



**Gemeinde Niedernberg**

Landkreis Miltenberg

## **Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.36**

**"Nordwestlicher Ortsrand"**

Römerstraße 27, FINr. 5909

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF

Planverfasser:

Datum: 11. Februar 2026

## **Gliederung**

### **1. Anlass**

### **2. Verfahren**

- 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
- 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

### **3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungspläne
- 3.3 Schutzgebiete Wasser- und Naturschutzrecht, Denkmalschutz

### **4. Weitere Fachplanungen und Gutachten**

- 4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung
- 4.2 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm
- 4.3 Altlasten

### **5. Verkehr**

### **6. Ver- und Entsorgung**

- 6.1 Trink- und Löschwasser
- 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

### **7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 überbaubare Grundstücksfläche
- 7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 7.7 Hinweise

## 1. Anlass

Die Antragsteller planen eine Wohnbebauung mit zwei zweigeschossigen Doppelhäusern mit Flachdach auf dem Grundstück Fl.Nr. 5909, Römerstraße 24.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“, der am 02.08.1963 rechtskräftig wurde.



Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle Bayernatlas)

Das Grundstück liegt laut rechtskräftigem Bebauungsplan im Mischgebiet und ist umgeben von überwiegend zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise mit nichtstörender gewerblicher Nutzung (Softdrinkhandel, Reisebüro, Beratung).

Das Grundstück wird über die Römerstraße erschlossen. Die Platzgestaltung vor dem Grundstück wird durch die Neubebauung nicht verändert. Die Zufahrt zu den Wohnhäusern erfolgt auf der Nordseite des Grundstücks.

Aktuell ist keine Grundstücksteilung geplant. Vorsorglich wird die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils dennoch über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.



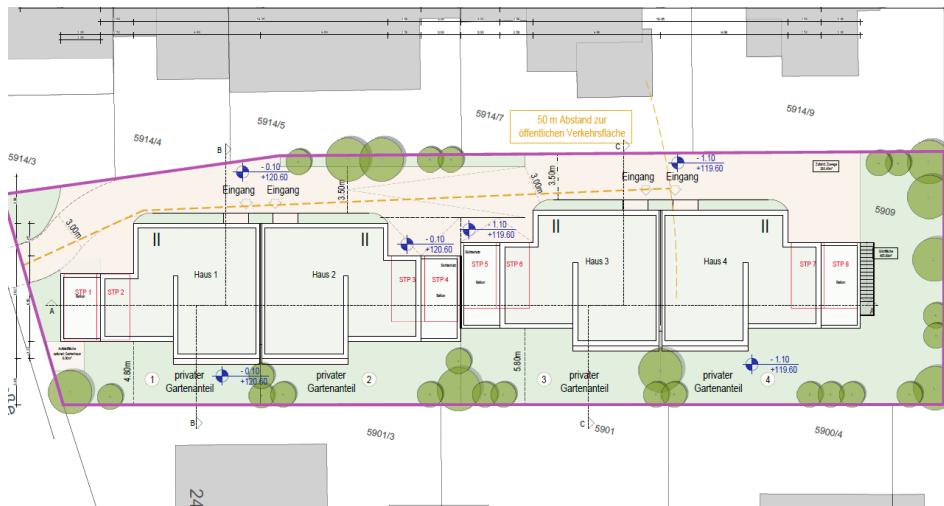
Ansicht von Großostheimer Straße mit Nachbarbebauung (Quelle: google maps)

## Änderung des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ Nr. 05.36

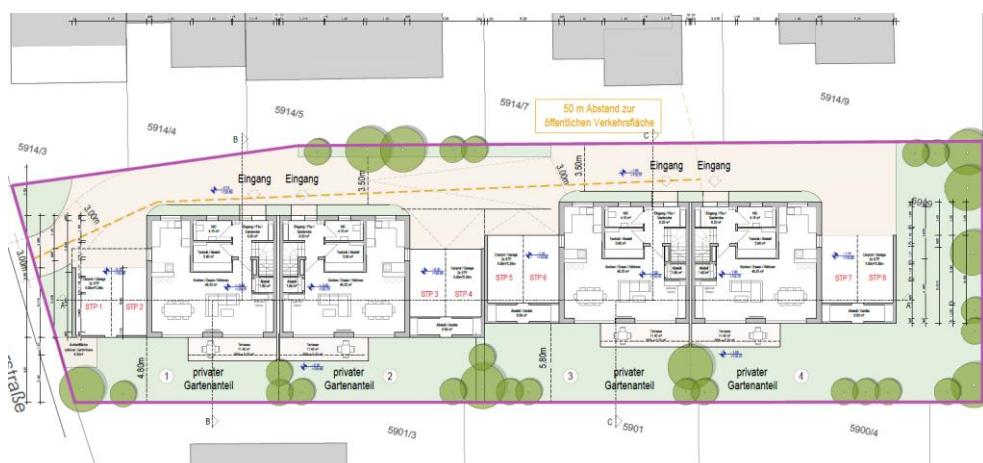


Plangrundstück mit Zufahrt auf Südseite (Quelle: google maps)

Die Antragsteller haben die Planung für die Bebauung des 1292 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit zwei Doppelhäusern vorgelegt:



Lageplan (Architekturbüro Hellerplan eGbR, 30.09.2025)



Grundriss EG



Ansicht von Süden



Schnitt, alle Pläne ohne Maßstab (Architekturbüro Hellerplan eGbR, 30.09.2025)

Das Grundstück wird aktuell auf der Südseite erschlossen. Der bauliche Bestand soll abgebrochen werden. Die gemeinsame Erschließung wird auf die Nordseite des Grundstücks verlegt, von dort werden die vier Doppelhaushälften erschlossen.

Aktuell ist nur der vordere Grundstücksteil bebaut (Wohnhaus mit Nebengebäuden). Der rückwärtige Grundstücksteil stellt sich überwiegend als Rasenfläche mit einem geringen Gehölzanteil dar.

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“. Hier ist nur im westlichen Grundstücksteil eine Baugrenze vorgesehen. Zulässig war eine Bebauung mit E+DG, d.h. eingeschossige Bebauung mit ausgebau tem Satteldach DN 48°-55° und einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m.

Die Planung zur Bebauung des Grundstücks weicht von diesen Vorgaben ab. Die Planung orientiert sich an der direkt nördlich anschließenden Bebauung im Bereich des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße, Änderung 2007“.

Zur Schaffung von Planungsrecht ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die Errichtung von Wohnraum auf bereits erschlossenen Bauflächen innerhalb der Ortslage.

In der Umgebung des Plangrundstücks befinden sich zahlreiche Grundstücke, auf denen eine Hinterliegerbebauung zugelassen und entwickelt wurde. Diese Möglichkeit soll zur Umsetzung von Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum und zur Verbesserung der Ausnutzung von Wohnbauflächen genutzt werden.

Um trotz der Abweichungen vom Bebauungsplan die Neubebauung des Grundstücks zu Wohnzwecken zu ermöglichen, hat der Gemeinderat am 18.02.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ unter der Nummer 05.36 zu ändern und das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans: Fl.Nr. 5909. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 1.292 m<sup>2</sup>.

## 2. Verfahren

### Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“, der 1963 rechtskräftig wurde und ist über die Römerstraße erschlossen.

Mit den Festsetzungen des rechtskräftigen 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 dem Flächensparen, da ungenutzte, aber erschlossene Flächen im Innerort plangemäß zu Wohnzwecken genutzt werden und nicht als Baulücke verbleiben.

Die Größe des Plangebietes beträgt 1.292 m<sup>2</sup>. Bei der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,45 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 580 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Da sich das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage von Niedernberg befindet, zu Wohnzwecken entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

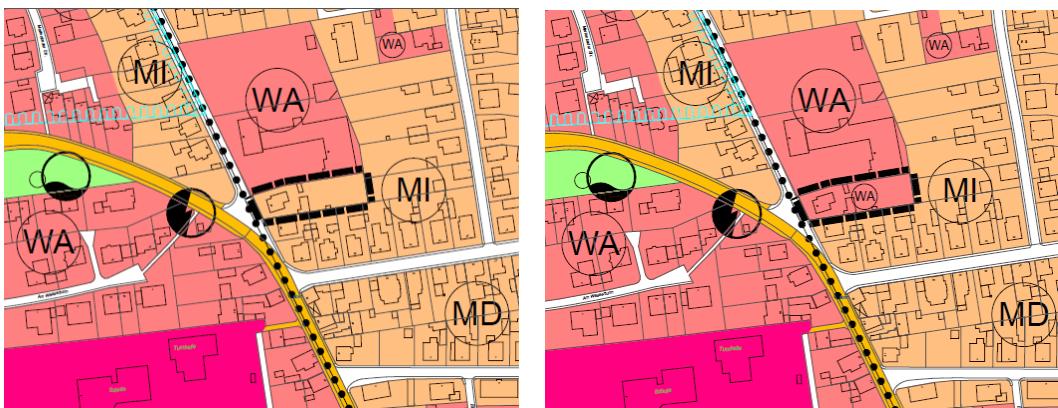
## 3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Festsetzung im Bebauungsplan widerspricht damit der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Da die Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan entsprechend im Rahmen einer Berichtigung an die Inhalte des Bebauungsplans angepasst.



rechtskräftiger Flächennutzungsplan  
geänderter FNP, Ausschnitte unmaßstäblich,  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“, die Ursprungsfassung ist rechtsverbindlich seit 1963.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“

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

- Mischgebiet ohne störende Anlagen in offener Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung (Tektur vom 16.12.1996): GRZ 0,4, GFZ 0,5 bei eingeschossiger Bauweise, GFZ 0,8 bei 2 Vollgeschossen.
- Zahl der Vollgeschosse, Dach:  
E+DG, eingeschossige Bebauung mit Satteldach (ausgebaut) mit Dachneigungen von 48° bis 55°, Traufhöhe max. 3,50m
- Baugrenzen
- Offene Bauweise
- Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m<sup>2</sup> (gestrichen mit Tektur vom 16.12.1996)
- Abstandsflächen nach BayBO

Nördlich angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße“ mit dessen Änderung 2007 die Bebauung des Geländes der ehemaligen Kleiderfabrik geregelt wurde.

Hier wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,45 und III Vollgeschossen als Höchstmaß mit einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m ohne Regelung der Dachformen festgesetzt.

Auf den nördlich direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken wurde eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdächern realisiert.

Südlich des Plangrundstücks gibt es keinen Bebauungsplan.

### 3.3 Schutzgebiete Wasser- und Naturschutzrecht, Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Wasser- sowie des Naturschutzrechts. Karte Biotope liegen nicht im Plangebiet.

Westlich der Römerstraße befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Zone III B der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Aschaffenburg.

Das Plangebiet ist von Abflusswegen bei Starkregen und Geländesenken/potenziellen Aufstaubereichen nicht berührt.

Weder im Gebiet noch in der Nähe befinden sich Baudenkmale und Bodendenkmale.

## 4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

#### 4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf dem Grundstück befindet sich ein leerstehendes Wohnhaus sowie Nebengebäude, die abgebrochen werden sollen.

Im Bereich der nicht überbauten Flächen befinden sich teilweise Gehölzstrukturen, im östlichen Grundstücksteil sind überwiegend Rasenflächen zu erkennen.



Luftbild (Bayernatlas)

Durch Rodungs- und Abbruchmaßnahmen 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 bis 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 Schwabennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### 4.2 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm

##### 4.2.1 Ausgangslage

Ermittlung der Lärmpegel nach DIN 18005:

Die Verkehrszählung 2024 (Quelle Bayerisches Straßeninformationssystem) ergab für die Großostheimer Straße (MIL 22) folgende Verkehrsbelastung:

DTV\* Kfz gesamt: 3.613

Anteil LKW: 89.

\* DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

Der LKW-Anteil beträgt damit knapp 2,5 %.

Überschlägich ergibt sich daraus bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h an den schall zugewandten Fassadenseiten ein Immissionspegel von

<b>Abstand zur Straßenachse</b>	<b>tags dB(A)</b>	<b>nachts dB(A)</b>
20 m (Südwestecke Haus 1)	62,5	51,5
30 m	59,5	48,5

\* Höhe des Immissionsorts ca. 3,5 m (1.OG)

(Ermittlung mit dB-Rechner der städtebaulichen Lärmfibel Online des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg: [https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang\\_dtv.html](https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html))

Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1

<b>Gebietsart</b>	<b>schalltechnische Orientierungswerte</b>	
	<b>tags dB(A)</b>	<b>nachts dB(A)</b>
WA	55	45

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der lärmzugewandten Fassadenseite tags um 7,5 dB(A) und nachts um 6,5 dB(A) um überschritten.

