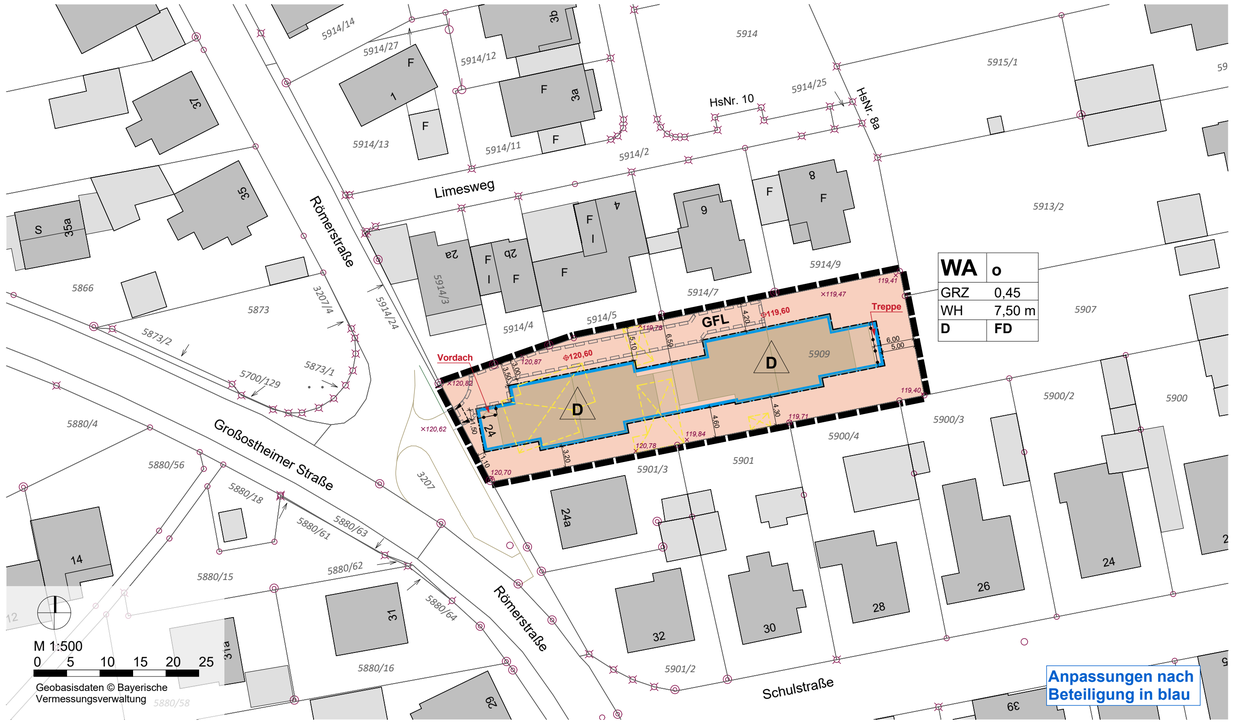
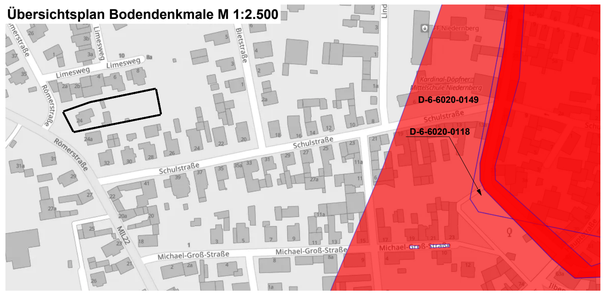


Übersichtsplan Bodendenkmale M 1:2.500



Teil A Zeichnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

WH — Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

Φ119,60 — Bezugshöhe, hier 119,60 müNN

GRZ — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

D — nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6. Dachgestaltung

FD — Flachdach

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmäler (außerhalb des Geltungsbereichs - siehe Übersichtsplan)
Inventar-Nr. **D-6-6020-0118**: Kastell der römischen Kaiserzeit
Inventar-Nr. **D-6-6020-0149**: Vicus der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen Mittelalters.

9. Hinweise

vorhandene Gebäude

geplantes Gebäude

abzubrechende Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

5909 — Flurstücksnummer, hier 5909

×119,84 — Höhen aus Vermessung

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.2 Wandhöhe

WH — Die zulässige Wandhöhe wird mit maximal 7,50 m festgesetzt.
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.

Der Bezugspunkt ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

2.2 Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,45 festgesetzt.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Baugrenze
Im mit „Vordach" gekennzeichneten Bereich sind nur Überdachungen ohne seitliche Wände oder sonstige Abtrennungen zulässig.
Im mit „Treppe" gekennzeichneten Bereich ist nur die Errichtung einer Stahltreppe mit Gitterrost als zweiter baulicher Rettungsweg zulässig.

Stellplätze, Zufahrten, Wege, nicht überdachte Terrassen und Anlagen für die Wärmeversorgung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird auf vier Wohnungen begrenzt.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der Parzelle 5909 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Anlieger sowie die Versorgungsträger festgesetzt. Die Mindestbreite beträgt 3,0 m. Die Lage kann geringfügig angepasst werden.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maß-nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)

6.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

6.1.1 Hausgärten, Vorgärten
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.
Auf den Grundstücken ist je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

6.1.2 Pflanzenvorschlagslisten: (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze, Listen nicht abschließend)

Laubbäume: Pflanzqualität: 3 x verpflanzt

Bäume

Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Holzapfel (Malus sylvestris)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Baumhasel (Corylus colurna)	

