

**Gemeinde Niedernberg**



**Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand – Teil 1“, Änderung Nr. 03.12,  
Bereich Römerstraße 1 - 7**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 04. Oktober 2022



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
- 3.2 Schalltechnische Betrachtung
- 3.3 Denkmalschutz

### **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

## 1. Anlass

### 1.1 Bestand und Planung

Die sechs Anwesen an der Römerstraße sind mit einer Ausnahme mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern bebaut. Auf dem Anwesen Römerstraße 7 befindet sich ein gastronomischer Betrieb. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig ausgebildet. Die einzelnen Grundstücke weisen Größen zwischen 670 und 940 m<sup>2</sup> auf. Aufgrund der Tiefe der Baugrundstücke bestehen auf den Anwesen Möglichkeiten ein weiteres Wohngebäude zu errichten bzw. an bestehende Wohngebäude anzubauen. Der Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“ in seiner derzeitigen Fassung lässt jedoch aufgrund seiner engen Baufelder nur ein sehr begrenztes Areal als Baufläche zu.



Waldweg 4 und 2



Waldweg 2 und Römerstraße 1



Römerstraße 2



Römerstraße 5 und 7

Aktuell wurden von zwei Bauwilligen konkrete Bauabsichten an die Gemeinde herangetragen. Die Potentiale wurden mit den einzelnen Grundstückseigentümern besprochen und auch die Nachbarn auf Planungsabsichten angesprochen, um diese ggf. in den Bauleitplan zu integrieren. Der Änderungsentwurf ist das Ergebnis dieser Abstimmung. Danach besteht lediglich auf den Parzellen Fl. Nrn. 7000/62 und 6987 der Wunsch ein weiteres Wohngebäude zu errichten.

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. 5.418 m<sup>2</sup>.

Unter Zugrundelegung einer GRZ 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet und einer GRZ von 0,6 für das Mischgebiet beträgt die überbaubare Fläche ca. 2.493 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. 2.493 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 Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Flächennutzungsplan von 2012  
Pläne jeweils unmaßstäblich



geplante Flächennutzungsplanberichtigung

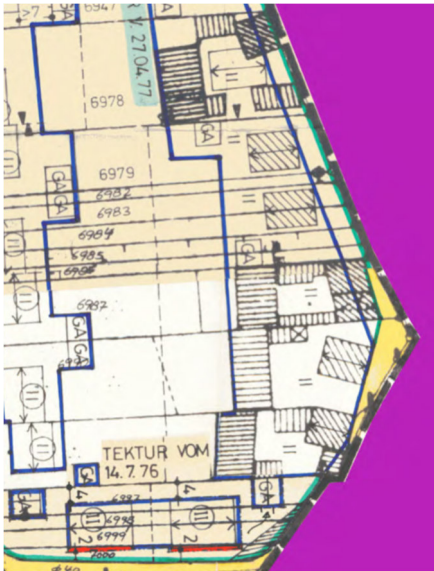
Damit entspricht das Vorhaben nicht vollständig der Darstellung des Flächennutzungsplans. Da das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend berichtigt.

Immissionsschutzrechtlich ist die Umwandlung unproblematisch, da mit dem Bebauungsplan lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll.

### 2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand“ – Teil 1. Im Plangebiet sind bisher folgende Vorgaben zu beachten:

Hauptgebäude	Dachaufbauten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeines Wohngebiet,</li> <li>• Maximal 2 Vollgeschosse + 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss,</li> <li>• Traufhöhe 6,30 m über Gelände,</li> <li>• Satteldach mit Dachneigung von 28° bis 32°,</li> <li>• Zwingende Grenzbebauung auf der Parzelle Fl. Nr. 6978,</li> <li>• Mindestgrundstücksgröße 450 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gaubenform: Einzelgauben mit Sattel- oder Walmdach,</li> <li>• Gaubendachneigung wie Wohnhausdach,</li> <li>• Dachgauben ab 30° Dachneigung,</li> <li>• Einzelgaubenbreite: max. 1,50 m (Außenmaß),</li> <li>• Brüstungshöhe: höchstens 1,20 m (Innenmaß),</li> <li>• Der Gaubenaufsatz auf dem Außenwandmauergrund ist unzulässig.</li> <li>• Die Gauben sollten, insgesamt gesehen, in einem guten Verhältnis zur Wohnhausdachfläche stehen.</li> </ul>



Auszug aus dem Bebauungsplan von 27.04.1977,  
Plan unmaßstäblich

### 3. Weitere Fachplanungen und Gutachten

#### 3.1 Artenschutz

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



Luftbild, Bayernatlas

Eine Überprüfung der überbaubaren Teilflächen, ob geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen, wird zum jetzigen Zeitpunkt für wenig sinnvoll gehalten. Auch hat eine Bestandsaufnahme im Frühjahr 2022 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:

- Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogel-Brut- und -Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 01.10.-28.02., zulässig, dies



umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.

- Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sind die betroffenen Gehölze durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hinzukontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hinzukontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 3.2 Immissionsschutz

#### 3.2.1 Verkehrslärm

##### 3.2.1.1 **Ausgangslage**

Ermittlung der Lärmpegel nach DIN 18005:

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes werden als Verkehrsmenge auf der Kreisstraße Mil 22 für das Jahr 2015 4.028 Fahrzeuge/Tag angegeben.

LKW- Anteil	tags und nachts	1,5 / 2,5 %
Maßgebende	Tag 0.06 DTV Kfz / h	ca. 62,0 dB (A)
Verkehrsstärke	Nacht 0.008 DTV Kfz / h	ca. 53,0 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
<u>Geschwindigkeit</u>		
Römerstraße 5 und 7		
50 km/h	tagsüber	- 5,5 dB (A)
	nachts	- 5,5 dB (A)
Waldweg 4 bis Römerstraße 3		
30 km/h	tagsüber	- 8,0 dB (A)
	nachts	- 8,0 dB (A)

Daraus ergeben sich auf der MIL 22 im Bereich Römerstraße 5 und 7 Emissionspegel von tagsüber ca. 56,5 dB (A) und nachts ca. 47,5 dB (A) und im Bereich Waldweg 4 bis Römerstraße 3 tagsüber ca. 54,0 dB (A) und nachts ca. 45,0 dB (A). Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

In dieser Entfernung können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts im gesamten Gebiet eingehalten werden.

Die straßenzugewandten Fassaden liegen mit Mittel in einer Entfernung von ca. 6,0 m zur Straßenachse der Mil 22, vor dem Anwesen Römerstraße 7 sind es lediglich 4,5 m. Hierdurch erhöhen sich die Lärmpegel um ca. 7,0 bzw. 8,0 dB(A). Danach betragen die Immissionspegel an der dem Verkehrslärm zugewandten Fassadenseite:

Waldweg 2 und 4 sowie Römerstraße 1 und 3

Tagsüber ca. 61,0 dB(A) und nachts ca. 52,0 dB(A)

Römerstraße 5

Tagsüber ca. 63,5 dB(A) und nachts ca. 54,5 dB(A)

Römerstraße 7

Tagsüber ca. 64,5 dB(A) und nachts ca. 55,5 dB(A)

Gebietsart	schalltechnische Orientierungswerte	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
WA	55	45
MI	60	50

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber bzw. nachts wie folgt überschritten:

- Waldweg 2 und 4 sowie Römerstraße 1 und 3 um 6,0 bzw. 7,0 dB(A),
- Römerstraße 5 um 3,5 bzw. 4,5 dB(A),
- Römerstraße 7 um 4,5 bzw. 5,5 dB(A).

Auf der dem Lärm abgewandten Fassadenseite reduziert sich der Lärmpegel um ca. 12 dB(A). Zu diesen Seiten können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts im gesamten Gebiet eingehalten werden.

Zu den seitlichen Fassadenseiten reduziert sich der Lärmpegel um ca. 5 dB(A). Zu diesen Seiten werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts nur noch geringfügig um maximal 2,0 dB(A) überschritten. Die Pegel liegen tagsüber unter 60,0 dB(A) und nachts unter 50 dB(A).

**3.2.1.2 Resümee**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Niedernberg. Die Grundstücke sind weitgehend bebaut und sollen lediglich nachverdichtet werden. Es stellt in seiner rechtlichen Einordnung ein Vorhaben eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben – sofern es sich ansonsten einfügt – nur dann unzulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden. Dabei ist maßgeblich nicht auf den Außenwohn-, sondern auf den Innenwohnbereich abzustellen, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit nicht unerheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist.

Lärmkonflikte können somit in der Regel durch entsprechende bauliche Maßnahmen gelöst werden. Nur in extremen Ausnahmefällen, etwa wenn kein einziger Aufenthaltsraum gelüftet werden könnte, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt, das Vorhaben nicht zulässig.

Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte. Die Frage eines städtebaulichen Missstandes bzw. der absoluten Unzumutbarkeit stellt sich aber erst bei Außenpegeln in Bereichen von (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht.

