

## **Gemeinde Niedernberg**

### **Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“, Änderung Nr. 05.34, Bereich Ringstraße 16 - 24**

#### **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](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **GLIEDERUNG**

### **1. Anlass**

- 1.1 Bestand und Planung
- 1.2 Verfahren

### **2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne

### **3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**

- 3.1 Artenschutz

### **4. Verkehrliche Erschließung**

### **5. Ver- und Entsorgung**

- 5.1 Trink- und Löschwasser
- 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

### **6. Textliche Festsetzungen**

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise
- 6.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 6.6 Gestalterische Festsetzungen
- 6.7 Abstandsflächen

## 1. Anlass

### 1.1 Bestand und Planung

Der Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ in seiner Fassung von 1963 lässt aufgrund seiner engen Baufelder nur ein sehr begrenztes Areal als Baufläche zu.

Die fünf Anwesen sind mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern bebaut. Die Gebäude sind jeweils zweigeschossig ausgebildet. Die einzelnen Grundstücke weisen Größen zwischen 750 und 1.150 m<sup>2</sup> auf. Auf den Anwesen bestehen Möglichkeiten ein weiteres Wohngebäude zu errichten bzw. an das bestehende Wohngebäude anzubauen.

Die baulichen Absichten der einzelnen Grundstückseigentümer wurden in einer gemeinsamen Videokonferenz am 27.05.2021 besprochen. Die Änderungsentwurf ist das Ergebnis dieser Abstimmung.



Ringstraße 18 bis 22



Ringstraße 16

Um eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage zu ermöglichen, hat sich die Gemeinde Niedernberg entschlossen, den Bebauungsplan in diesem Teilbereich zu ändern, um dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum anbieten zu können.

### 1.2 Verfahren

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für die Änderung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Behandlung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.750 m<sup>2</sup>.

Unter Zugrundelegung einer GRZ 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet beträgt die überbaubare Fläche ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

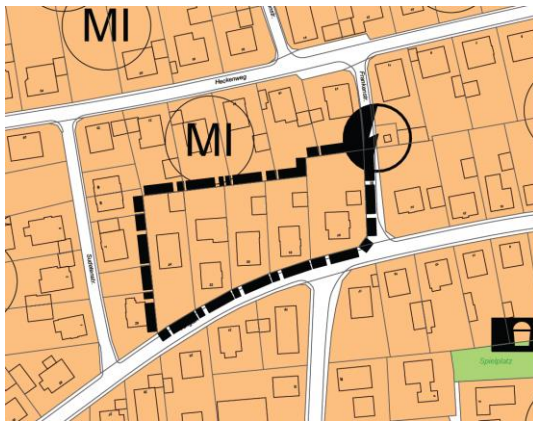
Da die geplante Baufläche mit ca. 1.900 m<sup>2</sup> weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

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.

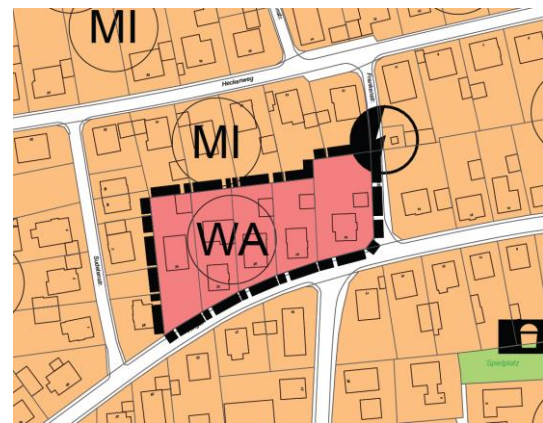
## 2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernberg ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.



