

**Gemeinde Niedernberg**

Landkreis Miltenberg

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.07**

**"Mainufer"**

Hauptstraße 5, Fl.Nr. 7

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 29. September 2022



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach

§ 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),

der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und

der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### A. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

##### 1.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse entfällt.

##### 1.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

#### WH

Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 6,50m festgesetzt.

Für Nebenanlagen sowie eingeschossige Terrassenüberdachungen oder Wintergärten beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, der obere Abschluss der Wand oder einer Brüstung.

#### FH

Die maximale Firsthöhe wird mit 9,00m festgesetzt.

Der Bezugspunkt ist Oberkante natürliches Gelände. Er ist mittig vor dem Gebäude anzusetzen.

#### GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit bis 0,6 festgesetzt. Maßgebend sind die Baugrenzen.

#### 2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

##### Baulinie

##### Baugrenze

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Weiterhin sind verkehrsfreie Bauvorhaben bis 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie verkehrsfreie Schwimmbecken außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie außerhalb der ermittelten Hochwassergefahrenfläche HQ100 liegen.

#### 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

##### 3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu



pflegen. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % und nicht für Eingrünungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig.

3.2 Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

3.3 Artenschutz

3.3.1 Gehölzrückschnitte und -beseitigungen

Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogel-Brut- und -Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober - 28. Februar, zulässig, dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.

Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sind die betroffenen Gehölze durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.3.2 Abbruch oder Umbau von Gebäuden

Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**4. Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

4.1 Auffüllungen sind im festgesetzten Überschwemmungsgebiet unzulässig.

4.2 Zur weitgehenden Hochwassersicherheit sind Öffnungen der Gebäude erst ab einer Höhe von **1,00 m**üNN zulässig oder sind hochwasserfest auszuführen.

4.3 Sofern der Bau von **Kellern** vorgesehen ist, sind diese baulichen Anlagen so auszuführen, dass ein Eindringen des Wassers verhindert werden kann.

**5. Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1 Dachneigung

Die Dächer von Gebäuden sind als Satteldach mit folgender Dachneigung auszubilden.

Eingeschossige Hauptgebäude: DN 22°- 45°

Zweigeschossige Hauptgebäude DN max. 22°

**B. Hinweise**

**1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

1.1 Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Bodendenkmäler D-6-6020-0149 und D-6-6020-0229.

Für Bodeneingriffe **jeglicher** Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auch bei geplanten Abbrucharbeiten ist darauf zu achten, dass der Abbruch von Bestandsgebäuden nur **obertägig** ohne fachliche Begleitung durchgeführt werden dürfen. Der Ausbau von Fundamenten, Bodenplatten, Straßenbelägen sowie der Rückbau von Bestandsunterkellerungen darf hingegen nur mit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG und unter Begleitung einer im Fachbereich Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit qualifizierten Fachfirma durchgeführt werden.

Sollte keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

**2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

**3. Überschwemmungsgebiet**

Ein Großteil des Plangebiets befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 (100-jährliches Hochwasserereignis) des Mains vom 11.07.1994. Die Hochwassergefahrenfläche HQ 100 wurde am 28.10.2010 neu ermittelt.

In Bezug auf sämtliche geländeverändernde Maßnahmen sind die §§ 78 ff. WHG zu beachten.

Sollte eine bauliche Erweiterung (vergrößerter Umfang) der Bestandsgebäude im Überschwemmungsgebiet erfolgen, ist im Zuge des Bauantrags folgendes vorzulegen:  
Nachweis über den Umfang des Retentionsraumverlustes, Nachweis über Umfang- und Funktionsgleichheit des entsprechend erforderlichen Retentionsraumausgleich, Nachweis über hochwasserangepasste Bauweise.

**4. Baugestaltungssatzung**

Es ist die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg zu beachten.

**5. Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung September 2022“.

**6. Sonstiges**

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Mainufer“ einschließlich seiner Änderungen.

## **Zeichenerklärung**

### **Art der baulichen Nutzung**

**WB**      Besonderes Wohngebiet

### **Maß der baulichen Nutzung**

**WH** Wandhöhe  
**FH** Firsthöhe

### Bauweise, Baugrenzen

 Baulinie

 Baugrenze

### Dachgestaltung

**DN** Dachneigung

**SD** Satteldach

### Sonstige Planzeichen

 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)


 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen (§ 16 Abs. 4 BauGB)

**Na** Nebenanlage

**DUF** Durchfahrt

**T** Terrassen, eingeschossige Terrassenüberdachungen oder Wintergärten

### Hinweise

 vorhandene Gebäude

 geplantes Gebäude

 vorhandene Flurstücksgrenze


 **KD119,49** Kanaldeckelhöhen

 **ca.116,02** Bestandshöhen

### Nachrichtliche Übernahmen



#### 1. Denkmalschutz


##### Bodendenkmäler

 Inventar-Nr. D-6-6020-0149  
Vicus der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen Mittelalters,

Inventar-Nr. D-6-6020-0229  
Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Niedernberg,

#### 2. Überschwemmungsgebiet

 festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Mains vom 11.07.1994.  
Der Wasserspiegel erreicht im Geltungsbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis eine Höhe von bis zu  mÜNN.

 Grenze der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (Ermittlungsdatum 28.10.2010)

## Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am \_\_.\_\_.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis einschließlich \_\_.\_\_.2022 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2022 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.09.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2022

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2022 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2022

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2022

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister