



**Teil A Zeichnerische Festsetzungen**  
(§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)  
WB  
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
hier Zweckbestimmung Schule
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)  
WH Wandhöhe (§ 18 BauNVO)  
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Öffentliche Verkehrsflächen  
Öffentliche Gehwege
- Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Öffentliche Grün- und Platzflächen  
Park
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Erhaltung von Bäumen, hier Naturdenkmal ND-05710 (Linde)
- Sonstiges**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
vorhandene Gebäude  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Nutzungsschablone, beispielhaft  
WB  
GRZ 1,0  
WH 7,50 m  
Besonderes Wohngebiet  
Grundflächenzahl 1,0  
Wandhöhe 7,50 m
- Nachrichtliche Übernahmen**  
Überschwemmungsgebiet des Mains, HQ extrem  
gesamter Geltungsbereich: Bodendenkmale Nummern:  
D-6-6020-0149, D-6-6020-0229, D-6-6020-0231 und D-6-6020-0118  
B  
D  
Baudenkmal, hier D-6-76-144-7

**Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**  
Es wird ein Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.  
Es werden nur Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**  
Ersatz- und Neubauten sind so zu errichten, dass sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung einfügen.  
Die Wandhöhe wird mit 7,50 m über Gelände begrenzt.
- Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt.
- Zahl der Geschosse**  
Die Zahl der Geschosse richtet sich nach dem Bestand, nach den Höhen der abgebrochenen und der angrenzenden Gebäude und deren Dachneigung.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
5.1 Das Naturdenkmal ND-05710 (Linde) ist dauerhaft zu erhalten  
5.2 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind unmittelbar vor dem Abbruch oder Umbau von Gebäuden die betroffenen Gebäudestrukturen von einer geeigneten, fachkundigen Person auf ein mögliches Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten sowie deren Lebensstätten hin zu überprüfen. Werden hierbei Fledermäuse bzw. brütende Vögel oder deren Lebensstätten festgestellt, so ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Abstandsregelung**  
Von den Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO kann abgewichen werden. Eine Reduzierung der Abstandsflächen bis auf null ist an drei Seiten möglich. Maßgebend ist der 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,

- Nutzungsänderungen und  
4. die Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle.  
Wurde auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet, darf an dieses Gebäude ein neues Hauptgebäude mit einer gleichgroßen Grenzrand angebaut werden. Dies gilt auch für den Fall, dass der Nachbar sein Gebäude abbricht. Maßgeblich für die Lage des Gebäudes ist die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Plangrundlage.  
Darüber hinausgehende Änderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes zugelassen werden.
- Stellplatzregelung**  
Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung zu beachten. Abweichend von der Stellplatzsatzung sind auch maximal zwei hintereinander angeordnete Stellplätze zulässig.
- Gestaltungssatzung**  
Es sind die Anforderungen der aktuellen Gestaltungssatzung zu beachten. Die Satzung gilt auch für Vorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist.
- Erschließung**  
Für die Erschließung rückwärtiger Hauptgebäude muss eine Zufahrtsbreite von 3,00 m und eine Durchfahrthöhe von 3,20 m sichergestellt werden.  
Für die Erschließung eines rückwärtigen Grundstücks ist im Grundbuch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.
- Hoffflächen**  
Hoffflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Anteil für Stellplätze und deren Zufahrten darf maximal 70% der Hoffflächen betragen.

**Teil C Hinweise**

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**  
(Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 BayDSchG)  
1.1 **Bodendenkmalpflege**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodendenkmäler D-6-6020-0149, D-6-6020-0229, D-6-6020-0231 und D-6-6020-0118.  
Danach ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
1.2 **Denkmalpflege**  
Bauliche Maßnahmen an oder in der Nähe von Einzelbaudenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG. Die Maßnahmen sind im Einzelfall mit den Denkmalbehörden rechtzeitig und vor Ausführungsbeginn abzustimmen.
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)  
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.
- Bodenschutz und Abfallrecht**  
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.  
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 6 - 8 BBodSchV, ErsatzbaustoffV sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.
- Hochwasserschutz im Einflussbereich des Main**  
Es muss mit einem erhöhtem Grundwasserspiegel und bei Hochwasserereignissen mit Überflutung des Geländes gerechnet werden.
- Ausschluss der Genehmigungsfreistellung**  
Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ausgeschlossen.
- Sonstiges**  
6.1 Der einfache Bebauungsplan „Altbaugebiet I + II“ ersetzt den Bebauungsplan „Altbaugebiet I + II“ sowie alle bisherigen Bebauungsplanänderungen innerhalb des Geltungsbereichs vollständig.
- Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024“.

**Teil D 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).

der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) sowie der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).

**Verfahrensvermerke**

Der einfache Bebauungsplan „Altbaugebiet I + II“ ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am \_\_\_\_2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 25.02.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und in der Zeit vom 24.04.2025 bis einschließlich 26.05.2025 am Verfahren beteiligt.  
Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 15.07.2025 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis einschließlich 05.09.2025 **erneut** öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.10.2025 den einfachen Bebauungsplan in der Fassung vom 21.10.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, \_\_\_\_2025  
Ralf Sendelbach  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des einfachen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.10.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.10.2025 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, \_\_\_\_2025  
Ralf Sendelbach  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan „Altbaugebiet I + II“ wurde im Amtsblatt vom \_\_\_\_2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der einfache Bebauungsplan 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. Der einfache Bebauungsplan „Altbaugebiet I + II“ 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, \_\_\_\_2025  
Ralf Sendelbach  
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE NIEDERNBERG  
LANDKREIS MILTENBERG**

Einfacher Bebauungsplan "Altbaugebiet I+II"  
Neuaufstellung

Datum: 21.10.2025 M 1:1.500

**PLANER FM** **STADTPLANUNG ENERGIEBERATUNG**  
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de