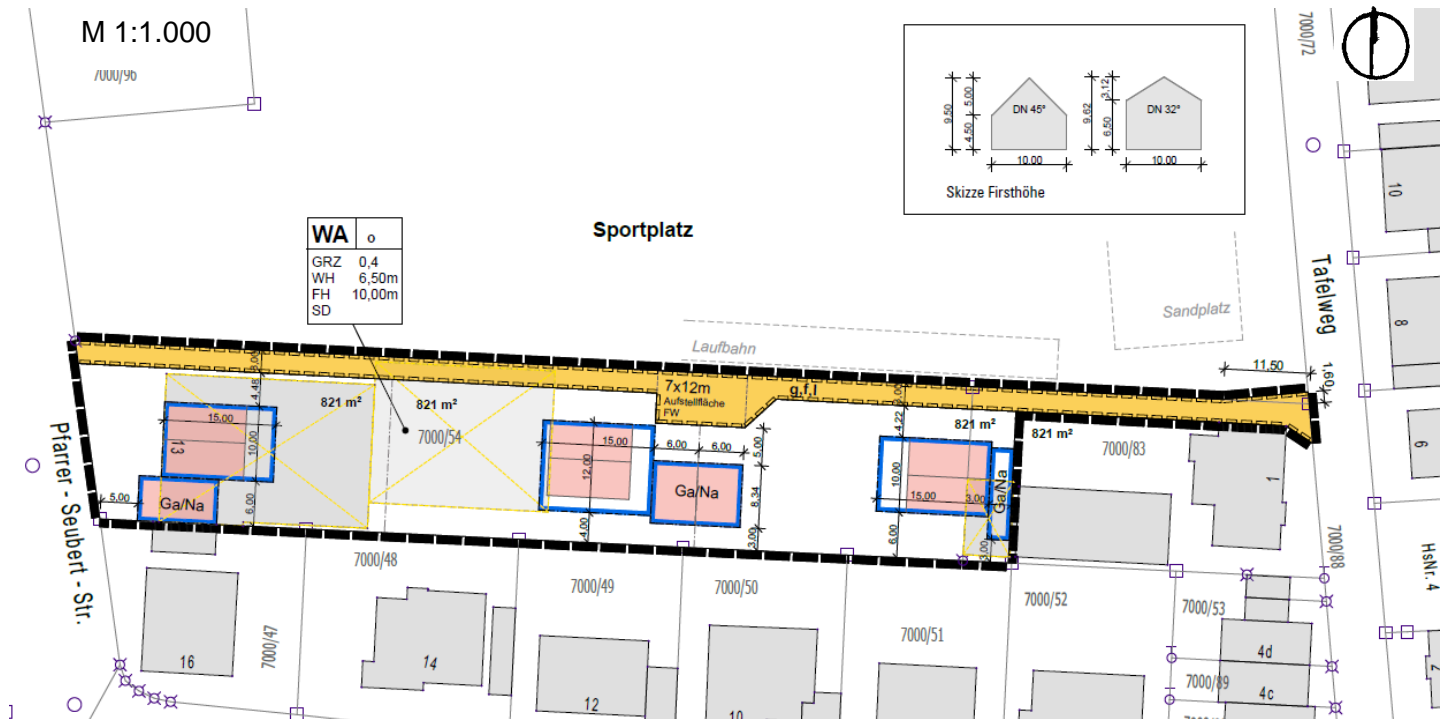









# Gemeinde Niedernberg Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand – Teil 1“, Änderung Nr. 10.08

Tektur vom 18.09.2018



## Legende

	Geltungsbereich	<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet		offene Bauweise
	Baugrenze	<b>WH</b>	Wandhöhe	<b>FH</b>	Firsthöhe
	Private Verkehrsfläche		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	<b>Ga/Na</b>	Garage/Nebenanlage
<b>SD</b>	Satteldach		geplante Grundstücksgrenze		geplante Gebäudeabbrüche

## Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist, der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. Nr. 523) und der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## **Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### Wand- und Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Wandhöhe wird mit max. 6,50 m und die Firsthöhe mit max. 10,0 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist Oberkante Privatstraße. Er ist senkrecht vor der Mittelachse des geplanten Gebäudes anzusetzen.

Die Firsthöhe der Dächer von Garagen/Nebenanlagen darf 6,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

### Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Rodungen oder Gebäudeabbrüche sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Rechtzeitig vor Abbruch des Gebäudes ist eine Überprüfung vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sind. Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätte ist ein Abbruch erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.

### Dachform (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Es sind nur Satteldächer zulässig.

### Gauben, Zwerchhäuser (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur eine Gaubenform je Gebäude zulässig. Die Breite von Gauben darf insgesamt ein Drittel der Dachbreite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern darf ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.

### Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO anzuwenden.

Ansonsten gelten die Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand“ – Teil 1.

## Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplanes ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und am \_\_.\_\_.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung in der Fassung vom 05.07.2018 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplantechnik 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