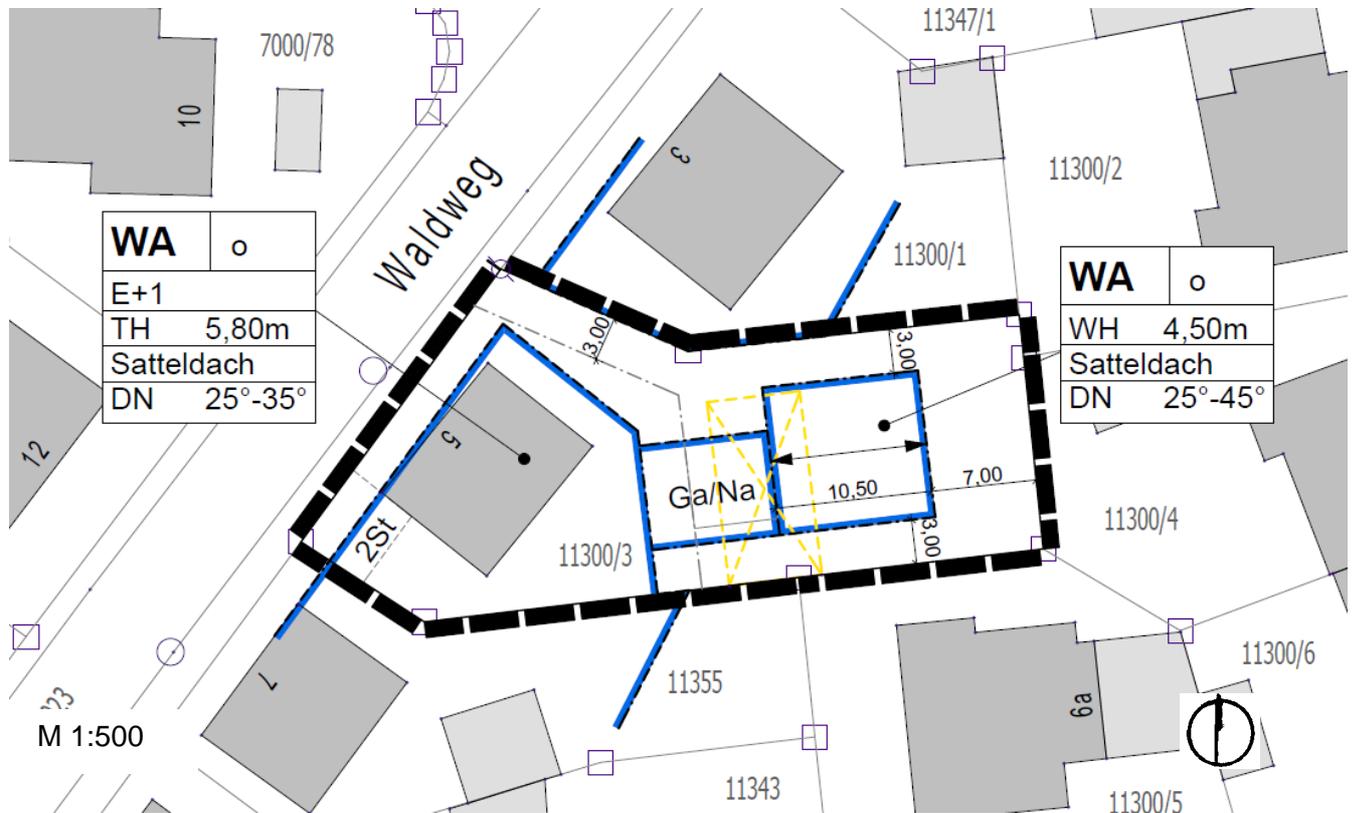


# Gemeinde Niedernberg Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“, Änderung Nr. 6.17

**Tektur vom 24.01.2019**



## Legende

	Geltungsbereich	<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet		offene Bauweise
	Baugrenze	<b>WH</b>	Wandhöhe	<b>TH</b>	Traufhöhe
<b>DN</b>	Dachneigung	<b>Ga/Na</b>	Garage/Nebenanlage		
	geplante Grundstücksgrenze		geplante Gebäudeabbrüche		

## Textliche Festsetzungen

### Dachform, Wandhöhe, Firsthöhe

Es sind nur Satteldächer zulässig. Wandhöhe max. 4,50 m und Firsthöhe max. 10,0 m. Der Bezugspunkt ist Oberkante Privatstraße. Er ist senkrecht vor der Mittelachse des geplanten Gebäudes anzusetzen.

### Artenschutz

Rodungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Die Gebäudestruktur ist vor Abriss durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu untersuchen (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu kontaktieren.

### Gauben, Zwerchhäuser

Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur eine Gauben- oder Zwerchhausform je Gebäude zulässig. Die Breite von Gauben darf insgesamt ein Drittel der Dachbreite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern darf ein Drittel der Fassadenbreite und eine Wandhöhe von 6,0 m nicht überschreiten.

#### Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO anzuwenden.

Ansonsten gelten die Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“.

#### **Verfahrensvermerke**

Die Änderung des Bebauungsplans ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am \_\_.\_\_.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung in der Fassung vom 09.10.2018 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 28.12.2018 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom \_\_.\_\_.2018 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2018

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2018 mit dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom \_\_.\_\_.2018 identisch ist

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2018

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplankarte ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2018

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Planverfasser:

PlanerFM

Fache Matthiesen GbR

Mühlstraße 43, 63741 Aschaffenburg

Tel.: 06021/411198, email: p.matthiesen@planer-fm.de

# Gemeinde Niedernberg

## Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“, Änderung Nr. 6.17

### Begründung der Tektur vom 24.01.2019

#### 1. Anlass

Auf dem Anwesen Waldstraße 5 (Fl. Nr. 11300/3) soll auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks ein zusätzliches Wohngebäude für einen Familienangehörigen errichtet werden, da in Niedernberg kein freier Bauplatz zur Verfügung steht. Die Grundstücksgröße beträgt 792 m<sup>2</sup>.

Da der bestehende Bebauungsplan für ein solches Vorhaben keine baulichen Möglichkeiten im rückwärtigen Bereich zulässt, soll durch die Planänderung Planungsrecht für ein weiteres Wohngebäude geschaffen werden.

Um dies zu ermöglichen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.07.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung gefasst.

#### 2. Planung

Um auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks ein zweites Wohnhaus errichten zu können, werden die bestehende Doppelgarage und das Nebengebäude abgebrochen.

Der Abbruch ermöglicht einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Planung. So kann u.a. die Doppelgarage für das neue Wohnhaus von Norden angefahren werden. Hierdurch kann die bisher bestehende Zufahrt von Westen über das Vorderliegergrundstück entfallen.

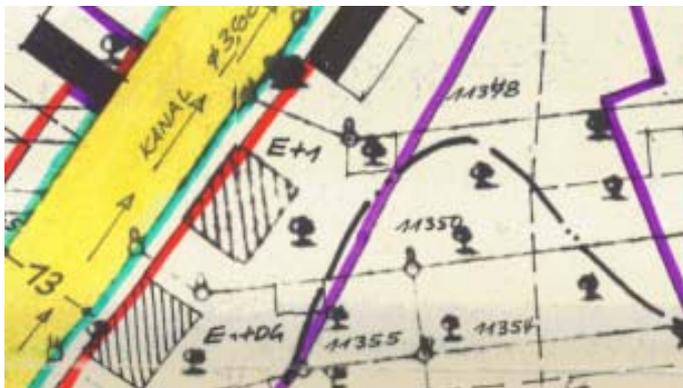
Die Stellplätze für das Vordergebäude werden südlich des Wohnhauses angeordnet.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist entbehrlich, da das Grundstück so geteilt wird, dass das Hinterliegergrundstück über eine eigene Zufahrt verfügt.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes wird das neue Wohnhaus nur eingeschossig mit ausbaubarem Dachgeschoss ausgebildet.

#### 3. Textliche Festsetzungen

Für das Baugrundstück gelten bisher folgende Regelungen:



Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“, Plan unmaßstäblich

Es ist ein Mischgebiet ohne störende Anlagen festgesetzt.

Gebäude können zweigeschossig (E + 1) mit einem flach geneigten Satteldach (DN 25° - 35°) in offener Bauweise errichtet werden. Die Traufhöhe ist auf 5,80 m begrenzt. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 400 m<sup>2</sup>.

Die Lage der Wohngebäude wird durch eine Baulinie entlang des Waldwegs geregelt.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Alt:  
Mischgebiet ohne störende Anlagen

Neu:  
Allgemeines Wohngebiet

Begründung:  
Der Gebietscharakter entspricht der umgebenden Bebauung und der Planung.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Alt:  
Traufhöhe 5,80 m über Gelände

Neu:  
Vorderes Gebäude  
Die Festsetzung wird beibehalten.