#### 4.2.2 Bewertung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Niedernberg. Das Plangrundstück befindet sich in einem Wohngebiet und war bereits bebaut. Es stellt in seiner rechtlichen Einordnung ein Vorhaben innerhalb 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 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils 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.

#### 4.2.3 Nachweis für die Gebäude

Die Lärmpegel liegen an der lärmzugewandten Fassadenseiten (Haus 1) tagsüber bei 62,5 dB(A) und nachts bei 51,5 dB(A).

Dies entspricht einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags um 7,5 dB(A) und nachts um ca. 6,5 dB(A).

Eine Abweichung von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

Das auf der Westseite liegende geplante Gebäude liegt nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich III (maßgebliche Außenlärmpegel von 61-65 dB(A)).

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 IV → Fenster-Schallschutzklasse 3).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i.d.R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts  $\geq 45$  dB(A) ist jedoch gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Wegen der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für den Tages- und Nachtzeitraum wird empfohlen, Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren, da sich bereits dadurch eine Minderung des Schallpegels um mindestens 5,0 dB(A) einstellt.

Sollte die Grundrissorientierung nicht möglich oder erwünscht sein, sind die Ruheräume in diesen Bereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

#### 4.2.4 Festsetzungen im Bebauungsplan

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

#### 4.3 Altlasten

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Altlasten bekannt.

### 5. **Verkehr**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Römerstraße erschlossen.

Das Grundstück wird von einem Investor mit 4 Doppelhaushälften bebaut. Eine Grundstücksteilung ist aktuell nicht vorgesehen. Zur Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Grundstücks wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und Versorgungsträger in einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

Stellplätze werden wie bisher nach der örtlichen Stellplatzsatzung geregelt und sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

### 6. **Ver- und Entsorgung**

#### 6.1 Trink- und Löschwasser

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ erhöhen sich Trink- und Löschwasserbedarf nur unwesentlich. Die überbaubare Fläche sowie die mögliche Wohnfläche werden vergrößert. Im Verhältnis zur Gesamtbebauung im Gebiet ist diese Erhöhung jedoch zu vernachlässigen.

Der Trinkwasserbedarf wird sich geringfügig erhöhen, kann aber über den bestehenden Anschluss sichergestellt werden.

Der Löschwasserbedarf beläuft sich auf 48m<sup>3</sup>/h. Da sich das Grundstück in einem bestehenden Wohngebiet befindet, in dem dieser Löschwasserbedarf ebenfalls besteht, kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasseraufbereitung gesichert ist.

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

## 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

### 6.2.1 Schmutzwasser

Gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ erhöhen sich die anfallenden Schmutzwassermengen nur geringfügig. Die Ableitung des Schmutzwassers kann über den bestehenden Kanal sichergestellt werden.

### 6.2.2 Niederschlagswasser

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung 2007 „Zwischen Römer- und Bietstraße“ wurde ein Bodengutachten erstellt, aus dem hervorgeht, dass eine Versickerung von Dachflächenwasser nicht möglich ist.

Nach **§ 55 Abs. 2 WHG** soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ein Anschluss an einen Regenwassersammler ist nicht gegeben.

Um die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers gering zu halten, wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen 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.

Zudem wird festgesetzt, dass Flachdächer sowie Dächer von Flachdachgaragen und Carports extensiv zu begrünen sind. Dies reduziert den Regenwasserablauf.

Zur Ableitung des Dachwassers wird festgesetzt, dass dies in Zisternen zu sammeln ist. Dieses Wasser kann u.a. zur Gartenbewässerung genutzt werden und wird damit ortsnah verwendet und spart Trinkwasser. Gleichzeitig erfolgt durch die Rückhaltefunktion vor allem bei Starkregen eine Entlastung des Mischwasserkanals.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

## 7. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden Festsetzungen geändert und ergänzt, diese ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ einschließlich seiner Änderungen innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Dies bedeutet eine quantitative und qualitative Mischung zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung.

Die Planung sieht die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit jeweils einer Wohneinheit, d.h. in Summe vier Wohneinheiten vor. Auch in der Umgebung überwiegt die Wohnnutzung. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht geplant. Daher wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 7.2.1 Zahl der Vollgeschosse/Wandhöhe

Bisher war die Höhe baulicher Anlagen über die Anzahl der Vollgeschosse (E+DG) sowie eine maximale Traufhöhe von 3,50 m bei einem Satteldach mit einer Neigung von 48°- 55° festgesetzt. Das hat eine Errichtung eines Gebäudes mit 2 Vollgeschossen ermöglicht.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der Bebauung, die nördlich des Plangrundstücks besteht. Hier wurden zweigeschossige Gebäude mit Flachdach errichtet.

Die vorliegende Planung sieht eine Wandhöhe von 6,80 m vor. Zur Regelung der baulichen Höhe wird eine Wandhöhe von 7,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Damit ist noch ein Puffer für eventuelle Planänderungen sowie die Ausführung mit Gründach enthalten.

Als Bezugspunkt werden aufgrund des nach hinten abfallenden Grundstücks Bezugs Höhen festgesetzt. Für den vorderen Grundstücksteil (= Haus 1 und 2) wird eine Höhe von 120,60 m (entspricht Straßenoberfläche) und für den hinteren Teil (= Haus 3 und 4) eine Bezugshöhe von 119,60 m festgesetzt.

#### 7.2.2 Grundflächenzahl

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 gemäß BauNVO (Tektur vom 16.12.1996) festgesetzt.

Gemäß BauNVO handelt es sich hier um einen Orientierungswert. Im vorliegenden Fall wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Durch Festsetzung einer offenen Bauweise, Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung sowie Festsetzung von Gründächern (Lebensraum, kleinklimatische Verbesserungen) werden dennoch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Auch im nördlich anschließenden Baugebiet (Änderung des Bebauungsplans Nr.7.03. Zwischen Römer- und Bietstraße) wurde eine GRZ von 0,45 zur Umsetzung eines Wohngebiets festgesetzt.

Zur Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum wird diese Überschreitung daher als angemessen und unkritisch bewertet.

#### 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Es wird festgesetzt, dass nur Doppelhäuser zulässig sind. Die Länge der Hauptgebäude darf höchstens 50 m betragen.

Entsprechend der vorgelegten Planung wird eine Baugrenze festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen werden – im Rahmen der zulässigen GRZ – Stellplätze, Zufahrten, Wege, nicht überdachte Terrassen und Anlagen für die Wärmeversorgung zugelassen.

#### 7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen, sollen auf dem Grundstück vier Wohneinheiten errichtet werden. Damit die Maßstäblichkeit, die Nachbarverträglichkeit und der Charakter des Wohngebiets erhalten bleiben, wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf dem Grundstück mit vier festgesetzt. Es sind zwei Doppelhäuser geplant. In jeder Doppelhaushälfte ist damit eine Wohnung zulässig.

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

7.5.1 Das Grundstück war bisher weniger dicht bebaut und im rückwärtigen Teil begrünt. Um eine Mindestbegrünung des Grundstücks zu erhalten, wird festgesetzt, dass die Freiflächen gärtnerisch zu gestalten sind und je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist.

Ergänzend werden Pflanzenvorschlagslisten mit Beispielen für heimische und standortgerechten Gehölzen und Pflanzen aufgeführt.

Die Herstellung von Kies- und Schottergärten ist unzulässig. Diese Form der Freiflächen gestaltung erhöht die sommerliche Aufheizung, Staubentwicklung und bietet keine Lebensräume für Insekten und andere Tiere.

7.5.2 Gründächer

Die Flachdächer sind, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, fachgerecht zu begrünen. Dies entlastet den Mischwasserkanal durch Reduzierung des Regenwasserabflusses, dient dem Mikroklima und verbessert den sommerlichen Wärmeschutz.

7.5.3 Umgang mit Regenwasser  
(siehe Begründung Nr. 6.2.2)

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

7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.6.1 Gestaltung baulicher Anlagen: Dächer  
Gemäß der vorgelegten Planung werden nur Flachdächer zugelassen.

7.6.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO.

7.7 Hinweise

Folgende Hinweise werden aufgenommen:

- zum Umgang mit Funden bei Erdarbeiten (Boden Denkmalschutz),
  - zum Umgang mit kontaminiertem Boden und mit Mutterboden
  - zum Immissionsschutz (Vermeidung von Blendung durch PV-Anlagen)
- aufgenommen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans Nordwestlicher Ortsrand Nr. 5.36 die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ einschließlich seiner Änderungen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung vollständig ersetzen.

Aschaffenburg, den \_\_.\_\_.2026  
Entwurfsverfasser



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

Niedernberg, den \_\_.\_\_.2026  
Auftraggeber

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