



Gemeinde Niedernberg

Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplans Nr. 03.13

"Westlicher Ortsrand Teil I"

Tafelweg 22, FINr. 7000/69

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Anpassungen zur Entwurfsfassung sind blau hervorgehoben.

Planverfasser:

Datum: 30. April 2025



STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de

Gliederung

1. Anlass

2. Verfahren

2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

3.1 Bebauungspläne

3.2 Schutzgebiete Wasser- und Naturschutzrecht

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

Artenschutzrechtliche Beurteilung

5. Verkehr

6. Ver- und Entsorgung

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.3 Bauweise/ Baugrenzen

7.4 Mindestgröße von Baugrundstücken

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

7.6 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

7.7 Hinweise

1. Anlass

Die Antragsteller planen eine Wohnbebauung des bisher nur mit Nebenanlagen und einem Swimmingpool genutzten Grundstücks Fl.Nr. 7000/69, Tafelweg 22. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“, der am 24.11.1972 rechtskräftig wurde.



Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle Bayernatlas)

Gegenüber des Plangebiets befindet sich die Kinderkrippe des Kinderreich Niedernberg e.V. mit eingeschossiger Bebauung und Freibereichen. Im Norden des Plangrundstücks befindet sich ein historisches Scheunengebäude mit steilem Dach. Die Bebauung im Osten entlang der Römerstraße ist zweigeschossig plus Dachgeschossnutzung, in den Höfen befinden sich größere Nebengebäude. Im Süden befindet sich ein unbebautes Grundstück, danach schließen eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Dächern gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans an.

Von Süden her zeigt sich bis vor dem Wendeplatz vor der Kita eine relativ homogene Bebauung, nach Norden hin wechselt das Erscheinungsbild. Hier befindet sich neben der zurückgesetzten Scheune bereits ein Wohnhaus mit giebelständiger Ausrichtung zum Tafelweg sowie die rückwärtige Bebauung mit Nebenanlagen des Grundstücks Römerstraße 23.



