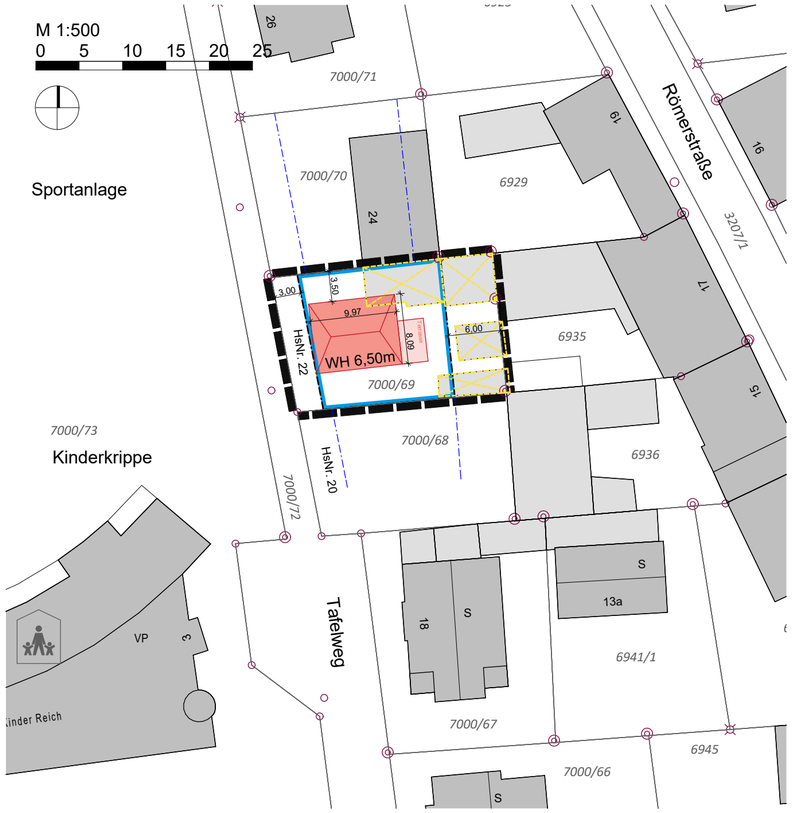

Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

WH Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

4. Hinweise

vorhandene Gebäude

geplantes Gebäude

abzubrechende Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

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

1.1.1 Zahl der Vollgeschosse
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt.

1.1.2 Wandhöhe
WH Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 6,50 m festgesetzt.
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Der Bezugspunkt ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist mittig vor dem Gebäude anzusetzen.

Die Festsetzung der Traufhöhe für Garagen von 2,75 m entfällt.

2. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
zwingende Grenzbebauung
Die Festsetzung der zwingenden Grenzbebauung entfällt.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken entfällt.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen 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)

4.1 Regelungen zum Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

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

4.2.1 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 - 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.

4.2.2 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 in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

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

1.1 Dachgestaltung (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Auf die Festsetzung der Firstrichtung wird verzichtet.

1.2 Freiflächengestaltung (Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % und nicht für Eingrünungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig.
Lose Material- und Steinschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

Teil D Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Satz 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.

3. Regenwasser
Bei der Errichtung von Neubauten wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 50 l/m² Dachfläche betragen.

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

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

6. Sonstiges
Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand Teil I“ einschließlich seiner Änderungen.

Teil E 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394),
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, zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) und
der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802).

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 10.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung in der Fassung vom 13.02.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 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 i.V.m. § 13a BauGB im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.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 der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, __.__.2025

Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom __.__.2025 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, __.__.2025

Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERNBERG
LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.13
"Westlicher Ortsrand Teil I"
Tafelweg 22, Fl.Nr. 7000/69

Datum: 13.02.2025 M 1:500

PLANER FM
STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de