



# **Gemeinde Niedernberg**

Landkreis Miltenberg

## **Einfacher Bebauungsplan „Altbaugelände I + II“, Neuaufstellung**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 06. Februar 2025



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

## **Gliederung**

### **Anlass**

- 1. Verfahren**
- 2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
  - 2.1 Flächennutzungsplan
  - 2.2 Bebauungspläne
- 3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**
  - 3.1 Denkmalpflege
  - 3.2 Überschwemmungsgebiete
- 4. Verkehr**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Festsetzungen**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Grundflächenzahl
  - 6.4 Zahl der Geschosse
  - 6.5 Artenschutz
  - 6.6 Abstandsregelung
  - 6.7 Stellplatzregelung
  - 6.8 Gestaltungssatzung
  - 6.9 Erschließung
  - 6.10 Hofflächen

## **Anlass**

Der Bauleitplan „Altbaugelbiet I + II“ wurde 1993 rechtskräftig. Seitdem wurde dieser Bebauungsplan mehrfach geändert.

Änderungsgrund war jedesmal, dass in den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans auf zahlreichen Anwesen lediglich der Bestand gesichert wurde und nur sehr geringer Gestaltungsspielraum aufgezeigt wurde. Hinzu kommt, dass der Altort eine sehr hohe Überbauung aufweist und die Gebäude mindestens zweiseitig, auf einzelnen Grundstücken auch allseitig auf der seitlichen Grundstücksgrenze stehen. Gerade in Bezug auf die einzuhaltenden Abstandsflächen stellte der bestehende Bebauungsplan eine erhebliche Erschwernis dar. Auch wenn Nebengebäude zu Wohnzwecken entwickelt werden sollten, wurde eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Darüber hinaus wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt, wodurch der ortsgestalterisch unproblematische und sinnvolle Ausbau des Dachgeschosses zur Erweiterung der Wohnfläche eingeschränkt wurde.

Da Änderungen auf einzelnen Grundstücken aber unzulässig sind, da sie eine unzulässige Vorteilnahme eines Einzelnen darstellen und da aufgrund der Lage auf einem Bodendenkmal eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist mit ggf. einer Bodenuntersuchung, waren Genehmigungsfreistellungen von Bauvorhaben in der Vergangenheit nahezu ausgeschlossen.

Da die Planungsabsichten auf den einzelnen Grundstücken nicht bekannt sind und somit auch keine passgenaue Planung erarbeitet werden kann, um das Genehmigungsfreistellungsverfahren anwenden zu können, hat die Gemeinde beschlossen, diese Problematik durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zu lösen.

Dementsprechend hat der Gemeinderat am 10.12.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Altbaugelbiet I + II“ sowie alle späteren Änderungen durch die Neuaufstellung des einfachen Bauleitplans „Altbaugelbiet I + II“ zu ersetzen.

## **1. Verfahren**

Für das Areal soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen ist. Mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans soll insbesondere die Möglichkeit der Umnutzung von Neben- zu Wohngebäuden und der Ausbau der Dachgeschosse zur Erweiterung der Wohnfläche vereinfacht werden. Neben dieser Begründung wird zur Beurteilung, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, die Gesamtgröße herangezogen. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 51.461 m<sup>2</sup>. Auf das Nettobauland entfallen 37.360 m<sup>2</sup>. Unter Zugrundelegung einer GRZ von 1,0 für die Besonderen Wohngebiete beträgt die überbaubare Fläche ca. 37.360 m<sup>2</sup>.

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

Die überbaubare Fläche überschreitet die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Somit wird eine Einzelprüfung erforderlich.

Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut. Es besteht nur noch auf wenigen Anwesen die Möglichkeit einer zusätzlichen Neubebauung. In den meisten Fällen soll durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen werden, um auf den Grundstücken Um- und Ausbaumaßnahmen zu regeln.