Tafelweg 16



Tafelweg 18



Tafelweg 20 Garten



Tafelweg 24 Scheune



Tafelweg 26

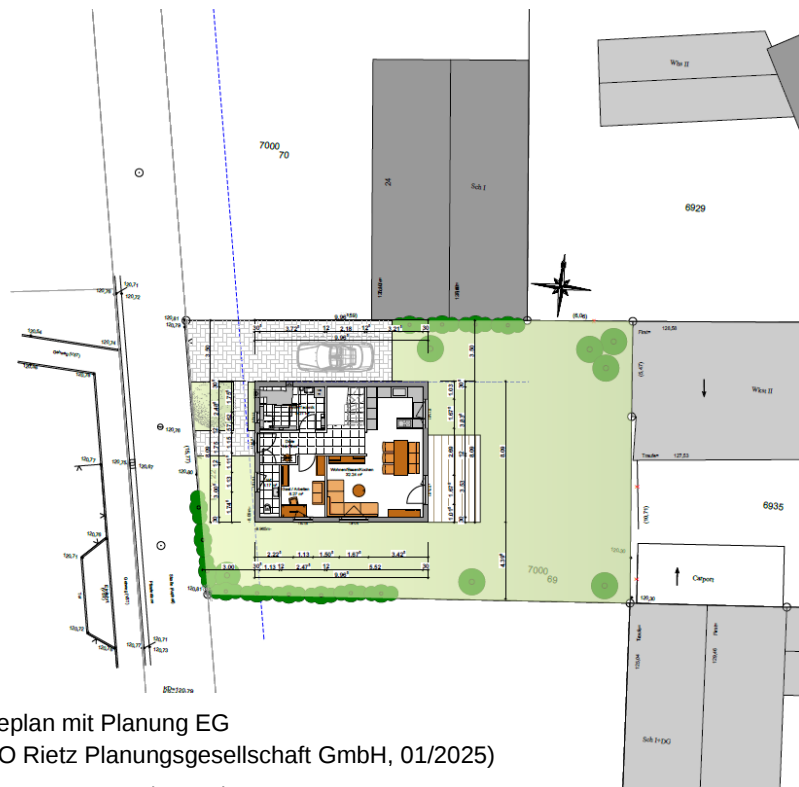


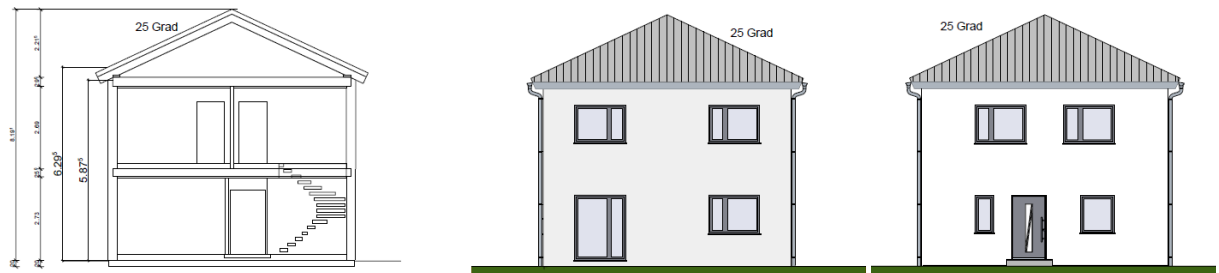
Blick vom Wendeplatz



Blick v. Tafelweg 16 zum Wendeplatz

Die Antragsteller haben die Planung für ein freistehendes Einfamilienhaus vorgelegt. Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem flachgeneigten Walmdach.





Schnitt, Ansicht Ost und Ansicht West (CEO Rietz Planungsgesellschaft GmbH, 01/2025)

Die geplante Wandhöhe beträgt ca. 6,30 m, die Dachneigung 25°.

Die Festsetzungen zur Regelung der Bebauung des Grundstücks stammen aus dem Jahr 1972.

Um die Baulücke bebauen zu können, wünscht der Antragsteller folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- keine Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze
- Ausrichtung des Giebels zur Straße statt straßenparallele Firstrichtung
- II Vollgeschosse statt I+D
- Wandhöhe von 6,50 m statt Traufhöhe bis 4,00 m
- Überschreitung der Baugrenze zur Straße um 1,00 m (Abstand von 3,00 m statt 4,00 m).

Rücksprachen beim Landratsamt ergaben, dass aufgrund der erforderlichen Befreiungen keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans zu Schaffung des angepassten Baurechts erforderlich.

Durch die Bebauungsplanänderung kann eine Baulücke in einem erschlossenen Baugebiet bebaut werden, dies entspricht den Zielsetzungen der Innenentwicklung.

Die gewünschten Befreiungen ermöglichen keine dichtere Bebauung, als bisher zugelassen. Die bisherige Festsetzung von I+D ermöglicht eine Nutzung von zwei Vollgeschossen, die geänderte Planung soll ebenfalls zwei Vollgeschosse ermöglichen, allerdings mit flachgeneigtem, nicht ausgebautem Walmdach und dadurch höherer Wandhöhe. Das Vorrücken um 1,0 m an die Straße ermöglicht einen qualitätvollen begrünten Freibereich auf dem rückwärtigen Grundstücksteil.

Die Änderung der Dachneigung und Gebäudeausrichtung wird an dieser Stelle als städtebaulich nicht wesentlich bewertet. Das Gebäude befindet sich im Bereich einer Sackgasse, die Einsehbarkeit ist gering. Das Grundstück befindet sich außerhalb der historischen Ortslage.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Swimmingpool sowie zwei Garagen, ein Nebengebäude und ein Gartenhaus. Die gesamte bestehende Bebauung soll abgebrochen werden.

Mit den Eigentümern des südlichen Grundstücks (FINr. 7000/68) hat die Verwaltung der Gemeinde Niedernberg Kontakt aufgenommen und die Planungsabsichten auf dem Grundstück FINr. 7000/69 besprochen. Die Eigentümer haben ihr Einverständnis mitgeteilt. Eine Aufnahme ihres Grundstücks in den Bereich der Bebauungsplanänderung wurde aufgrund aktuell nicht vorhandener Bauabsichten abgelehnt.

Um trotz der Abweichungen vom Bebauungsplan die Bebauung der Baulücke zu Wohnzwecken zu ermöglichen, hat der Gemeinderat am 10.12.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand Teil I“ unter der Nummer 03.13 zu ändern

und das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans: Fl.Nr. 7000/69. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 398 m².

2. Verfahren

Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“, der 1972 rechtskräftig wurde und ist über den Tafelweg erschlossen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die vom Antragsteller gewünschte Bebauung des Grundstücks nicht möglich.

Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entspricht den Intentionen des § 13a BauGB und dient Flächensparen, da ungenutzte, aber erschlossene Flächen im Innerort plangemäß zu Wohnzwecken genutzt werden und nicht als Baulücke verbleiben.

Die Größe des Plangebietes beträgt 398 m². Bei der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 160 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

Da sich das Plangebiet 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. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

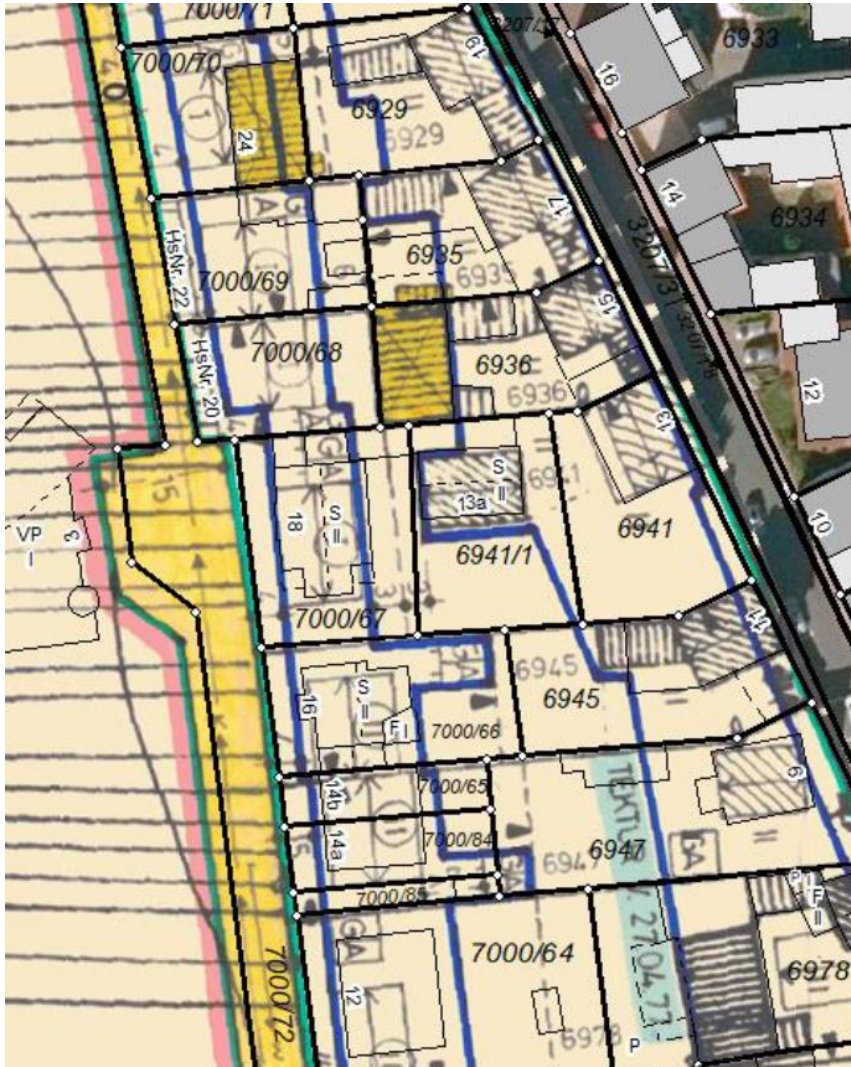
2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

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 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“, die Ursprungsfassung ist rechtsverbindlich seit 1972.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand Teil I“

In der rechtskräftigen Fassung wurden für das Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: Höchstmaß nach § 17 BauNVO (entspricht GRZ von 0,4 für WA)
- Zahl der Vollgeschosse, Dach
zwingend ein Vollgeschoss mit Sattel-, Flach- oder Walmdach mit Dachneigungen von 0° bis 30°
- Gebäudehöhen
Traufhöhe: max. 4,00 m
Traufhöhe Garagen: max. 2,75 m
- Firstlinien
- Flächen für Garagen (innerhalb der Baugrenze)
- Zwingender Grenzanbau
- Baugrenzen
- Offene Bauweise

- Mindestgröße der Baugrundstücke bei offener Bebauung von 450 m²
- Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO
- Abstandsflächen nach BayBO

3.2 Schutzgebiete Wasser- und Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Wasser- sowie des Naturschutzrechts.

4. **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf dem Grundstück befinden sich bauliche Anlagen, die alle abgebrochen werden sollen. Die nicht überbauten Flächen sind überwiegend Rasenflächen. An Teilen der Grundstücksgrenze befindet sich eine Heckenpflanzung.



Luftbild (Bayernatlas)

Durch Rodungs- und Abbruchbaumaßnahmen könnten artenschutzrechtlich geschützte Tierarten betroffen sein. Um keine Verbotstatbestände auszulösen, fordert der Bebauungsplan deshalb:

Bei Gehölzfällungen

- Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrut- und -nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober - 28. Februar, zulässig.
- Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.