Flächennutzungsplan von 2012  
Pläne jeweils unmaßstäblich



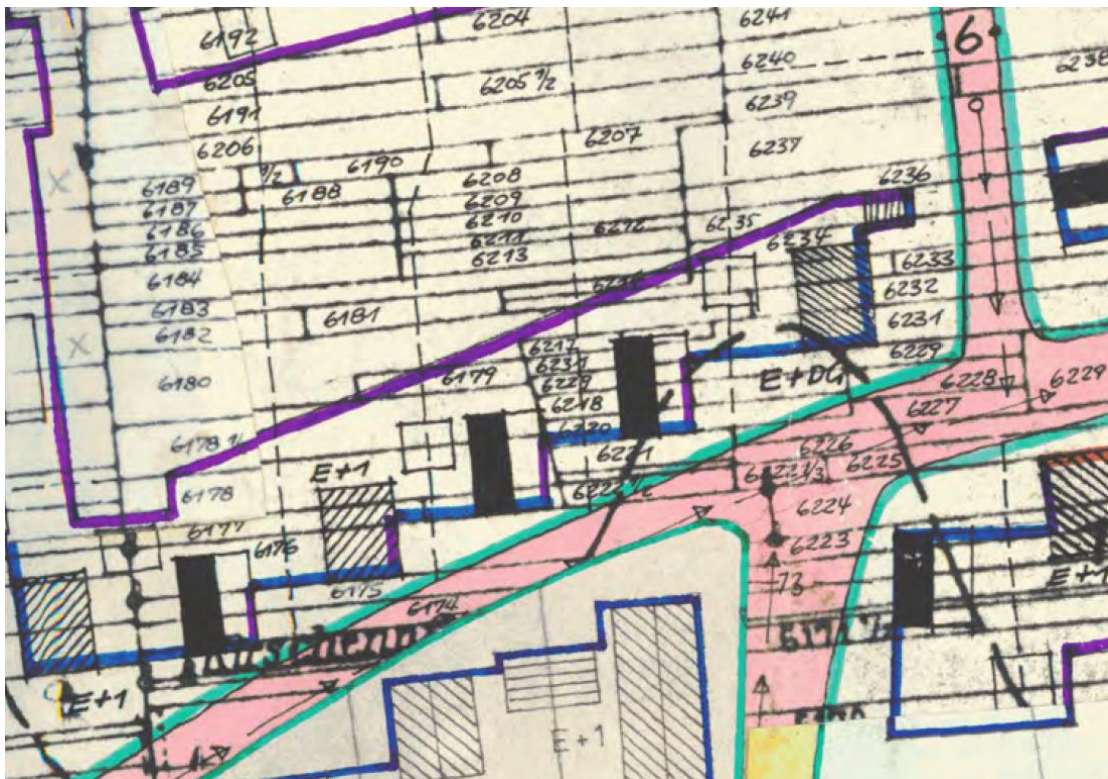
geplante Flächennutzungsplanberichtigung

Damit entspricht das Vorhaben nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Da das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend berichtigt.

Immissionsschutzrechtlich ist die Umwandlung unproblematisch, da das Plangebiet vollständig von Wohnbebauung umgeben ist.

## 2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“.



Auszug aus dem Bebauungsplan, Plan unmaßstäblich

Mit Änderung des Bebauungsplans vom 26.08.1991 sind im Plangebiet folgende Vorgaben zu beachten:

### Hauptgebäude

- Maximal 2 Vollgeschosse,
- Traufhöhe 6,50 m über Gelände,



- Dachhöhe maximal 6,0 m über Fertigfußboden Dachgeschoss,
- teilweise ausgebautes Dachgeschoss,
- Satteldach mit Dachneigung von 32° bis 45°.

#### Dachaufbauten

- Gaubenform: Einzelgauben mit Sattel- oder Walmdach,
- Gaubendachneigung wie Wohnhausdach,
- SchlepPGAubenform ist zulässig ab 35° Wohnhausdachneigung,
- die Breite der Gesamtgaubenansicht darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten,
- Einzelgaubenbreite: max. 1,50 m (Außenmaß),
- Brüstungshöhe: höchstens 1,20 m (Innenmaß),
- Der Gaubenaufsatz auf dem Außenwandmauergrund ist unzulässig.
- Die Gauben sollten, insgesamt gesehen, in einem guten Verhältnis zur Wohnhausdachfläche stehen.