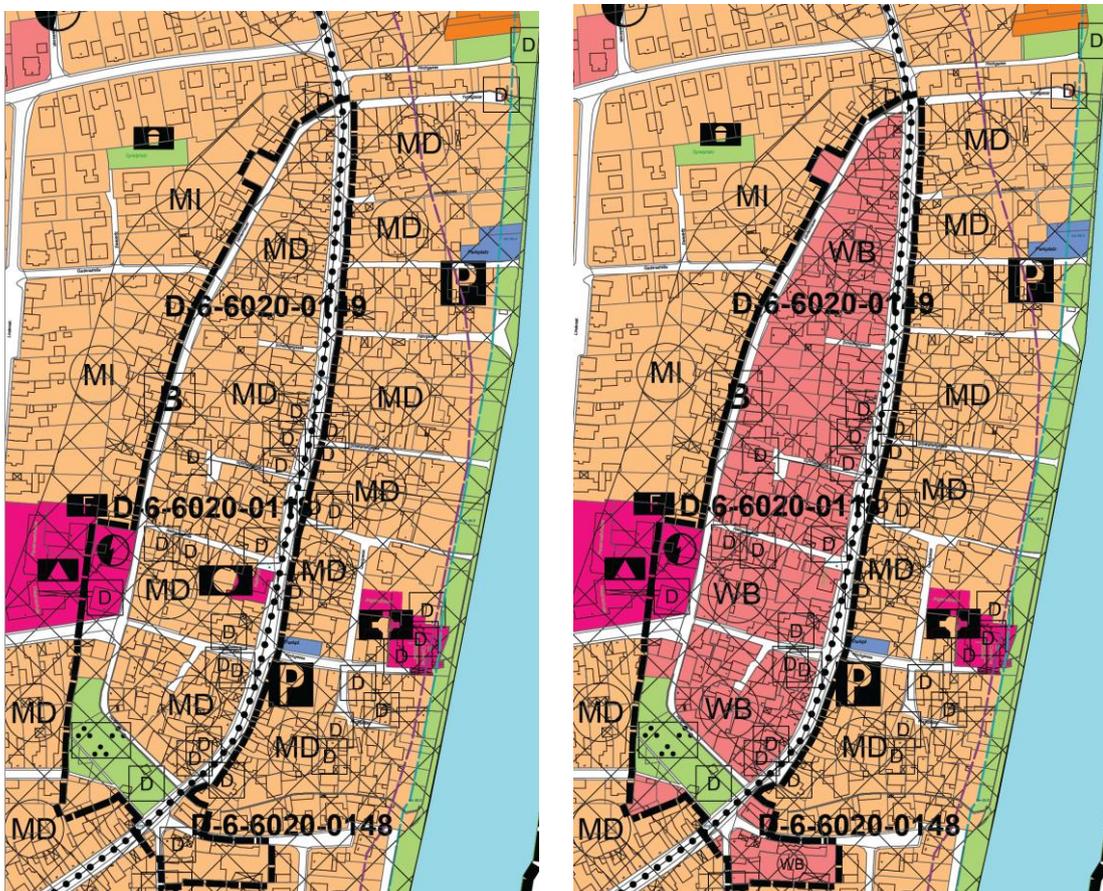
Da das Besondere Wohngebiet und die GRZ beibehalten werden, bleibt der Charakter des Gebietes unverändert. Nachverdichtungsmöglichkeiten, durch die sich um-

weltrelevante Veränderungen ergeben könnten, werden nicht ausgelöst. Es wird nur das, was planungsrechtlich zulässig war, beibehalten. Lediglich die Möglichkeit Dachgeschosse zur Erweiterung der Wohnfläche ausbauen zu können, stellt eine Nachverdichtung dar. Da sich diese aber in die umgebende Bebauung einfügen müssen, ist sichergestellt, dass mit diesem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. 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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das gesamte Areal als Dorfgebiet dar. Darüber hinaus ist der Standort des Rathauses, eine Parkfläche sowie mehrerer Baudenkmäler gekennzeichnet. Der gesamte Altortbereich befindet sich über einem Bodendenkmal.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan und der geplanten Änderung, Pläne unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der einfache Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Da der bestehende Bebauungsplan „Altbaugbiet I + II“ sowie der geplante einfache Bebauungsplan „Altbaugbiet I + II“ die Flächen als Besonderes Wohngebiet ausweisen, wird der Flächennutzungsplan auf der Grundlage der Bebauungspläne berichtigt.

## 2.2 Bebauungspläne

Im Plangebiet bestehen aktuell mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne.

### 2.2.1 Bebauungsplan „Altbaugelbiet I + II“, rechtsverbindlich seit dem 24.12.1993



Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Bauleitplan waren folgende wesentliche Festsetzungen aufgeführt:

Besonderes Wohngebiet, maximal zwei Vollgeschosse, Traufhöhe bei zweigeschossige Bauweise maximal 6,60 m, Grundflächenzahl 0,6 und Geschossflächenzahl 1,7. Es sind die Anforderungen an die Gestaltungssatzung zu beachten.

### 2.2.2 weitere Bebauungspläne

Darüber hinaus sind bis zum heutigen Tag 13 Einzeländerungen des Gesamtbebauungsplanes durchgeführt worden. Mit einer Ausnahme orientieren sich die Festsetzungen im Wesentlichen an den Vorgaben des Gesamtplanes.

Ausnahme:

Mit Datum vom 22.03.2002 wurde die Grundflächenzahl von 0,6 auf 1,0 angehoben. Hierdurch sollte auch für die Grundstücke, die eine wesentlich höhere Dichte aufwiesen, Planungssicherheit hergestellt werden.

