



## **Gemeinde Niedernberg**

Landkreis Miltenberg

### **Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.18**

#### **"Südlicher Ortsrand"**

Großwallstädter Straße 27, FINr. 11610

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 13. Februar 2025



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [a.fache@planer-fm.de](mailto: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 in zweiter Reihe mit einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 11610, Großwallstädter Straße 27.

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



Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle Bayernatlas)

Das Grundstück liegt im Mischgebiet und ist umgeben von überwiegend zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, teilweise mit nichtstörender gewerblicher Nutzung (Fahradgeschäft/-reparatur, Versicherung).

Das Grundstück wird über die Großwallstädter Straße erschlossen. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils soll auch weiterhin über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.



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



Plangrundstück mit Zufahrt

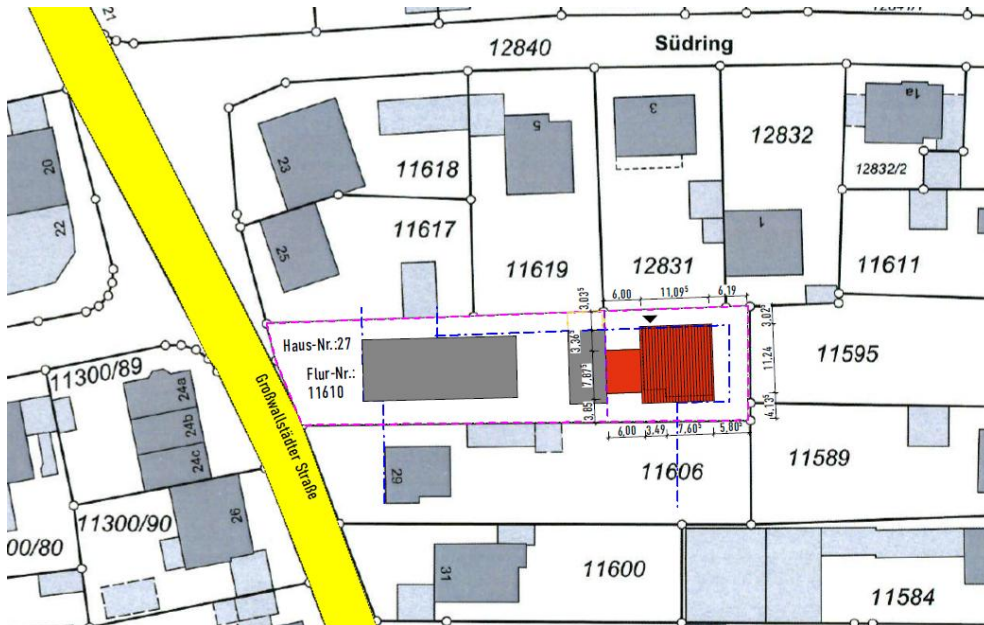


Großwallstädter Straße 29 und 31

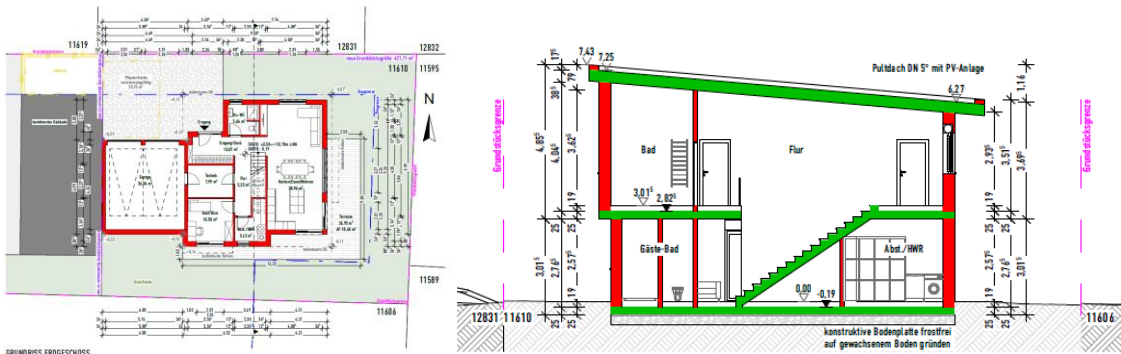


Rückwärtige Ansicht Plangrundstück

Die Antragsteller haben die Planung für ein freistehendes Einfamilienhaus vorgelegt:



Lageplan (Architekturbüro Tobias Gerhard Väth, 06/2024)



Grundriss EG, Ansicht Nord und Süd, Schnitt, ohne Maßstab (Architekturbüro Tobias Gerhard Väth, 06/2024)

Durch Abbruch einer Garage wird die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks gesichert. Das rückwärtige Grundstück ist derzeit unbebaut und stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar. Aus dem Luftbild sind 2 Bäume zu erkennen.