### **3. Weitere Fachplanungen und Gutachten**

#### **3.1 Artenschutz**

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Auf den Anwesen besteht die Absicht ein weiteres Wohnhaus zu errichten bzw. an das bestehende Wohnhaus anzubauen. Der Zeitpunkt der Realisierung kann jedoch nicht exakt benannt werden.



Luftbild

Eine Überprüfung der überbaubaren Teilflächen, ob geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen, wird zum jetzigen Zeitpunkt für wenig sinnvoll gehalten. Auch hat eine Bestandsaufnahme im Winter 2021 ergeben, dass nur sehr wenige größere Bäume auf den Anwesen stehen, die als Lebensraum für geschützte Arten dienen könnten. Deshalb wird die konkrete Untersuchung erst vor geplantem Baubeginn gefordert.

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 uNB zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **4. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über Ring- und die Frankenstraße verkehrlich erschlossen.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

##### **5.1 Trink- und Löschwasser**

Durch die Schaffung von Nachverdichtungspotential können weitere Wohnhäuser entstehen. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan Vergrößerungen der Wohnfläche.

Die geplanten Erweiterungen sind so gering, sodass sich keine neuen Anforderungen an den Trink- und Löschwasserbedarf ergeben.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann bereitgestellt werden.

##### **5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Da insgesamt nur wenige Anwesen zusätzlich an das Ableitungssystem angeschlossen werden, ist die Menge des zusätzlich anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gering. Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

Um dennoch das Kanalnetz entlasten zu können, wird empfohlen, das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung bzw. die Toilettenspülung zu nutzen sowie die Dächer von Garagen und Nebenanlagen extensiv zu begrünen.

#### **6. Textliche Festsetzungen**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **6.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von Bauplätzen und Anbaumöglichkeiten an bestehende Wohnhäuser vor.

Um eine verträgliche Nutzungsvielfalt zuzulassen, aber dennoch eine größtmögliche Wohnruhe schaffen zu können, werden nur die Nutzungen zugelassen, die nur einen geringen Fremdverkehr anziehen.

##### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### 6.2.1 Wandhöhe

Mit der Begrenzung der Wandhöhe im WA1 auf 6,50 m sollen zwei Vollgeschosse zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss ermöglicht werden. Die Wandhöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Um keine überhohen Anbauten zuzulassen, wird die Wandhöhe von Zwerchhäusern und quergestellte Giebeln auf 7,50 m begrenzt.

Im rückwärtigen Bereich sollen sich die baulichen Möglichkeiten den Hauptgebäuden an der Straße unterordnen. Insofern wird die Wandhöhe im WA 2 auf 4,50 m begrenzt und ermöglicht damit nur noch ein Erd- und ein Dachgeschoss.

[Aufgrund des Abstands zur Straße wird als Bezugshöhe das natürliche Gelände festgesetzt.](#)

### 6.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,40 entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

### 6.3. Bauweise

6.3.1 Um eine lockere Einfamilienhausbebauung sicherzustellen, die sich an der Bauungsstruktur der benachbarten Wohngebiete orientiert, wird die offene Bauweise festgesetzt.

### 6.3.2 zwingende Grenzbebauung

In Absprache mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde vereinbart, dass im WA 2 an der Grenze liegende Nebengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden dürfen, ohne dass Abstandsflächen ausgelöst werden. Voraussetzung ist, dass sich die Abmessungen der Grenzfassade nicht vergrößern (siehe 6.7 Abstandsflächen). Davon abweichend soll auf Parzelle Fl.-Nr. 6179 die Umnutzung zu Wohnzwecken mit Erhöhung der Grenzfassade auf max. 4,50m zugelassen werden. Der betroffene Nachbar hat dieser Änderung zugestimmt.

Durch Festsetzung der einseitigen zwingenden Grenzbebauung soll diese Form der Bebauung ermöglicht werden.

