

**Gemeinde Niedernberg**

**Bebauungsplan**

**"Nördlich des Wasserturms"**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 15.03.2017

PLANERGRUPPE  
HYTREK  
THOMAS  
WEYELL  
WEYELL

ARCHITEKTEN U. STÄDTEBAUARCHITEKTEN

63741 ASCHAFFENBURG MÜHLSTRASSE 43  
EMAIL: [a.burg@htww.de](mailto:a.burg@htww.de)  
TEL: 06021/41 11 98 FAX: 06021/45 09 98

## **Rechtsgrundlagen**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 09. Mai 2016 (GVBl. S. 296) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

##### **WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Es sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.  
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

##### **MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Es sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO zulässig.  
Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 – 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist).

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)**

##### **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

##### **WH** Die Wandhöhe wird

im WA 1 und 4 sowie im MI 1 mit maximal 6,50 m,  
im WA 2 und MI 2 mit maximal 4,50 m und  
im WA 3 und MI 3 mit maximal 4,00 m festgesetzt.

##### **FH** Die Firsthöhe wird im WA 4 mit maximal 8,50 m,

### Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist Oberkante Straße. Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

### GRZ Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige GRZ beträgt 0,4.

### GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige GFZ beträgt

im WA 3 und MI 3 0,5 sowie  
im WA 1, 2 und 4 sowie MI 1 und 2 0,8.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

▶ Zwingende Grenzbebauung einseitig

✂ Zwingende Grenzbebauung beidseitig

### — • Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

■ Straßenverkehrsfläche

■ Gehweg

▨ Freizuhaltenen Sichtflächen  
Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0.80 m über Fahrhahnoberkante nicht überschreiten.

### 5. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

5.1 Je Baugrundstück ist ein kleinkroniger Baum aus der folgenden Auswahlliste zu pflanzen:

#### Tabelle

Die in der Tabelle aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

\* Heimische Gehölze, <sup>1)</sup> Vor dem Hintergrund des Klimawandels zulässig.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Feldahorn	Acer campestre	H 3xv mB 16-18
Bergahorn	Acer pseudoplatanus*	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides*	H 3xv mB 16-18

Purpur-Erle	Alnus spaethii <sup>1)</sup>	H 3xv mB 16-18
Weiß-Birke	Betula pendula	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus*	H 3xv mB 16-18
Baumhasel	Corylus colurna <sup>1)</sup>	H 3xv mB 16-18
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	H 3xv mB 16-18
Gingko	Gingko biloba <sup>1)</sup>	H 3xv mB 16-18
Holzapfel	Malus sylvestris*	H 3xv mB 16-18
Hopfen-Buche	Ostrya carpinifolia <sup>1)</sup>	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium*	H 3xv mB 16-18
Traubenkirsche	Prunus padus ,Schloss Tiefurt' <sup>1)</sup>	H 3xv mB 16-18
Stadtbirne	Pyrus calleryana i.S. <sup>1)</sup>	H 3xv mB 16-18
Wildbirne	Pyrus pyraster*	H 3xv mB 16-18
Traubeneiche	Quercus petraea*	H 3xv mB 16-18
Stieleiche	Quercus robur*	H 3xv mB 16-18
Winterlinde	Tilia cordata*	H 3xv mB 16-18
Sommerlinde	Tilia platyphyllos*	H 3xv mB 16-18
Ulme	Ulmus 'Lobel' <sup>1)</sup>	H 3xv mB 16-18
Obstbäume		H 2xv 12-14

## 5.2 Erhaltung von Bäumen (aus dem Luftbild übernommen)



Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

## 5.3 Anpflanzen von Bäumen



Auf den öffentlichen Grünflächen sind die dargestellten Laubbäume zu pflanzen. Es dürfen nur Gehölze der Tabelle verwendet werden.

## 6. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

### 6.1 Artenschutz vor/beim Freimachen von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 44 BNatSchG)

Bei Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Abriss der bestehenden Bausubstanz z. B. Änderung der Dachform ist vor Beginn der Baumaßnahme das Gebäude von einer fachkundigen Person vor Ort auf europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (§ 44 und § 45 BNatSchG zu überprüfen (z. B. gebäudebewohnende/ brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen.

