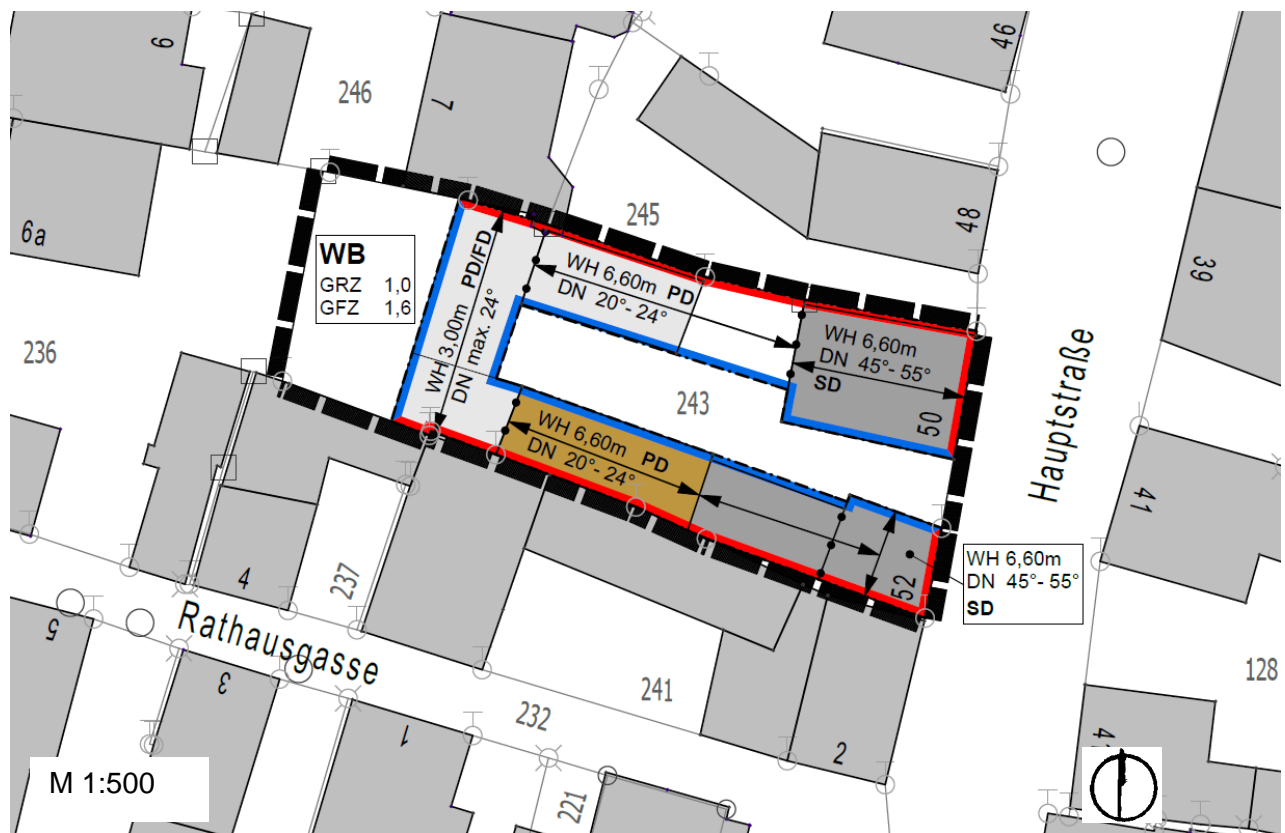


Gemeinde Niedernberg
Bebauungsplan „Altbaugbiet I und II“, Änderung Nr. 11.12
Tektur vom 05.02.2019



Legende

| | | | |
|------------|-----------------------|--------------|------------------------------------|
| | Geltungsbereich | | Abgrenzung unterschiedlicher Höhen |
| WB | Besonderes Wohngebiet | WH | Wandhöhe |
| GRZ | Grundflächenzahl | SD | Satteldach |
| GFZ | Geschossflächenzahl | PD | Pulldach |
| | Baulinie | PD/FD | Pult- oder Flachdach |
| | Baugrenze | | Firstrichtung |
| | | | Hauptgebäude |
| | | | Nebengebäude |
| | | | geplante Aufstockung |

Textliche Festsetzungen

Dachform und Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Dächer von Gebäuden an der Straße müssen als Satteldach mit einer Dachneigung von 45° bis 55° ausgebildet werden.

Bei Gebäudeteilen, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sind auch Pulldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 24° zulässig.

Artenschutz

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“.

Die Rodung von Hecken auf privaten und gärtnerisch genutzten Flächen (Hausgärten/Ziergärten) ist unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen (Bebauungsplan) im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar genehmigungsfrei. Die Beseitigung von Bäumen an gleicher Stelle (private Hausgärten/Ziergärten) ist im ganzen Jahr unter Berücksichtigung des Artenschutzes genehmigungsfrei. Hierbei ist auf mögliche Nester und Baumhöhlen (gesetzlich geschützte Lebensstätten) Rücksicht zu nehmen. Bäume mit Biotopstrukturen (Baumhöhlen, Nester/Dauernester) dürfen nicht ohne vorherige naturschutzrechtliche Genehmigung beseitigt werden.

Ansonsten gelten die Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Altbaugbiet I und II“.

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 11.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 21.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung in der Fassung vom 14.11.2018 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis einschließlich 10.01.2019 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 _____.2019 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, _____.2019

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom _____.2019 mit dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom _____.2019 identisch ist

Gemeinde Niedernberg, _____.2019

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom _____.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplantektur ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Niedernberg, _____.2019

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 „Altbaugeliet I und II“, Änderung Nr. 11.12

Begründung der Tektur vom 05.02.2019

1. Anlass

Der Grundstückseigentümer plant die Neuordnung seines Grundstücks, um die Wohnfläche hinter seinem Wohnhaus erweitern zu können.

Da der bestehende Bebauungsplan keine Erweiterungsmöglichkeit vorsieht, soll durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Da die Gemeinde Niedernberg ein großes Interesse daran hat, das Wohnen im Altort zu stärken, um dadurch den Druck zur Erschließung neuen Baulandes am Ortsrand abzuschwächen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.09.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung gefasst.

2. Bestand und Planung

2.1 Bestand

Für das Grundstück gelten folgende Regelungen:

Die Wohngebäude an der Straße sind zweigeschossig mit einem Satteldach zu errichten. Die Wandhöhe ist mit 6,60 m und die Dachneigung mit 45° - 55° festgesetzt.

Hinter dem Wohnhaus besteht entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Anbaumöglichkeit für ein Nebengebäude sowie Garagen.

Als Hofabschluss ermöglicht ein größeres Baufeld (Lage des ehemaligen Scheunengebäudes) die Realisierung einer weiteren Hauptnutzung.

Die sonstigen Flächen sind als nichtüberbaubare Fläche oder als Gartenfläche dargestellt.

Die Forderung, dass auf Gartenflächen keinerlei Bebauung zulässig ist, wurde mit der Tektur 04.11.1998 aufgehoben.



Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Altbaugeliet I und II“, Plan unmaßstäblich

2.2 Planung

Analog der Nordseite wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze das Baufeld verlängert. Das Baufeld als Hofabschluss zur Rückseite (ehemaliges Scheunengebäude) wird auf die Bestandsbebauung reduziert.

Nachbarlich werden keine Beeinträchtigungen ausgelöst, da auf dem Nachbargrundstück auf der gesamten Länge eine zweigeschossige Grenzbebauung vorhanden ist.



Luftbild

Der Anbau soll mit einem Pultdach und einer Dachneigung von 24° errichtet werden.

Städtebaulich wird die festgesetzte Mindestdachneigung von 45° für die Gebäudeteile, die vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind, für nicht zwingend erforderlich gehalten. Zur Ableitung des anfallenden Dachflächenwassers stellt die Realisierung eines Pultdaches an der Grundstücksgrenze gegenüber einem Satteldach die sinnvollere Lösung dar.

Insofern werden in dem Teilgebiet, das vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist, auch Pultdächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen. Damit die Firste seitlicher und rückwärtiger Anbauten die Hauptfirste an der Hauptstraße nicht überragen, wird die Dachneigung auf 24° begrenzt.

Die Höfe wurden ursprünglich durch eingeschossige Scheunengebäude abgeschlossen. Um die Besonderheit dieser Bebauungsstruktur zu betonen, wird die Wandhöhe der rückwärtigen Gebäudeteile auf 3,0 m begrenzt.

Da in älteren Bebauungsplänen keine Regelungen zum Artenschutz bestanden, wird ergänzt, dass Rodungen oder Gebäudeabbrüche nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig sind. Sofern Gebäude abgebrochen werden sollen, ist rechtzeitig vor dem Abbruch eine Überprüfung vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sind, um keine Verbotstatbestände auszulösen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Altbaugelände I und II“.

3. Verfahren

Mit der Aufstockung hinter dem an der Hauptstraße stehenden Wohngebäude soll die Wohnfläche vergrößert werden. Die Nutzbarmachung von Flächen entsprechen den Intentionen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Aus diesem Grund wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Durch die geplante Bebauung wird keine zusätzliche Fläche überbaut.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Das Plangebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. 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 durch die Aufstockung keine zusätzliche Fläche überbaut wird und somit die Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 nicht erreicht wird.

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

5. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Auf dem Grundstück stehen beiderseits der Grundstücksgrenze Gebäude. Dazwischen befindet sich die Hoffläche, die befestigt ist und befahren wird. Größere Bäume sind nicht vorhanden.

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.

Aschaffenburg, den 05. Februar 2019

Niedernberg, den __.__.2019

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**PlanerFM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Niedernberg**

