



**Gemeinde Niedernberg**

**Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“, Änderung Nr. 05.35,  
Bereich Heckenweg 4 - 12**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 18. Juli 2022



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## 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. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),

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. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

#### 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. 6 BauNVO)

**WA** Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

##### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

##### 2.1.1 Wandhöhen

**WH** Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

WA 1 maximal 6,50 m,

WA 2 maximal 4,50 m,

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, der obere Abschluss der Wand oder der Brüstung.

#### **Bezugspunkt**

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist im

WA 1 Oberkante Gehweg/Straße,

WA 2 das natürliche Gelände.

Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes.

2.1.2 Grundflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

**GRZ** Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

**3. Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

**Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

3.1 Allgemein  
Verkehrsfreie Bauvorhaben bis 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Garagen und Carports  
Die vordere Baugrenze darf durch Garagen und Carports überschritten werden. Dabei darf der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bei Garagen 3,0 m und bei Carports, deren seitliche Wände offen auszubilden sind, 1,0 m nicht unterschritten werden.

**4. 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)

4.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist er zu ersetzen.

**Pflanzenliste:** (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze, Liste nicht abschließend), Pflanzqualität Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm Stammumfang

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche	Ulmus carpinifolia	Feldulme
Tilia cordata	Winter-Linde	Obstbaumarten	

4.2 Oberboden  
Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

4.3 Regelungen zum Niederschlagswasser  
Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

4.4 Artenschutz

Eingriffe in Gehölzbestände – d. h. Fäll- und Rodungsarbeiten – sind nur in der Zeit vom 01.10. bis Ende Februar unzulässig (§ 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.

**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**g,f,l**

Die Parzelle Fl. Nr 6251 wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks mit der Fl. Nr. 6251/1 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

**6. Sonstige Planzeichen**

**Ga/Na** Garagen/Nebenanlagen

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

**1. Dachgestaltung**

**1.1 Dachform und Dachneigung**

**1.1.1 Dachform**

Es sind Sattel-, Walm-, Spitz- und Pultdächer zulässig.

**1.1.2 Dachneigung**

Die Dachneigung von Hauptdächern wird wie folgt festgesetzt:

WA 1 32° bis 42°,

Bei Anbauten und Dachaufbauten sowie Garagen und Nebengebäude sind auch Dachneigungen ab 0° zulässig.

WA 2 0° bis 35°

**1.2 Dachfarbe**

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

**2. Dachaufbauten**

Zwerchhäuser und quergestellte Giebel sind im WA 1 in der 2. Obergeschossebene und im WA 2 in der 1. Obergeschossebene unzulässig.

**2.1 Dachgauben**

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig. Die Breite von Dachgauben darf insgesamt maximal ein Drittel der Dachbreite aufweisen.

**3. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen werden wie folgt geregelt (Art. 6 Abs. 5 BayBO):

**3.1**

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern auf der Traufseite wird nicht hinzugerechnet. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist zu einem Drittel anzurechnen. Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. Das sich ergebende Maß ist H.

- 3.2 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m.
- 3.3 Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

#### **4. Einfriedungen**

Einfriedungen zur Straße sind höchstens 1,0 m hoch und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze höchstens 2,0 m hoch auszubilden.

### **C. Hinweise**

#### **1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

##### **1.1 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)**

2.1 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. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

2.2 Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

#### **3. Versickerung des Niederschlagswassers**

Die Gemeinde übererarbeitet die Beitrags- und Gebührensatzungen zur Entwässerungs- und Wasserabgabensatzung. In diesem Zusammenhang wird sich der Umgang mit auf dem Grundstück anfallendem Niederschlagswasser auf die entsprechenden Gebühren auswirken.

Es wird deshalb 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.

Wer anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert oder Dach-

begrünungen vorsieht, entlastet das Kanalnetz. Wer Wasser aus Zisternen für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung nutzt, spart Trinkwasser. Wer weder das eine noch das andere tut, muss damit rechnen zukünftig höhere Abgaben entrichten zu müssen.

### 3.1 Empfehlungen

3.1.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in einer Zisterne gesammelt. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mindestens 40 l/m<sup>2</sup> der angeschlossenen Dachfläche betragen.

3.1.2 Im Anschluss an die Zisterne ist ein Sickerschacht anzuschließen, über den das Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zugeführt werden kann. Der Sickerschacht kann über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Alternativ ist das Niederschlagswasser dem Grundwasser über eine Muldenversickerung wieder zuzuführen. Die erforderliche Grundfläche sollte mindestens 10% der Dachfläche, die Muldentiefe mindestens 35 cm betragen. Die Stärke des bewachsenen Oberbodens sollte mindestens 20 cm betragen. Der Anschluss eines Notüberlaufes an den Mischwasserkanal kann durch entsprechende Gelände-modellierung auf dem Grundstück oder die Anordnung eines 30 cm über der Muldensohle sitzenden Einlaufes erfolgen.

3.1.3 Die Größe des Sickerschachtes ist abhängig von der Größe der angeschlossenen Dachfläche und der jeweiligen, individuell festzustellenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Der Nachweis einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Baueingabe zu führen.

Der Einbau einer Rückstausicherung wird empfohlen.

3.1.4 Es sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Soweit die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

3.1.5 Dachbegrünung  
Garagen und Nebenanlagen sollten mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv begrünt werden.

## 4. **Plangrundlage**

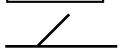
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022“.

## 5. **Sonstiges**

Der Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand, Änderung Nr. 05.35, Bereich Heckenweg 4 – 12, ersetzt vollständig die Urfassung sowie alle früheren Änderungen des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ innerhalb seines Geltungsbereichs.



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze

## Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am \_\_.\_\_.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis einschließlich \_\_.\_\_.2022 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom \_\_.\_\_.2022 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2022

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 mit dem Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom \_\_.\_\_.2022 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2022

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2022 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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2022

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister