



Gemeinde Niedernberg

Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.36

"Nordwestlicher Ortsrand"

Römerstraße 27, FINr. 5909

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Anpassungen nach Beteiligung in blau

Planverfasser:

Datum: 17. Juni 2026



STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG
Grünwaldstr. 3 • 63739 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 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. Erschließung

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. Die Lage und Breite der Zufahrt wird im Bebauungsplan festgesetzt.

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

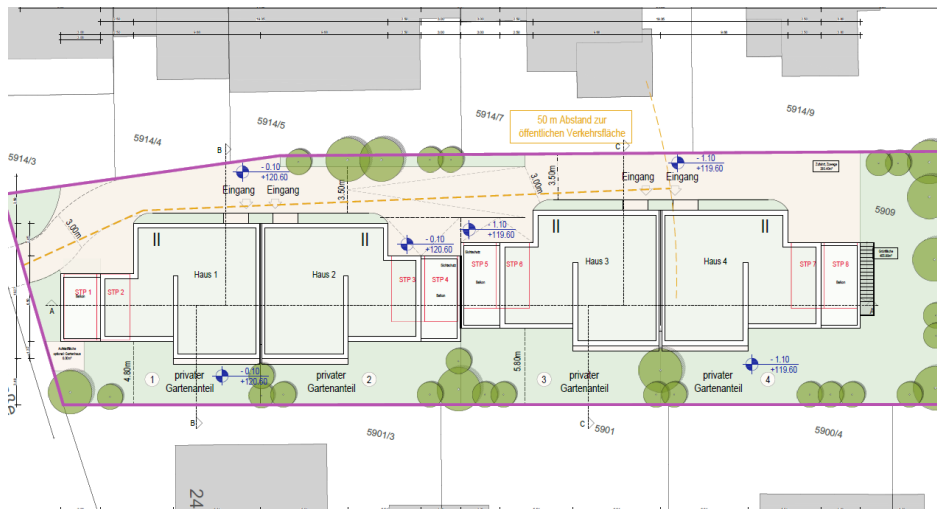


Ansicht von Großostheimer Straße mit Nachbarbebauung (Quelle: google maps)

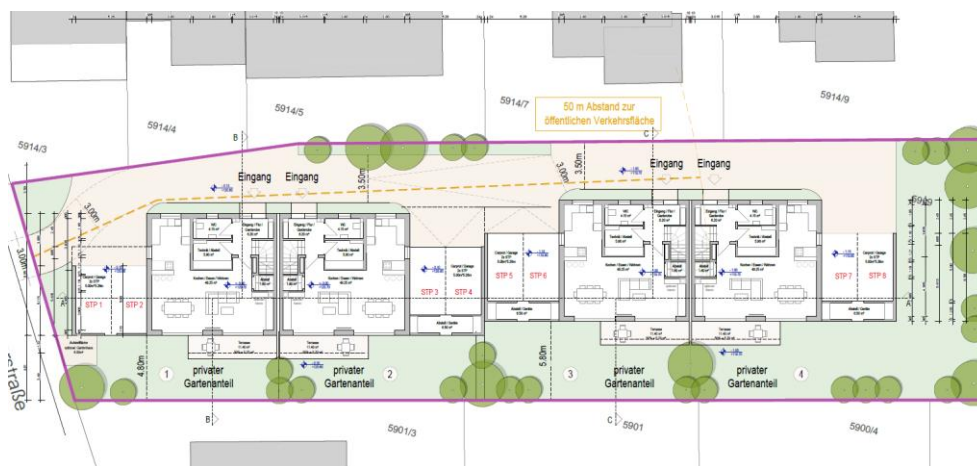


Plangrundstück mit Zufahrt auf Südseite (Quelle: google maps)

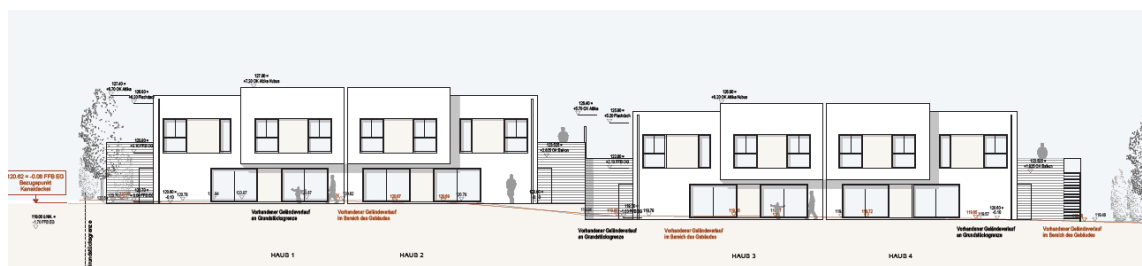
Die Antragsteller haben die Planung für die Bebauung des 1292 m² großen Grundstücks mit zwei nicht unterkellerten Doppelhäusern vorgelegt:



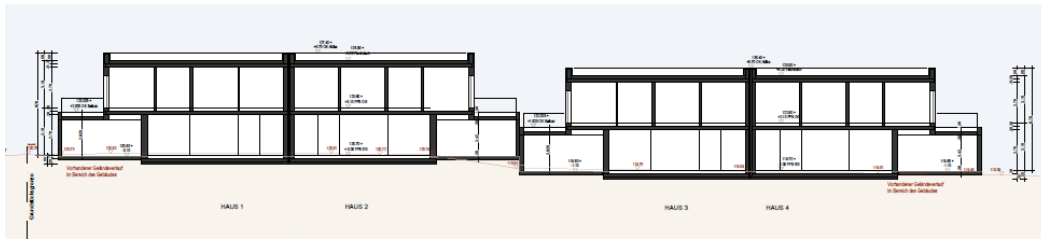
Lageplan (Architekturbüro Hellerplan eGmbH, 30.09.2025)



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 ausgebautem 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 m².

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 m². Bei der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,45 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 580 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

Da sich das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage von Niedernberg befindet, zu Wohnzwecken 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.

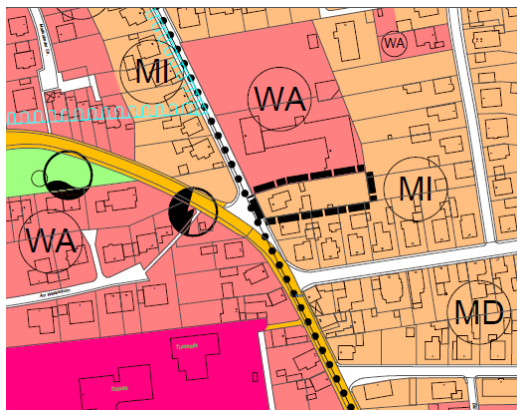
3. **Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

3.1 Flächennutzungsplan

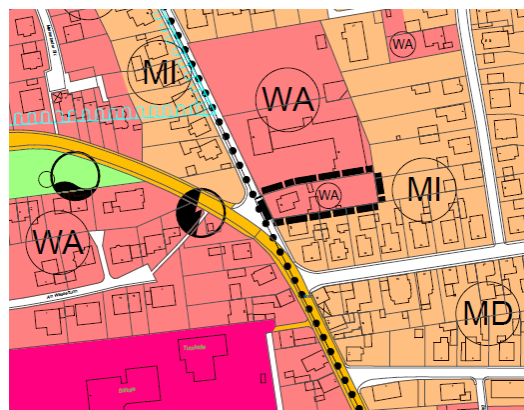
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

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
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



geänderter FNP, Ausschnitte unmaßstäblich,

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 m² (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

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

3.3.2 Weder im Gebiet noch in der direkten Umgebung befinden sich Baudenkmale und Bodendenkmale.

Dennoch sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Im näherem Umfeld (Abstand von ca. 100 m zum Planungsgebiet) befinden sich die Bodendenkmäler:

- D-6-6020-0118: „Kastell der römischen Kaiserzeit.“ und
- D-6-6020-0149: „Vicus der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen Mittelalters.“



Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans und Bodendenkmälern (Grundlage: Bayernatlas)

Bei der heutigen „Römerstraße“ handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um die tatsächliche Trasse einer Straße der römischen Kaiserzeit, welche die Hauptverkehrsachse zwischen den römischen Kastellstandorten Stockstadt, Niedernberg und Obernburg gewesen sein dürfte. Im Umfeld von römischen Straßen finden sich regelhaft Materialentnahmegruben und weitere archäologische Befunde, die direkt mit dem Straßenbau in Verbindung stehen. Daneben sind an solchen Straßen – zumal in der Nähe der o.g. Bodendenkmäler Kastell und Vicus – weitere Bodendenkmäler der römischen Kaiserzeit wie etwa Siedlungsbefunde und Bestattungen nicht auszuschließen. Daher sind im Bereich der o.g. Planung Bodendenkmäler zu vermuten.

Als Konsequenz wird 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.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Kosten archäologischer Ausgrabungen privater und kommunaler Träger können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden. Von einer Zuwendung ausgenommen sind Maßnahmen, für die eine Berechtigung zum steuerlichen Betriebskostenabzug (d.h. in der Regel bei gewerblichen Bauvorhaben) besteht. Weitere Informationen zu dieser Fördermöglichkeit und dem Antragsverfahren finden Sie auf der Homepage des BLfD (<https://www.blfd.bayern.de/information-service/foerderung/bodendenkmaeler>).

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.
- 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 hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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.

4.2 Schalltechnische Betrachtung zum Anlagen- und Verkehrslärm

Durch die Umwidmung des bisherigen Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet ergeben sich auf Grundlage der TA-Lärm (26.08.1998) neue Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags (6:00- 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22:00-6:00 Uhr).

4.2.1 Anlagenlärm

Auf dem benachbarten Grundstück, der Römerstraße 24a, befindet sich ein Automatenladen, der rund um die Uhr geöffnet hat. Unter der Annahme, dass sich ein- und ausgehende Kunden normal bis gehoben (VDI 3770) unterhalten, ist nicht mit einer Überschreitung der Richtwerte zu rechnen.

Abgesehen davon ist das Plangebiet überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern umgeben. Durch die vereinzelt gewerblichen Nutzungen (z.B. Reisebüro) sind keine relevanten Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

4.2.2 Verkehrslärm

Ebenso sind bezüglich des Verkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18005 zu beachten. Insbesondere an den lärmzugewandten Fassadenseiten können Überschreitungen der Orientierungswerte nicht ausgeschlossen werden.

Die Straße MIL 22 befindet sich in einer Kurvensituation. Bei einer Berechnung „lange gerade Straße“ ergeben sich im vorliegenden Fall zu hohe Immissionswerte. Bei einer Berechnung nach dem Teilstückverfahren der DIN 18005 mit den Verkehrsdaten der Landesbaudirektion für die Zählstelle 60209738 (<https://www.baysis.bayern.de/internet/ver-dat/svz/zaehlstelle/index.html>) ergeben sich Immissionspegel von tagsüber ca. 56 dB(A) und nachts ca. 47,5 dB(A).

Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1

Gebietsart	schalltechnische Orientierungswerte	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
WA	55	40

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der lärmzugewandten Fassadenseite tags nur noch um ca. 1 dB(A) und nachts nur noch um ca. 2,5 dB(A) überschritten.

Eine Abweichung von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.

4.3 Altlasten

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Altlasten bekannt.

5. **Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Römerstraße erschlossen.

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

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

Das letzte geplante Gebäude liegt in einem Abstand von mehr als 50m zur öffentlichen Verkehrsfläche, daher wird eine Abweichung von Art. 5 Abs. 1 Satz 4 sowie Abs. 2 BayBO (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) erforderlich. Diese kann aufgrund des bauplanungsrechtlich gestalteten zweiten baulichen Rettungsweges (Fluchttreppe aus OG) in Aussicht gestellt werden.

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 48m³/h. Da sich das Grundstück in einem bestehenden Wohngebiet befindet, in dem dieser Löschwasserbedarf ebenfalls besteht, kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserbereitstellung 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 ortsnahe 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 ortsnahe 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 Bezugshöhen 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 m² 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 Freiflächengestaltung 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 **nachrichtlichen Übernahmen**/ Hinweise werden aufgenommen:

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

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 17.06.2026
Entwurfsverfasser



PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Niedernberg, den __.__.2026
Auftraggeber

Gemeinde Niedernberg
1. Bürgermeister