

Gemeinde Niedernberg

Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.05

"Zwischen Römer- und Bietstraße"

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 18. Oktober 2021



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Verfahren**
 - 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
 - 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung
- 3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungspläne
- 4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**
 - 4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung
- 5. Verkehr**
- 6. Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Trink- und Löschwasser
 - 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise/überbaubare Flächen
 - 7.4 Dächer und Dachaufbauten
 - 7.5 Abstandsflächen
 - 7.6 Einfriedungen

1. Anlass

Der Bebauungsplan „Zwischen Römer- und Bietstraße“ sieht bauliche Möglichkeiten nur entlang der Bietstraße vor. Der Bauleitplan stammt aus dem Jahr 1976.

Da freie Bauplätze in Niedernberg nur schwer erworben werden können, haben sich die Nachbarn Bietstraße 11 und 13 darauf geeinigt, im rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke jeweils eine Teilfläche abzugeben, um dort den Bau eines weiteren Wohnhauses ermöglichen zu können.

Das 766 m² große Flurstück Fl. Nr. 5930 wurde zwischenzeitlich geteilt in die Parzellen 5930 neu (538 m²) und 5930/1 (228 m²).

Wenn das Flurstück Fl. Nr. 5932/19 auf gleicher Höhe geteilt werden sollte, entstünde für das neue Grundstück eine Gesamtfläche von ca. 451 m². Für das Anwesen Bietstraße 11 verbleiben ca. 520 m².

Mit dieser Aufteilung kann verträglich innerörtlich nachverdichtet werden.



Nordwest- und Südwestansicht geplantes Wohnhaus, Fa. Stenger,

Geplant ist ein Wohnhaus, das alle Kriterien der Urfassung des Bebauungsplans mit Ausnahme der Carportdachhöhe einhält, wenn nicht der Bauleitplan im rückwärtigen Bereich Bauflächen ausschließen würde.

Aus städtebaulichen Gründen spricht nichts gegen die Planung zumal das neue Grundstück über die Santesstraße direkt angefahren werden kann.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat am 27.04.2021 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen Römer- und Bietstraße“ gefasst.

2. Verfahren

Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße“ und ist über die Biet- und die Santesstraße erschlossen.

Der aktuelle Bebauungsplan lässt eine Bebauung in zweiter Reihe nicht zu.

Durch die Festsetzung einer weiteren Bebauungsmöglichkeit soll die Realisierung eines weiteren Wohnhauses ermöglicht werden. Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entsprechen den Intentionen des § 13a BauGB und dient der Entwicklung dringend benötigten Wohnbaulandes.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 970 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca.

388 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Niedernberg befindet, als Wohngebiet entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die überbaubare Fläche von 388 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

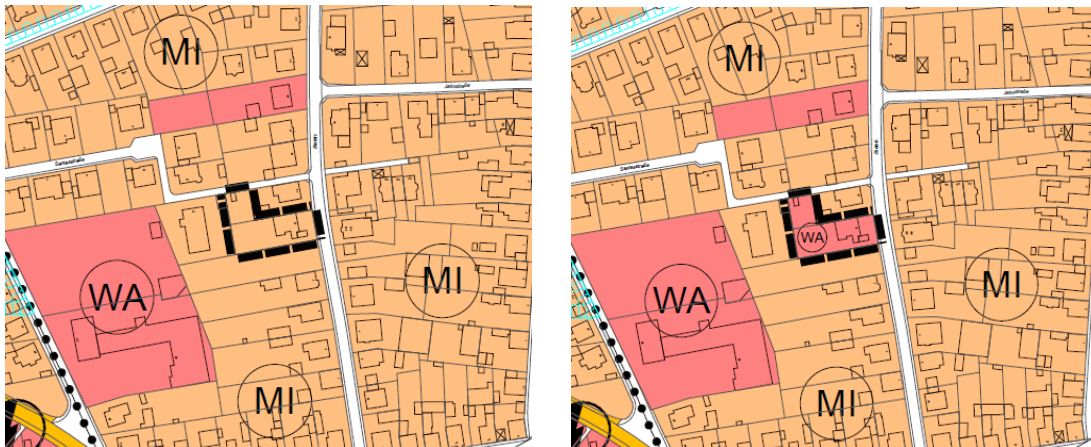
2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

3. **Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation**

3.1 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar.



Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan vorher/ nachher, Pläne unmaßstäblich

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht auch der Gebietscharakteristik des angrenzenden Gebiets – hier überwiegt die Wohnnutzung.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird er auf Grundlage des Bebauungsplans nach § 13a BauGB berichtigt.

3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße“, Ursprungsfassung rechtsverbindlich seit 1976.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Zwischen Römer- und Bietstraße“

In der Ursprungsfassung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Mischgebiet,
- Zwingend zwei Vollgeschosse,
- Traufhöhe 6,50 m,
- Grundflächenzahl 0,4,
- Geschossflächenzahl 0,8,
- offene Bauweise,
- zwingende Grenzbebauung für Fl. Nr. 5932/19,
- im rückwärtigen Bereich kein Baufeld, teilweise Grünfläche,
- Satteldach mit Dachneigung 25° bis 38°,
- Einfriedungen zur Straße max. 1,00 m, seitlich und rückwärtig max. 1,30 m
- Garagen: Pult- oder Flachdach bis max. 8°, Traufhöhe max. 2,75 m.