Hochstamm-Obstbäume: Pflanzenqualität: 10-12 cm Stammumfang

Traditionelle Apfelsorten	**Traditionelle Birnensorten**
Anhalter	Clapps Liebling
Ruhm von Kelsterbach	Kaiserbirne mit Eichenlaub
Allendorfer Rosenapfel	Gellerts Butterbirne
Gestreifter Mateapfel	Williams Christ
Kaiser Wilhelm	Graf Moltke
Gelber Edelapfel	Nordhäuser Winterforelle
Gelber Richard	
Rote Sternrenette	**Traditionelle Kirschsorten**
Heuchelheimer Schneeapfel	Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche
Siebenschläfer	Fauerbacher Braune
Dietzels Rosenapfel	Große Schwarze Knorpelkirsche
Roter Trierer Weinapfel	Heimanns Rubinweichsel
Gewürzluiken	Kassins Frühe Herzkirsche
Ananasrenette	Schattenmorelle
Dorheimer Streifling	
Kloppenheimer Streifling	**Traditionelle Pflaumensorten**
Weilburger	Bühler Frühzwetschge
Prinz Albrecht von Preußen	Ortenauer Zwetsche
Roter Eiserapfel	Hauszwetsche
Goldparmäne	Krete/Kricke
	Wangenheimer Zwetsche
	Graf Althaus Reneklode

Sträucher:
Pflanzqualität: Ballenware, Größe / je Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm.

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Ribes ovacrispa	Stachelbeere
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa cannina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus fruticosus	Brombeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Schneeball
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere		

Kletter- und Rankpflanzen:

Gemeine Weinrebe	(Clematis vitalba)
Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Geißblatt	(Lonicera caprifolium)

Insektenfreundliche Pflanzen:

Januar	Winterling, Krokus
Februar	Haselnuss, Frühlingsknotenblume
März	Weide, Schneeglöckchen, Christrose
April	Huflattich, Kuhschelle, Lungenkraut, Schlüsselblume, Gänsekresse, Fingerkraut, Veilchen, Stiefmütterchen, Sternmiere, Lerchensporn, Taubnessel, Sommerrübsen, Schneeheide, Schneeforsythie, Silber-Ahorn, Knorpelkirsche, Stachelbeere, Johannesbeere, Jostabeere, Buchsbaum, Schlehe, Vogelkirsche
Mai	Bergahorn, Eberesche, Mehlbeere, Elsbeere, Weißdorn, Feldahorn, Hartriegel, Raps, Inkarnatklee, Wicken, Ölrettich, Weißer Diptam, Lauch, Salbei, Kornblume, Flockenblume, Ochsenzunge, Himbeere, Rosmarin, Robinie, Pavie, Ölweide, Faulbaum, Brombeere
Juni	Walnuss, Holunder, Linde, Kastanien, Senf, Kümmel, Weiderich, Gurke, Weidenröschen, Wicke, Katzenminze, Borretsch, Phacelia, Thymian, Hainblume, Fenchel, Distel, Bergklee, Bärenklau, Weinhimbeeren, Blasenstrauch, Schneebeere
Juli	Rosskastanie, Sauerbaum, Eibisch, Gamander, Silberlinde, Besenheide, Disteln, Wegwarte, Sommerastern, Luzerne, Dost, Majoran, Ziest, Koriander, Karde
August	Bartblume, Besenheide, Dahlien, Phlox, Echinacea (Sonnenhut), Schmuckkörbchen, Euodia (Bienenbaum), Wasserdost, Weißer Senf
September	Stockrose, Herbstaster
Oktober	Weißer Steinklee, Saatluzerne, Wiesenbärenklau

Quelle: Bienen, Hummeln, Wespen im Garten und in der Landschaft, Helmut und Margrit Hintermeier, Obst- und Gartenbauverlag München

6.1.3 Kies- und Schotteroberflächen
Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig. Teichfolien sind nur mit der Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

6.2 Dachbegrünung
Dächer von Garagen und Carports und flache Gebäudedächer sind mit Ausnah-me von Aufstellflächen für technische Anlagen oder Dachterrassen fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau soll auf Dachflächen von Hauptgebäuden mindestens 15 cm, bei allen anderen Dächern mindestens 7 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen.

6.3 Regelungen zum Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)

6.3.1 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

6.3.2 Dachflächen
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und z.B. für die Brauchwassernutzung oder die Gartenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muss mindestens 5,0 m³ pro Doppelhaushälfte betragen.
Die Einleitung des Überlaufs aus den Zisternen in den Mischwasserkanal ist zulässig.

6.4 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 44 BNatSchG)

6.4.1 Gehölzrückschnitte und -beseitigungen
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.

6.4.2 Abbruch oder Umbau von Gebäuden
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.

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachneigung (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen.

2. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Teil D Nachrichtliche Übernahmen

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Teil E Hinweise

1. 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.

Sollten sich konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

2. Bodenschutz
Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

3. Immissionsschutz
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass es bei Sonnenreflexion zu keinen störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen kommt.

4. Stellplatzregelung
Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung zu beachten.

5. Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

6. Sonstiges
Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans Nordwestlicher Ortsrand Nr. 5.36 ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand" einschließlich seiner Änderungen innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

Teil F 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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) und
der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 18.02. 2025 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 24.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung in der Fassung vom 11.02.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 06.04.2026 bis einschließlich 08.05.2026 im Internet veröffentlicht und im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2026 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.06.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, __.__.2026
Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.06.2026 mit dem Satzungsbeschluss des Gemein-derates vom __.__.2026 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, __.__.2026
Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom __.__.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplan 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, __.__.2026
Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERNBERG
LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.36
"Nordwestlicher Ortsrand" - Römerstraße 24, Fl.Nr. 5909

Datum: 17.06.2026 — M 1:500

PLANER FM
STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Grünewaldstr. 3 ◦ 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de