Das Grundstück ist bereits nach rechtskräftigen Bebauungsplan bebaubar. Allerdings wünscht der Bauherr folgende Abweichungen vom Bebauungsplan.

- II Vollgeschosse statt I+D
- Wandhöhe (Pulldach unten) von 6,50 m statt Traufhöhe bis 4,00 m
- Pulldach mit Neigung ca. 5° statt Satteldach mit Dachneigung von 25°-30°

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.

Die gewünschten Befreiungen ermöglichen keine dichtere Bebauung, als bisher zugelassen. Die bestehenden Baugrenzen werden nicht überschritten, die bisherige Festsetzung von I+D ermöglicht bereits jetzt eine Nutzung von 2 Vollgeschossen, die geänderte Planung soll ebenfalls 2 Vollgeschosse ermöglichen, allerdings mit Pulldach und dadurch höherer Wandhöhe.

Die Änderung der Dachform ist bei der Bebauung in zweiter Reihe städtebaulich nicht relevant. Das Grundstück ist von der Straße nicht einsehbar. Gleichzeitig ist eine bessere Ausnutzung der Räume sowie die Umsetzung mit einem Gründach (Mikroklima, Zurückhaltung Regenwasser, sommerlicher Wärmeschutz) oder die Aufstellung von PV-Modulen möglich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich noch zahlreiche Grundstücke, in denen eine Hinterliegerbebauung zugelassen ist, aber noch nicht umgesetzt wurde. Grundsätzlich wäre zur Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse sowie Verbesserung der Ausnutzung der Flächen eine Änderung von größeren Bereichen oder des gesamten Bebauungsplans sinnvoll. Im Rahmen der geplanten Neuaufstellung mit Digitalisierung der einzelnen Bebauungspläne wird die Gemeinde dann jeweils eine Überarbeitung des Gesamtbebauungsplans vornehmen.

Um trotz der Abweichungen vom Bebauungsplan die Bebauung der Baulücke zu Wohnzwecken zu ermöglichen, hat der Gemeinderat am 10.12.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ unter der Nummer 06.18 zu ändern und das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans: Fl.Nr. 11610. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 1.334 m<sup>2</sup>.

## 2. Verfahren

### Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“, der 1963 rechtskräftig wurde und ist über die Großwallstädter Straße 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 dem Flächensparen, da ungenutzte, aber erschlossene Flächen im Innerort plangemäß zu Wohnzwecken genutzt werden und nicht als Baulücke verbleiben.

Die Größe des Plangebietes beträgt 1.334 m<sup>2</sup>. Bei der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grund-

fläche von ca. 800 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.

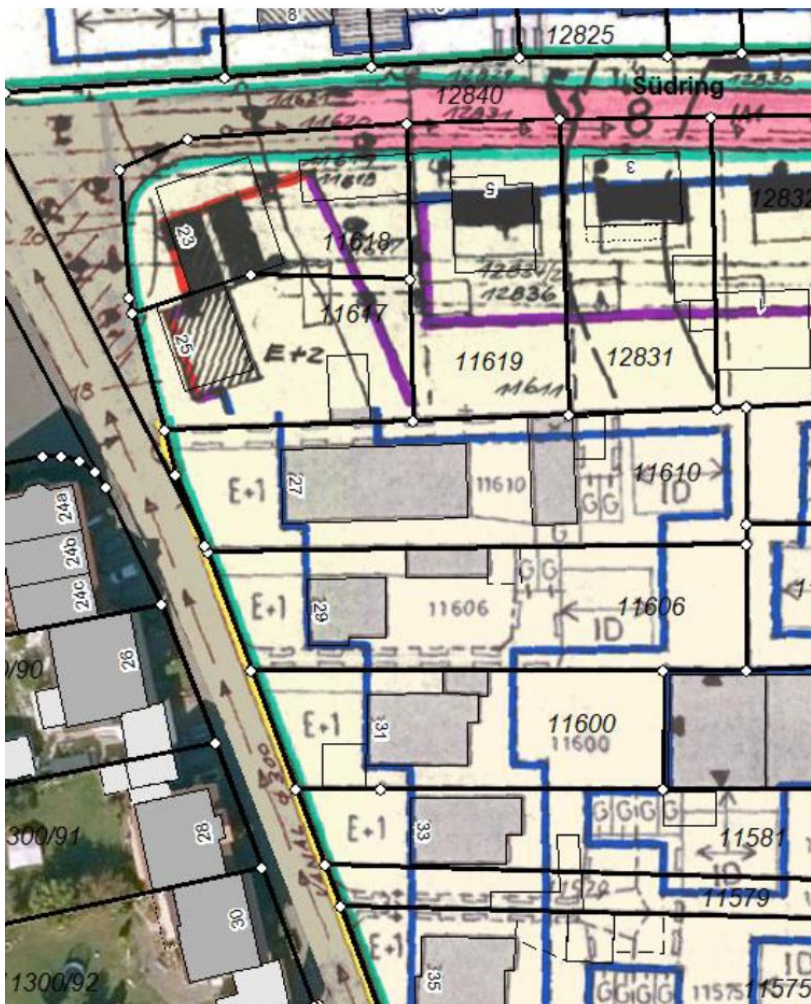
### 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

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 Bebauungspläne

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



Auszug aus dem Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“

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

- Mischgebiet ohne störende Anlagen
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4 nach BauNVO vom 23.01.1990 (Tektur vom 26.02.1991),
- Zahl der Vollgeschosse, Dach:  
E+1, zweigeschossige Bauweise mit Satteldach mit Dachneigungen von 25° bis 35°,  
I+D (Tektur vom 26.02.1991), ein Voll- und ein Dachgeschoss, SD mit DN 35°-44°,
- Gebäudehöhen  
Traufhöhe bei E+1: max. 5,80 m  
Traufhöhe bei I+D: max. 4,00 m über Gelände  
Traufhöhe Nebengebäude: max. 3,25 m
- Firstlinien
- Vorschläge für Flächen für Garagen (innerhalb der Baugrenze), Ausbildung nach BayBO
- Baugrenzen
- Offene Bauweise
- Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m<sup>2</sup>
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

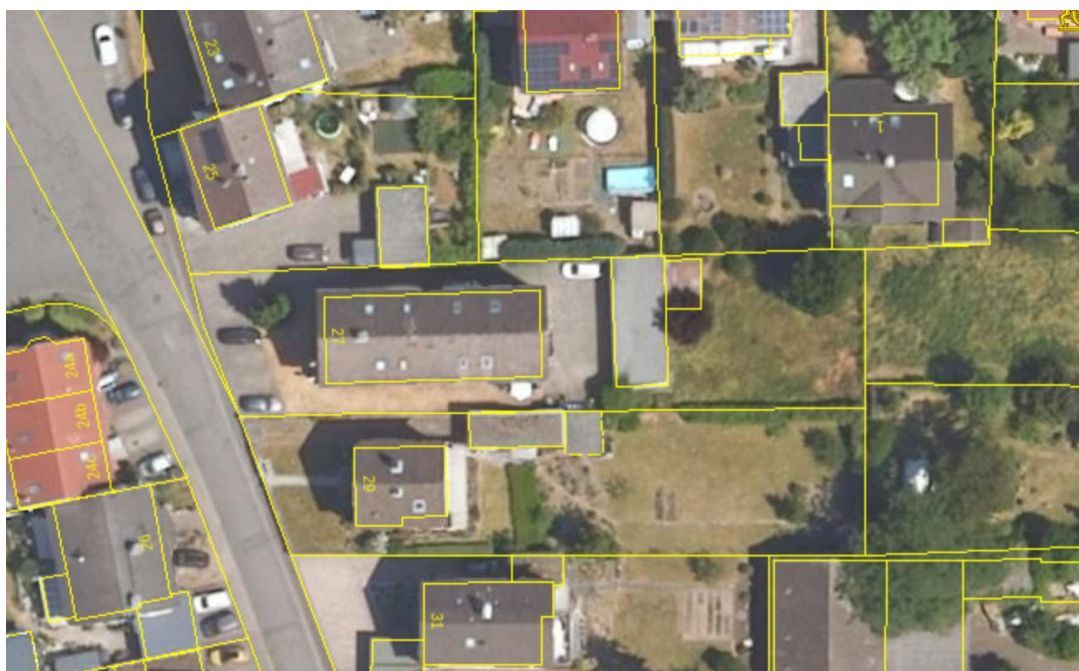
### 3.2 Schutzgebiete Wasser- und Naturschutzrecht