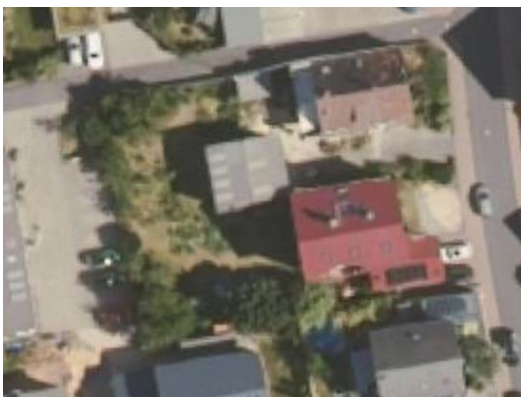
In der 1. Änderung des Bebauungsplans von 1986 wurde die Zulässigkeit von Dachgauben geregelt.

- Ab 30° Dachneigung,
- Einzelgauben mit Sattel- oder Walmdach, Dachneigung wie Hauptdach,
- Breite (außen) max. 1,50 m, Brüstungshöhe max. 1,20 m,
- Max. ein Drittel der Trauflänge,
- Keine Zwerchhäuser.

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf dem Grundstück, das aktuell bebaut werden soll, stehen wenige Bäume und Sträucher. Die Fläche ist überwiegend als Gartengrundstück angelegt, das regelmäßig gepflegt wird.



Luftbild (Bayernatlas)

Auf dem Grundstück wurden weder geschützte Tierarten noch Lebensräume geschützter Arten vorgefunden. Somit sind auch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt.

Um dennoch keine Verbotstatbestände auszulösen, fordert der Bebauungsplan deshalb:

- 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.
- 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.

5. Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Biet- und die Santesstraße erschlossen. Da die Santesstraße nur eine Breite von ca. 3,70 m aufweist, sind Stellplätze entsprechend tief zurückzusetzen, damit sie angefahren werden können.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße“ erhöhen sich der Trink- und Löschwasserbedarf nicht messbar.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße“ erhöhen sich die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen nicht messbar.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

In der Urfassung des Bebauungsplans ist das Areal als Mischgebiet festgesetzt. Die gesamte umgebende Bebauung ist jedoch geprägt von Wohnhäusern.

Entsprechend der vorgefundenen Bebauung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die zwingende Zahl der Vollgeschosse wird aufgegeben, da mit der Regelung der Wandhöhe in Verbindung mit der Dachneigung die Höhenentwicklung eines Gebäudes ausreichend bestimmt werden kann und der Bauherr nicht gezwungen werden soll zweigeschossig zu bauen, wenn er das Volumen nicht realisieren will.

7.2.2 Trauf-/Wandhöhe

Das Maß von 6,50 m wird beibehalten. Es wird lediglich die Bezeichnung „Traufhöhe“ durch Wandhöhe ersetzt. Dies entspricht der Sprachregelung der BayBO.

Die Traufhöhe von max. 2,75 m für Garagen wird aufgegeben und durch Wandhöhe von 3,0 m ersetzt. Das Maß von 3,0 m entspricht der Obergrenze nach BayBO auf der Grundstücksgrenze und berücksichtigt die gewachsene Fahrzeuggröße.

7.2.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten.

7.2.4 Die Geschossflächenzahl von 0,8 wird beibehalten.

7.3 Bauweise/Überbaubare Flächen

7.3.1 Bauweise

Die offene Bauweise wird beibehalten.

Die zwingende Grenzbebauung für das Wohnhaus Bietstraße 11 wird beibehalten. Für das geplante Wohngebäude auf der Parzelle Fl. Nr. 5930/1 wird eine zwingende Grenzbebauung zum Anwesen Bietstraße 13 festgesetzt.

Das Gebäude schließt damit unmittelbar an das zweigeschossige Nebengebäude an.

7.3.2 überbaubare Flächen

Die in Teilbereichen als Grünfläche festgesetzten Bereiche werden aufgegeben.

7.4 Dächer und Dachaufbauten

7.4.1 Dächer

Die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 38° für das Haupthaus wird beibehalten.

Die Festsetzung Pult- oder Flachdach bis max. 8° für Garagen wird beibehalten.

7.4.2 Dachaufbauten

Alt:

Gauben ab 30° Dachneigung,
Einzelgauben mit Sattel- oder Walmdach, Dachneigung wie Hauptdach,
Breite (außen) max. 1,50 m, Brüstungshöhe max. 1,20 m,
Max. ein Drittel der Trauflänge,
Keine Zwerchhäuser.

Neu:

Gauben ab 30° Dachneigung,
Max. ein Drittel der Trauflänge,
Zwerchhäuser zulässig, jedoch nicht breiter als ein Drittel der Fassadenbreite.

Begründung

Um den Gestaltungsspielraum zu vergrößern, werden nur noch Festsetzungen übernommen, die dazu regeln, dass die Dachaufbauten das Hauptdach nicht dominieren. Die Drittelregelung orientiert sich an der BayBO.

Zwerchhäuser werden aufgenommen, da bei höheren Kniestöcken keine Dachgauben mehr möglich sind, aus denen man aus dem Fenster schauen kann.

7.5 Abstandsflächen

Die Festsetzung, dass sich die Abstandsflächen an der Bayerische Bauordnung orientieren, wird beibehalten.

7.6 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden ersetzt durch die Vorgabe, dass zur Straße keine Einfriedungen sowie zur seitlichen/rückwärtigen Grundstücksgrenze Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00m gem. BayBO zulässig sind.

Aschaffenburg, den 18.Oktober 2021
Entwurfsverfasser



PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Niedernberg, den __.__.2021
Auftraggeber

Gemeinde Niedernberg
1. Bürgermeister