### 6.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

### 6.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung soll auf den größeren Grundstücken auch die Realisierung eines weiteren Wohnhauses ermöglicht werden.

Für den Fall, dass ein Anwesen geteilt wird, ist die Erschließung des hinteren Grundstückes sicherzustellen. Dies erfolgt durch die Belastung einer Teilfläche des vorderen Grundstückes mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Hinterliegers und eines Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Die zu belastende Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Beginn des hinteren Grundstückes muss mindestens 3,0 m breit sein.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkreten Planungen vorliegen, wird die Lage auf dem vorderen Grundstück freigestellt. Betroffen von dieser Regelung sind nur die Parzellen Fl. Nrn. 6179, 6180, 6181 und 6182.

### 6.6 Gestalterische Festsetzungen

#### 6.6.1 Dächer

Da es sich um eine geringfügige Nachverdichtung handelt, orientieren sich die gestalterischen Festsetzungen weitgehend am Bestand.

Insofern wird für Hauptgebäude im WA 1 die Dachneigung von 32° bis 45° beibehalten. Um den Gestaltungsspielraum etwas zu erhöhen, dürfen Vordächer, Anbauten sowie Dachaufbauten auch mit geringeren Dachneigungen oder einem Flachdach ausgebildet werden.

Um den Gestaltungsspielraum etwas zu erhöhen, werden neben Satteldächern auch Walm-, Spitz- und Pultdächer zugelassen.

Die Bebauung in der „zweiten“ Reihe ist für das Ortsbild nicht mehr relevant. Deshalb sind im WA 2 alle Dachformen zulässig und die Dachneigung ist zwischen 0° und 45° variabel.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind jedoch nur Dächer bis maximal 7° zulässig, um eine extensive Dachbegrünung zu ermöglichen.

#### 6.6.2 Dachaufbauten

Bei der Ausbildung und Anordnung von Dachaufbauten orientieren sich die Festsetzungen weitgehend an der bayerischen Bauordnung.

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können und dadurch wie ein zusätzliches Geschoss wirken, wird für Dächer ab dem 2. Obergeschoss geregelt, dass der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal ein Drittel, insgesamt jedoch nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite betragen darf.

Mit der Begrenzung der Gaubenbreite auf 1/3 der jeweiligen Dachlänge orientieren sich die Festsetzungen an der Bayerischen Bauordnung.

Aus gestalterischen Gründen sind Gauben erst ab einer Dachneigung von 35° und je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nach Art. 8 BayBO das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Hierzu gehört u.a., dass Dachaufbauten Abstände zum First und zum Ortgang einzuhalten haben, damit die Dachfläche als solche ablesbar bleibt und nicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirkt.

Dementsprechend werden zur Seite, zum First und untereinander Mindestabstände festgelegt.

#### 6.7 Abstandsflächen

Da es sich um eine Bauleitplanänderung innerhalb eines gewachsenen Gebietes handelt, wird das Abstandsflächenrecht, wie es bis zum 31.01.2021 gegolten hat, übernommen.

Darüber hinaus wird geregelt, dass die auf den Parzellen Fl. Nrn. 6180 und 6181 auf der Grundstücksgrenze stehenden Garagen und Nebenanlagen zu Wohnzwecken umgenutzt werden dürfen, ohne dass dadurch Abstandsflächen auslöst werden. Voraussetzung ist, dass sich die Abmessungen der Grenzfassade nicht vergrößern. Mit dieser Regelung sollen auch kleine Wohneinheiten wie z.B. Tiny-Häuser ermöglicht werden.

Sofern eine Vergrößerung der Nutzfläche vorgenommen werden sollte, sind diese dort vorzusehen, wo sie keine Abstandsflächenüberschreitungen (s.o.) auslösen.



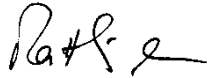
Begründung zur Bebauungsplanänderung „Nordwestlicher Ortsrand“

Aschaffenburg, den 18. Oktober 2021

Niedernberg, den \_\_.\_\_.2021

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der  
Gemeinde Niedernberg**