Für dieses Vorhaben ist somit nachzuweisen, dass die Innenpegel eingehalten werden können und keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

### 3.2.1.3 Nachweis für die Gebäude

Die Lärmpegel liegen an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber bei ca. 61,0 bis 64,5 dB(A) und nachts bei ca. 52,0 bis 55,5 dB(A).

Sofern Wohnungen unmittelbar an der lärmzugewandten Baugrenze errichtet werden sollten, liegen sie nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich III.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich III -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Da das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von  $R'_{w, ges} = 30 \text{ dB}$  in der Regel standardmäßig bereits aus Wärmeschutzgründen eingehalten wird, kann auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II in Bebauungsplänen verzichtet werden. Die Schalldämmung von  $R'_{w, ges} = 35 \text{ dB}$  des Lärmpegelbereichs III wird heutzutage im Regelfall ebenfalls schon durch übliche Bauweisen eingehalten. Allenfalls bei großflächigen Verglasungen können sich gegenüber Standardausführungen erhöhte Anforderungen ergeben. Bei Schalldämmungen von  $R'_{w, ges} > 35 \text{ dB}$  ist grundsätzlich von erhöhten Anforderungen auszugehen.

Bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) ist ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich. In der VDI 2719 ist diese Schwelle bei 50 dB(A) angesiedelt. Zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels sollten Schlafräume, die die ansonsten nur über geöffnete Fenster an Fassaden im Lärmpegelbereich III oder IV zu belüften wären, als Ausgleichsmaßnahme mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Somit kann neben der Belüftung über die geöffneten Fenster auch eine Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Im Übrigen wird empfohlen, Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

### 3.2.1.4 Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ zur Grundrissorientierung der Ruheräume in diesen Bereichen können diese auch mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, ausgestattet werden.

### 3.2.2 Gewerbelärm

Auf dem Anwesen Römerstraße 7 (Fl. Nr. 6978) befindet sich an der südlichen



Grundstücksgrenze des gastronomischen Betriebes ein Freisitz, an welchen ein neues Baufeld auf dem Grundstück 7000/62 für eine Wohnbebauung anschließen soll. Die bestehende Wohnbebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 7000/62 ist weiter als das geplante Baufeld von dem genannten Freisitz entfernt.

Zwischen dem Biergarten und dem geplanten Baufeld befindet sich eine ca. 3 m hohe Sandsteinmauer, die einen Teil des Biergartenlärms (das Erdgeschoss) abschirmt. Um auch in den oberen Stockwerken die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, wird folgende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, um auch zur lärmzugewandten Fassadenseite gesunde Wohnverhältnisse herstellen zu können und um gleichzeitig den Betrieb des Freisitzes nicht einschränken zu müssen:

Zur lärmzugewandten Fassadenseite sind nur Räume ohne Schlaffunktion oder ohne öffentbare Fenster zulässig. Wird davon abgewichen, sind die Aufenthaltsräume durch eine geeignete Abschirmung zu schützen. Der Nachweis ist in der Baueingabe zu führen.

Die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse kann auch dadurch hergestellt werden, in dem zur Südseite (lärmabgewandte Fassadenseite) ein weiteres Fenster für einen Raum mit Schlaffunktion angeordnet wird.

### 3.3 Denkmalschutz

Auszug aus der Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-6-6020-0149: „Vicus der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen Mittelalters.“

Ausmaße, Belegungsdichte und Erhaltungszustand des o.g. Bodendenkmals sind noch nicht abschließend erforscht. Siedlungen der römischen Kaiserzeit können mitunter erhebliche Ausmaße annehmen und weit über die bisher bekannte Denkmalfläche hinausreichen. Die heutige Römerstraße und Großwaldstädterstraße folgen außerdem dem Verlauf einer Altstraße, die aufgrund der Lagebeziehung zu dem Straßennetz des nahen Vicus und Einzelfunden nahe der Straße (z.B. wenige Meter nördlich des Planungsgebiets ein römischer Einhenkelkrug) wohl bereits in der römischen Kaiserzeit genutzt bzw. angelegt wurde. Im Umfeld römischer Straßen ist regelhaft mit begleitenden Gräben und Materialentnahmegruben sowie in Einzelfällen - vor allem in der Nähe von zeitgleichen Siedlungen - mit Bestattungen und Gebäuden zu rechnen.

Weiterhin befindet sich das Planungsgebiet in einer topografisch äußerst siedlungsgünstigen Terrassenlage am Westufer des Mains, sodass aus den genannten Gründen, wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung, der Lage an einer Fernstraße der römischen Kaiserzeit und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*

### 4. **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Römerstraße verkehrlich erschlossen.

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

### **5.1 Trink- und Löschwasser**

Durch die Schaffung von Nachverdichtungspotential können lediglich zwei 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 zwei Anwesen zusätzlich an das Ableitungssystem angeschlossen wird, 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.