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

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

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenriegel, der teilweise abgebrochen werden soll, um die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks zu sichern. Die nicht überbauten Flächen sind überwiegend Rasenflächen, aus dem Luftbild sind zwei Bäume 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 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 die Großwallstädter Straße erschlossen. Zur Erschließung des rückwärtigen Grundstücks wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

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

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

### **6.1 Trink- und Löschwasser**

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“ erhöhen sich Trink- und Löschwasserbedarf nicht. Die überbaubare Fläche sowie die mögliche Wohnfläche bleiben 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 „Südlicher Ortsrand“ 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 „Südlicher Ortsrand“ einschließlich seiner Änderungen weiterhin.



### 7.1 Art der baulichen Nutzung

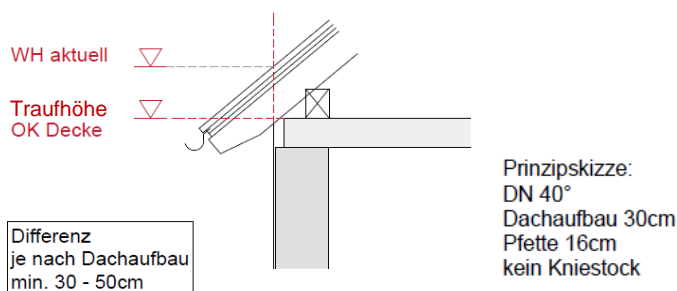
Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung gilt weiterhin. In der Änderung werden dazu keine Festsetzungen getroffen.

### 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 festgesetzt.

Zu berücksichtigen ist, dass bei Aufstellung des Bebauungsplans zur Ermittlung der Traufhöhe (TH) andere Rahmenbedingungen galten (siehe Skizze), als heute für die Ermittlung der Wandhöhe gelten. Je nach Dachaufbau ergibt sich bei der heutigen Betrachtung daraus eine zusätzliche Höhe von etwa 30 bis 50 cm.



Die Wandhöhe für das Vordergebäude sowie die rückwärtige Bebauung wird mit maximal 6,50 m festgesetzt, um eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Da das rückwärtige Gebäude mit einem Pultdach geplant ist, wird zur Konkretisierung ergänzt, dass zur Festlegung der untere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, d.h. im Bereich der Traufe heranzuziehen ist.

Die Wandhöhe im Bereich des Firsts darf somit entsprechend der zulässigen Dachneigung höher sein. Eine Regelung erfolgt über die Festsetzung der zulässigen Neigung sowie durch die Abstandsflächenregelung.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird aufgegeben.

Ebenso entfällt die Festsetzung der Traufhöhe für Nebenanlagen. Die Regelung erfolgt über Art. 6 Abs. 7 BayBO.

#### 7.2.2 Grundflächenzahl

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 gemäß BauNVO (Tektur vom 26.02.1991) festgesetzt.

Diese Festsetzung wird entsprechend der bestehenden Mischgebietsfestsetzung auf eine GRZ von 0,6 gemäß den Orientierungswerten in § 17 der BauNVO für Mischgebiete erhöht.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze bleibt unverändert.

### 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/m<sup>2</sup> 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.

- 7.5.2 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

Die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung wird im Bereich des Vorderhauses beibehalten. Für den rückwärtigen Grundstücksteil wird die Dachform Pultdach mit einer Neigung von 0° bis 7° festgesetzt.

### 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 Schotterschüttungen 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
- Errichtung von Zisternen
- Brandschutz

aufgenommen.

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

Aschaffenburg, den \_\_.\_\_.2025  
Entwurfsverfasser



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

Niedernberg, den \_\_.\_\_.2025  
Auftraggeber

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