



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 Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 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. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

WA

Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe, wie Computerarbeitsplätze allgemein zulässig.

Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse entfällt.

2.2 Wandhöhen

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

Die Wandhöhe für Hauptgebäude wird mit max. 6,50 m festgesetzt. Für Garagen und Nebenanlagen beträgt die Maximalhöhe 3,0 m.

Der Bezugspunkt ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist mittig vor dem Gebäude anzusetzen.

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 Artenschutz

3.1.1 Eingriffe in Gehölzbestände - d. h. Fäll- und Rodungsarbeiten - sind nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zulässig (§ 39 Abs.5 BNatSchG). Vor Beginn der Fällarbeiten sind die zu fällenden Bäume durch eine fachkundige Person auf ein Vorhandensein von Höhlen oder Spalten (Biotopbaum) zu prüfen. Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die uNB zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.1.2 Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1 Gauben

Die Festsetzungen „Einzelgauben mit Sattel- oder Walmdach, Dachneigung wie Hauptdach, Breite (außen) max. 1,50 m, Brüstungshöhe max. 1,20 m“ entfallen.

4.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel

Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassade betragen.

5. Einfriedungen

Die Errichtung von Einfriedungen zur Santesstraße ist nicht zulässig. Zur seitlichen sowie zur rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,00m gem. BayBO zulässig.

B. Hinweise

1. 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.

2. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße“.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

WH Wandhöhe

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

— Baulinien

— Baugrenzen

Dachgestaltung

DN Dachneigung

←→ Firstrichtung

Sonstige Planzeichen

— Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

■ vorhandene Gebäude

▨ abzubrechende Gebäude

— vorhandene Flurstücksgrenze

— geplante Grundstücksgrenze

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am ____.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 08.07.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 30.08.2021 bis einschließlich 30.09.2021 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 ____.2021 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ____.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, ____.2021
Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ____.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ____.2021 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, ____.2021
Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom ____.2021 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. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Niedernberg, ____.2021
Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERBERG LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des Bebauungsplans Nr.07.05 "Zwischen Römer- und Bietstraße"

Datum: 18.10.2021

M 1:500



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de