#### **6.1.2 Mischgebiete**

Um sicherzustellen, dass der bestehende gastronomische Betrieb durch das geplante Wohngebäude nicht beeinträchtigt wird, werden die zwei nördlichen Parzellen als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Übrigen werden nur die Nutzungen zugelassen, die sich in die umgebende Bebauung einfügen und die nur einen geringen Fremdverkehr anziehen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1 Wandhöhe**

Mit der Begrenzung der Wandhöhe auf den Parzellen Fl. Nrn. 7000/62 und 6987 auf 6,80 m sollen zwei Vollgeschosse zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss ermöglicht werden. Die Wandhöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Im rückwärtigen Bereich sollen sich die baulichen Möglichkeiten den Hauptgebäuden an der Straße unterordnen. Insofern wird die Wandhöhe auf 6,0 m begrenzt.

Auf den Anwesen, auf denen keine Planungsabsichten bestehen, wird die bisher festgesetzte Wandhöhe von 6,30 m beibehalten.

Diese Höhe kann jedoch nur in Anspruch genommen werden, wenn Gebäude nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet werden oder wenn eine zwingende Grenzbebauung

(Römerstraße 7) dieses Maß zulässt. Bei Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze stehen, gilt lediglich die bestandsgeschützte Wandhöhe als Obergrenze.

Aufgrund des Abstands zur Straße wird als Bezugshöhe das natürliche Gelände festgesetzt.

Da mit zwei Ausnahmen keine zwingende Firstrichtung vorgeschrieben wurde, darf die Firshöhe nur 5,0 m über der Wandhöhe liegen. Damit soll der Bau überhoher Dächer verhindert werden.

#### 6.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahlen von 0,40 bzw. 0,6 entsprechen den Orientierungswerten 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 Einzelhausbebauung sicherzustellen, die sich an der Bebauungsstruktur der benachbarten Wohngebiete orientiert, wird die offene Bauweise festgesetzt.

6.3.2 Auf den zwei Anwesen, auf denen Planungsabsichten umgesetzt werden sollen, stehen auf der Nachbargrenze Nebengebäude. Damit an diese angebaut werden darf, wird zu diesen Seiten eine zwingende Grenzbebauung festgesetzt.

#### 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 zwei Grundstücken die Realisierung eines weiteren Wohnhauses in zweiter Reihe ermöglicht werden.

Um sicherzustellen, dass die Erschließung des hinteren Anwesens auch bei einer Grundstücksteilung gewährleistet ist, wird auf den Parzellen Fl. Nrn. 7000/62 und 6987 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Hinterliegers und eines Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die zu belastende Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem hinteren Grundstückes muss mindestens 3,0 m breit sein.

Bei einer Grundstücksteilung ist zu beachten, dass diese so positioniert wird, dass die Abstandsflächen jeweils auf dem eigenen Grundstück liegen. Sofern dies nicht möglich ist, ist eine entsprechende Abstandsflächenübernahme grundbuchlich zu sichern.

#### 6.6 Gestalterische Festsetzungen

##### 6.6.1 Dächer

Das Baugebiet liegt im alten Ortskern, dessen Dachlandschaft durch Satteldächer geprägt werden. Aus diesem Grund werden für die Hauptdächer weiterhin nur Satteldächer zugelassen.

Für Dachaufbauten wie Zwerchhäuser, Quergiebel und Gauben wird der Gestaltungsspielraum durch das Zulassen von Schlepp- oder Flachdächern vergrößert. Der erweiterte Gestaltungsspielraum verhindert, dass solche Dachaufbauten übergroß ausgebildet werden müssen.

Bei Garagen und Carports sowie Nebengebäuden werden darüber hinaus auch Pult- und Flachdächer zugelassen.

Um den Gestaltungsspielraum bei Dächern und Dachaufbauten verträglich zu vergrößern, wird die maximal zulässige Dachneigung auf 38° erhöht.

#### 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 geregelt, dass der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen darf.

Aus gestalterischen Gründen sind Gauben erst ab einer Dachneigung von 30° 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.

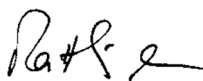
Dementsprechend werden zur Seite, zum First und untereinander Mindestabstände festgelegt.

Aschaffenburg, den 04. Oktober 2022

Niedernberg, den \_\_.\_\_.2022

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM**  
**Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der**  
**Gemeinde Niedernberg**