Zur Baufeldfreimachung

- 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 hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. **Verkehr**

Das Plangebiet ist verkehrlich über den Tafelweg erschlossen. Der Tafelweg ist als Sackgasse gekennzeichnet und nur von Süden her zu befahren. Stellplätze nach Stellplatzsatzung sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“ erhöhen sich Trink- und Löschwasserbedarf nicht. Die überbaubare Fläche bleibt auch nach Änderung des Bebauungsplans etwa gleich.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Trink- und Löschwasserbedarf unverändert bleibt.

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

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“ erhöhen sich die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen nicht.

Damit von nicht überbauten Flächen keine Regenwassereinleitung in den Mischwasserkanal erfolgt, wird ergänzend festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Änderungen werden Festsetzungen geändert und ergänzt. Im Übrigen gelten die nicht betroffenen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“ einschließlich seiner Änderungen weiterhin.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung gilt weiterhin. In der Änderung werden dazu keine Festsetzungen getroffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Zahl der Vollgeschosse/ Wandhöhe

Bisher war die Höhe baulicher Anlagen über die Anzahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Traufhöhe von 4,00 m (in der damals rechtskräftigen BayBO war damit die Oberkante der obersten Geschossdecke gemeint) festgesetzt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (zwingend ein Vollgeschoss) wird aufgegeben.

Die Wandhöhe wird zu maximal 6,50 m geändert, um eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Traufhöhe für Garagen entfällt. Die Regelung erfolgt über Art. 6 Abs. 7 BayBO.

7.2.2 Grundflächenzahl

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,4. Diese Festsetzung wird beibehalten. In der Änderung werden dazu daher keine Festsetzungen getroffen.

7.3 Bauweise/ Baugrenze

Die bestehende Baugrenze wird zur Straße hin um einen Meter erweitert, der bestehende Abstand zur Straßenbegrenzungslinie wird also von 4,00 m auf 3,00 m geändert. Die rückwärtige Baugrenze wird beibehalten.

7.4 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken entfällt, da die Parzellierung abgeschlossen ist.

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

7.5.1 In die Änderung wird eine Festsetzung zur Versickerung von Regenwasser von nicht überbauten Flächen (siehe Begründung Nr. 6.2) aufgenommen. Die möglichst weitgehende Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort entlastet den Mischwasserkanal, dient dem Grundwasser und dem Mikroklima.

Es wird empfohlen, bei der Umsetzung von Neubaumaßnahmen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte dabei mindestens 50 l/m² Dachfläche betragen. Das Wasser kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) eingesetzt werden. Bei der Nutzung z.B. zur Toilettenspülung ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erforderlich.

Dieser Sachverhalt wird unter Hinweise als Empfehlung aufgeführt. Eine Festsetzung erfolgt nicht, um die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer im Plangebiet sicherzustellen.

7.5.1 Es werden Festsetzungen zum Artenschutz bezüglich Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung getroffen (siehe Begründung Nr. 4).

7.6 Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen

7.6.1 Dächer

Als Dachformen werden im rechtskräftigen Bebauungsplan Sattel-, Flach- oder Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung ist mit 0° bis 30° festgesetzt.

Das geplante Vorhaben soll ein flachgeneigtes Walmdach mit einer Dachneigung von 25° erhalten.

Eine Änderung oder Ergänzung der bestehenden Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Auf die Festsetzung der Firstrichtung wird verzichtet.

7.6.2 Freiflächengestaltung

Zur Gestaltung der Freiflächen waren keine Festsetzungen im Urplan enthalten. Als Mindestanforderung wird in die Änderung aufgenommen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind.

Kies- und Schottererschüttungen zur Gartengestaltung werden nicht zugelassen. Diese Art der Gartengestaltung verkleinert nicht nur den Lebensraum für Tiere, sondern verschlechtert auch das Kleinklima (höhere Temperaturen, staubigere Luft).

7.7 Hinweise

In die Änderung werden Hinweise

- zum Umgang mit Funden bei Erdarbeiten (Bodendenkmalschutz),
 - zum Umgang mit kontaminiertem Boden **und mit Mutterboden**
 - **zum Immissionsschutz (Vermeidung von Blendung durch PV-Anlagen)**
 - zur Errichtung von Zisternen **und Gründächern**
- aufgenommen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“ einschließlich seiner Änderungen weitergelten.

Aschaffenburg, den 30.04.2025
Entwurfsverfasser



PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Niedernberg, den __.__.2025
Auftraggeber

Gemeinde Niedernberg
1. Bürgermeister