Sollten geschützte Arten nachgewiesen werden, sind Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude sowie der Abriss eines Gebäudes nur außerhalb der Brut- und Nistzeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). In diesem Falle ist seitens des Verursachers eine ausreichende Anzahl an Nist- und/oder Fledermauskästen aufzuhängen (Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde). Evtl. ist eine Einzelfallausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Des Weiteren sind vor Beginn der Baumaßnahmen Begehungen durch fachlich geeignetes Personal erforderlich, bei denen der Baumbestand auf das Vorhandensein von Vogelarten und Fledermäuse hin zu untersuchen ist. Im Rahmen der Begehung ist ein kurzer Bericht zu erstellen, der der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. Baubeginn

vorzulegen ist. Gegebenenfalls sind naturschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Evtl. ist eine Einzelfallausnahme gem. § 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erforderlich.

Rodungen von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

## 11. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.


## 12. **Sonstige Planzeichen**

**Ga/Na** Garagen/Nebenanlagen  
Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

**GGa** Gemeinschaftsgaragen

**GSt** Gemeinschaftsstellplätze

 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

### 1. **Dachgestaltung** (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO)

**DN** Dachneigung  
Die Dachneigung der Hauptgebäude wird

im WA 1 und MI 1 mit 17° - 38° und  
im WA 2 und 3 sowie MI 2 und 3 mit 17° - 45° festgesetzt.

Anbauten wie z. B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen dürfen auch geringere Dachneigungen aufweisen.

Die Dächer von Garagen/Nebenanlagen sind als begrüntes Flachdach auszubilden oder in der gleichen Dachneigung wie die des Hauptgebäudes.

#### Doppel- und Reihenhäuser

Für die einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist der Erstbauende des Gesamtgebäudes maßgebend, d.h. Einhaltung gleicher Dachneigung für den Anschließenden.

#### Dachform

Satteldächer, bei Einzelhäusern sind auch Walmdächer zulässig.

## 2. Dachaufbauten

### 2.1 Gauben

Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

### 2.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel

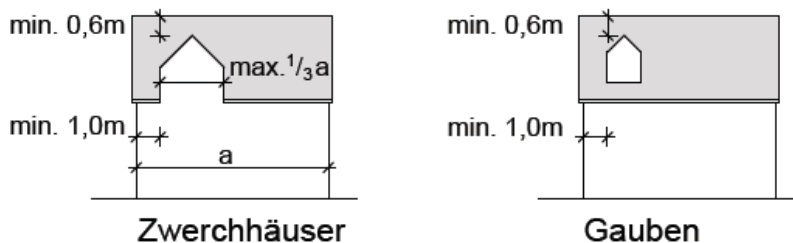
Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

### 2.3 Abstände

Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss mindestens 0.60 m betragen.

Der seitliche Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Giebelwand muss mindestens 1.00 m betragen.

### Systemskizze Dachaufbauten



Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Dachbreite betragen.

## 3. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1.0 m hoch ausgebildet werden. Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze dürfen Einfriedungen maximal 2.0 m hoch errichtet werden.

Mauern sind unzulässig.

## C. Hinweise

### 1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 2. Trinkwasserschutz

### III B Schutzzone III B

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig mit Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 25.06.1997 seit dem 01.07.1997 in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes der Stadt Aschaffenburg.

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 25.06.1997, Nr. 41.2-642-2-2/90, insbesondere der Katalog über die verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen (§ 3 der Verordnung), sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Danach sind auf privaten Grundstücken u.a. verboten:  
Gründungssole unterhalb des Grundwasserspiegels, Lagerung wassergefährdender Stoffe über 1.000 Liter, ansonsten in Auffangwannen, Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln


Die Entwässerung ist nach dem DWA-Regelwerk, Merkblatt DWA-M 153, zu bewerten.


Öffentliche Straßen sind nach RiStWag auszubauen.

3. Die Fassung des Bebauungsplans „Nördlich des Wasserturms“ mit Datum vom \_\_.\_\_.2017 ersetzt die bisherige Fassung von 1982 sowie alle zwischenzeitlich rechtsverbindlich gewordenen Tekturen.

 vorhandene Flurstücksgrenze

 geplante Grundstücksgrenze

 vorhandene Gebäude

 Grenzpunkte