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

### 3.1 Denkmalpflege

#### **Bodendenkmäler**

Folgende Bodendenkmäler befinden sich im Plangebiet:

- D-6-6020-0149 Vicus der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen Mittelalters,
- D-6-6020-0229 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Niedernberg,
- D-6-6020-0231 Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsfestigungsmauer in Niedernberg,
- D-6-6020-0118 Kastell der römischen Kaiserzeit.

Um sicherzustellen, dass Bodendenkmäler nicht beschädigt werden, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

#### **Baudenkmäler**

Folgende Baudenkmäler befinden sich im Plangebiet:

- D-6-76-144-21 - Hauptstraße 40  
Hoflor, Wohnhaus, syn. Wohngebäude  
Wohnhaus, zweigeschossiges, giebelständiges Fachwerkhaus mit Halbwalmdach, um 1800; überbaute Toreinfahrt mit Fachwerkobergeschoß, Satteldach, frühes 19. Jh.
- D-6-76-144-4 - Hauptstraße 42  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude  
Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Fachwerkbau mit Fachwerkobergeschoß, Ende 16. Jh.; Doppeltor mit unterschiedlich profilierten Sandsteingewänden, Pforte bez. 1579, überbaut mit Fachwerkobergeschoss 18./19. Jh.
- D-6-76-144-5 - Hauptstraße 44  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude  
Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Zierfachwerkobergeschoß, bez. 1619.
- D-6-76-144-24 - Hauptstraße 62  
Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach in Ecklage mit vorkragendem Obergeschoss, 17. Jh.
- D-6-76-144-24 - Hauptstraße 62  
Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach in Ecklage mit vorkragendem Obergeschoss, 17. Jh.
- D-6-76-144-8 - Hauptstraße 68  
Hoflor mit rundbogiger Pforte, Tor später verändert, Scheitelstein des ehem. Rundbogens bez. 1747
- D-6-76-144-25 - Hauptstraße 70; Hauptstraße 72  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude, Hoflor  
Wohnhaus, langgestreckter zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Halbwalmdach und überbauter Tordurchfahrt, klassizistische Haustüre mit Freitreppe, um 1800.
- D-6-76-144-7 - Nähe Hauptstraße  
Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule  
Bildstock, Kreuzdachaufsatz mit stark verwitterten Reliefdarstellungen: „Leeres Grab Christi/ Ölberg/ Leidenswerkzeuge“, Sandstein, 17. Jh.
- D-6-76-144-9 - Hintermauer 1 a; Turmgasse 5  
Marktbefestigung  
Befestigung; Reste der Ortsmauer, Mitte 15. Jh.; nordöstlicher Rundturm; südöstlicher Eisbrecher, bez. 1590, im 18./19. Jh. erweitert.
- D-6-76-144-31 - Rathausgasse 2  
Funktion Wohnhaus, syn. Wohngebäude  
Kurzbeschreibung Wohnhaus; zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoß, um 1600; Hofmauer, 18./19. Jh.
- D-6-76-144-33 - Rathausgasse 9  
Funktion Wohnhaus, syn. Wohngebäude  
Kurzbeschreibung Wohnhaus, eingeschossiges giebelständiges Fachwerkhaus mit Satteldach, 18. Jh.
- D-6-76-144-35 - Schulstraße 2  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude  
Wohnhaus, zweigeschossiges traufseitiges verputztes Fachwerkhaus mit Satteldach, 17. Jh.
- D-6-76-144-36 - Schulstraße 6  
Schule, Lehrerwohnhaus, Nebengebäude, syn. Ökonomiehof, syn. Ökonomiegebäude, syn. Wirtschaftshof  
Ehemalige Schule; Hauptgebäude, zurückhaltend gegliederter, zweigeschossiger Rotsandsteinquaderbau, mit stichbogigen Öffnungen, 1875/76; Nebengebäude, eingeschossiger Rotsandsteinbau mit Satteldach.

Bei der Erarbeitung der Gestaltungssatzung wurden die Abhängigkeiten aus der Denkmalpflege berücksichtigt.

### 3.2 Überschwemmungsgebiete

Der Altort von Niedernberg liegt unmittelbar am Main, wird aber durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Flusses (HQ 100) nicht berührt. Das HQ extrem überdeckt aber Teilflächen des Plangebietes.

Da die Extremwetterlagen mit Starkniederschlägen zunehmen, wird die Darstellung in den Plan übertragen. Dadurch sollen Bauherren auf das Risiko hingewiesen werden, um entsprechende Vorkehrungen bei Baumaßnahmen vornehmen zu können.

## 4. **Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert. Die verkehrliche Erschließung ist sichergestellt.

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

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Veränderungen an der Dichte sind nicht geplant.

Insofern kann die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser sowie die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers weiterhin sichergestellt werden.

## 6. **Festsetzungen**

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Besonderen Wohngebietes wird beibehalten. Um die gewünschte Gemengelage beibehalten zu können, werden alle Nutzungen allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, da sie nachts betrieben werden und dadurch die Nachtruhe stören.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um sicherzustellen, dass sich Veränderungen an der Bausubstanz nicht negativ auf das Ortsbild auswirken, sind zu errichtende Ersatz- und Neubauten so zu gestalten, dass sie sich in die umgebende Bebauung einfügen.

### 6.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 1,0 aus der Änderung des Bebauungsplans „Altbaugelbiet I + II“ vom August 2001 wird beibehalten.

### 6.4 Zahl der Geschosse

Im derzeit bestehenden Bebauungsplan waren maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Durch den Ausbau von Dachgeschossen bei der steilen Dachneigung kann diese Obergrenze überschritten werden, ohne dass dadurch das Ortsbild beeinträchtigt wird.

Der Ausbau der Dachgeschosse ist gewünscht, um ohne zusätzliche Versiegelungen auszulösen, zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können. Aus diesem Grund richtet sich die Zahl der Geschosse nach dem Bestand, nach den Höhen der abgebrochenen und der angrenzenden Gebäude und deren Dachneigung.

### 6.5. Artenschutz

Um Verbotstatbestände ausschließen zu können, wird gefordert, dass unmittelbar vor dem Abbruch von Gebäuden von einer geeigneten, fachkundigen Person die relevanten Bereiche auf Fledermausbesatz bzw. Vogelbruten zu überprüfen sind.

Werden hierbei Fledermäuse bzw. brütende Vögel festgestellt, so sind die Bauarbeiten zu stoppen, bis die Tiere das Gebäude verlassen haben. Das Vorgehen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### 6.6 Abstandsregelung

Die derzeitige Abstandsflächenregelung über Baulinien und Baugrenzen bzw. das Aufzeigen von Möglichkeiten, wie Abstandsflächen im rückwärtigen Bereich geregelt werden können, hat sich in der Vergangenheit als überaus schwierig umsetzbar erwiesen. Insbesondere bei der Umnutzung von Neben- zu Wohngebäuden war jedesmal eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Aus diesen Gründen soll das Abstandsflächenrecht eindeutiger, aber allgemeinverbindlich, geregelt werden.

Besonderer Augenmerk wird hierbei auf den Bestand gelegt. Danach ist auch ein vollständiger Abbruch und eine Neubebauung an gleicher Stelle zulässig, wenn sich die Wandfläche an der Grundstücksgrenze nicht verändert. Diese Regelung wird auch deshalb für erforderlich gehalten, da bei einer Neubebauung die energetischen Anforderungen zu erfüllen sind, die sich bei einer Sanierung nur schwer umsetzen lassen.

Danach darf von den Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO abgewichen werden und eine Reduzierung der Abstandsflächen bis auf null an drei Seiten ermöglicht. Maßgebend ist der immer Bestand oder das abgebrochene Gebäude.

Bei rechtmäßig errichteten Gebäuden, die die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche gegenüber Nachbargrenzen nicht einhalten, sind zulässig:

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,
2. sonstige Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen,
3. Nutzungsänderungen und
4. die Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle.

Weitergehende Änderungen können nur bei Zustimmung des Nachbarn zugelassen werden und wenn die Belange des Brandschutzes berücksichtigt wurden.

#### 6.7 Stellplatzregelung

Da der freie Raum durch die hohe Überbauung sehr begrenzt ist, werden abweichend von der Stellplatzsatzung auch maximal zwei hintereinander angeordnete Stellplätze zugelassen.

#### 6.8 Gestaltungssatzung

Es besteht für den gesamten Altort eine Gestaltungssatzung, die auch schon beim Bebauungsplan „Altbaugbiet I + II“ zu beachten war. Da in der Gestaltungssatzung ausreichende Regelungen getroffen werden, wird auf separaten Festsetzungen in diesem Bauleitplan verzichtet.

#### 6.9 Erschließung

Um sicherzustellen, dass rückwärtig gelegene Wohngebäude erreichbar sind, muss dorthin eine Zufahrtsbreite von 3,00 m und eine Durchfahrthöhe von 3,20 m sichergestellt werden.

6.10. Hofflächen

Um einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers wieder direkt dem Grundwasser zuführen zu können, wird gefordert, dass Hofflächen wasserdurchlässig auszubilden sind.

Da die Innenhöfe Ersatzflächen für Gärten sind und diese somit auch Aufenthalts- und Erholungsbereiche darstellen, darf der Anteil für Stellplätze und deren Zufahrten maximal 70% der Hofflächen betragen darf.

Aschaffenburg, den 06. Februar 2025

Entwurfsverfasser

**PlanerFM**  
**Fache Matthiesen GbR**



Niedernberg, den \_\_. \_\_ 2025

Auftraggeber

**Gemeinde Niedernberg**  
**1. Bürgermeister**