Hinteres Gebäude  
Wandhöhe 4,50 m über natürlichem Gelände

Begründung:  
In hinteren Teil des Grundstücks soll nur noch ein niedrigeres Gebäude errichtet werden.

Hinweis:  
Die Höhe wird in der Landesbauordnung nur noch mit Wandhöhe geregelt und ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenfassade mit der Dachhaut.

### 3.3 Bauweise

Alt:  
Offene Bauweise und Baulinie zur Straße

Neu:  
Offene Bauweise und Baugrenze zur Straße

Begründung:  
Die Baugrenze ermöglicht bei der Planung einen größeren Spielraum. Durch das kleinere Baufeld und den trapezförmigen Zuschnitt ist sichergestellt, dass die straßenbegleitende Bauflucht erhalten bleibt.

### 3.4 Dachform und -neigung

Alt:  
Satteldach mit Dachneigung 25° bis 35°

Neu:  
Vorderes Gebäude

Die Festsetzung wird beibehalten.

Hinteres Gebäude  
Satteldach mit Dachneigung 25° bis 45°

Begründung:

Da das hintere Gebäude deutlich niedriger ausgebildet wird, soll im Dachgeschoss eine etwas größere Wohnfläche ermöglicht werden.

### 3.5 Dachgauben und Zwerchhäuser (Tektur vom 05.12.1996)

Alt:

#### **Gauben**

Zulässig sind stehende Einzelgauben ab 30° Dachneigung.

Schleppgauben an 40° Dachneigung.

Blindgauben und Gaubenbänder sind unzulässig.

Maximale Breite der einzelnen Gaube = 2,50m.

Die Gaubenzlänge darf insgesamt höchstens 1/3 der Dachlänge betragen.

Der Gaubenfirst muss mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Abstand der Gauben von der Außenkante der Giebelwand mind. 1,50 m.

#### **Zwerchhäuser**

Keine Festsetzungen

Neu:

#### **Gauben**

Gauben sind erst ab 30° Dachneigung zulässig.

Es ist nur eine Gaubenform zulässig.

Maximale Breite der einzelnen Gaube = 2,50m.

Die Gaubenzlänge darf insgesamt höchstens 1/3 der Dachlänge betragen.

Der Gaubenfirst muss mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Abstand der Gauben von der Außenkante der Giebelwand mind. 1,50 m.

#### **Zwerchhäuser**

Es ist nur eine Zwerchhausform zulässig.

Die Breite von Zwerchhäusern wird auf ein Drittel der Fassadenbreite und die Wandhöhe auf 6,0 m begrenzt.

### 3.6 Abstandsflächen

Da die Landesbauordnung zwischenzeitlich aktualisiert wurde, ist die Beachtung des Abstandsflächenrechts auf die aktuelle Fassung anzuwenden. Dies betrifft besonders die zulässige Länge (9,0 m) und Höhe (3,0 m) von Garagen und Nebenanlagen auf der Grundstücksgrenze.

### 3.7 Artenschutz

Ergänzt werden die Regelungen zum Artenschutz.

Danach sind Rodungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Sofern Gebäude abgebrochen werden sollen, ist die Gebäudestruktur vor Abriss durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu untersuchen (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu kontaktieren, um keine Verbotstatbestände auszulösen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“.

#### 4. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Grundstück ist derzeit im vorderen Teilbereich bebaut. Der Bebauungsplan weist jedoch für den rückwärtigen Teil keine Baufläche aus. Die geplante Überbauung beträgt ca. 100 m<sup>2</sup>. Die Nutzbarmachung von Flächen entsprechen den Intentionen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung berichtigt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Bestand und Planung, jeweils unmaßstäblich

#### 5. Umweltprüfung/Umweltbericht

Durch die Änderung des BauGB gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 100 m<sup>2</sup> weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt.

Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

#### 6. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Um das Wohngebäude errichten zu können, werden die Doppelgarage und das Nebengebäude abgebrochen.

Es stehen keine größeren Bäume auf dem Grundstück, die als Lebensraum für geschützte Tierarten dienen könnten. Es wird insofern kein Eingriff ausgelöst. Auch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht berührt.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

Darüber hinaus wirkt eine verträgliche innerörtliche Verdichtung einer Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegen.



Luftbild, unmaßstäblich

Aschaffenburg, den 24. Januar 2019

Entwurfsverfasser

**PlanerFM**  
**Fache Matthiesen GbR**

Niedernberg, den \_\_.\_\_.2019

Auftraggeber

**Der 1. Bürgermeister der**  
**Gemeinde Niedernberg**