



- Teil A Zeichnerische Festsetzungen**
(§ 9 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
 Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 hier Zweckbestimmung Schule
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)
WH Wandhöhe (§ 18 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Öffentliche Gehwege
 - Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grün- und Platzflächen
 Park
 - Sonstiges**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 vorhandene Gebäude
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 Nutzungsschablone, beispielhaft

WB	Besonderes Wohngebiet
GRZ 1,0	Grundflächenzahl 1,0
WH 7,50 m	Wandhöhe 7,50 m

- Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 BauGB und BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung**
Es wird ein Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Es werden nur Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung**
Ersatz- und Neubauten sind so zu errichten, dass sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung einfügen.
Die Wandhöhe wird mit 7,50 m über Gelände begrenzt.
 - Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt.
 - Zahl der Geschosse**
Die Zahl der Geschosse richtet sich nach dem Bestand, nach den Höhen der abgebrochenen und der angrenzenden Gebäude und deren Dachneigung.
 - Artenschutz**
Unmittelbar vor dem Abbruch von Gebäuden sind von einer geeigneten, fachkundigen Person die relevanten Bereiche auf Fledermausbesatz bzw. Vogelbruten zu überprüfen. Werden hierbei Fledermäuse bzw. brütende Vögel festgestellt, so sind die Bauarbeiten zu stoppen, bis die Tiere das Gebäude verlassen haben. Das Vorgehen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Abstandsregelung**
Von den Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO kann abgewichen werden. Eine Reduzierung der Abstandsflächen bis auf null ist an drei Seiten möglich. Maßgebend ist der Bestand oder das abgebrochene Gebäude.
Bei rechtmäßig errichteten Gebäuden, die die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche gegenüber Nachbargrenzen nicht einhalten, sind zulässig:
 - Änderungen innerhalb des Gebäudes,
 - sonstige Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen,
 - Nutzungsänderungen und
 - die Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle.

Darüber hinausgehende Änderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes zugelassen werden.

- Stellplatzregelung**
Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung zu beachten. Abweichend von der Stellplatzsatzung sind auch maximal zwei hintereinander angeordnete Stellplätze zulässig.
- Gestaltungssatzung**
Es sind die Anforderungen der aktuellen Gestaltungssatzung zu beachten. Die Satzung gilt auch für Vorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist.
- Erschließung**
Für die Erschließung rückwärtiger Hauptgebäude muss eine Zufahrtsbreite von 3,00 m und eine Durchfahrhöhe von 3,20 m sichergestellt werden.
- Hoffflächen**
Hoffflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Anteil für Stellplätze und deren Zufahrten darf maximal 70% der Hoffflächen betragen.
- Sonstiges**
Das Genehmigungsverfahren ist ausgeschlossen.

- Teil C Hinweise**
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**
(Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)
Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodendenkmäler D-6-6020-0149, D-6-6020-0229, D-6-6020-0231 und D-6-6020-0118.
Danach ist 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.
 - 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. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.
 - Bodenschutz**
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertung- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 6 - 8 BBodSchV, LAGA M 20, Stand 2023 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.
Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de <<http://www.rc-baustoffe.bayern.de>>.
 - Hochwasserschutz im Einflussbereich des Main**
Es muss mit einem erhöhtem Grundwasserspiegel und bei Hochwasserereignissen mit Überflutung des Geländes gerechnet werden.
 - Sonstiges**
Der einfache Bebauungsplan „Altbaugebiet I + II“ ersetzt den Bebauungsplan „Altbaugebiet I + II“ sowie alle bisherigen Bebauungsplanänderungen innerhalb des Geltungsbereichs vollständig.
 - Plangrundlage**
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024“.

Teil D 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) sowie 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

Der einfache Bebauungsplan „Altbaugebiet I + II“ ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am __. __. 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 25.02.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom __. __. 2025 bis einschließlich __. __. 2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __. __. 2025 den einfachen Bebauungsplan 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 des einfachen Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __. __. 2025 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, __. __. 2025
 Ralf Sendelbach
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan „Altbaugebiet I + II“ wurde im Amtsblatt vom __. __. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der einfache Bebauungsplan 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 einfache Bebauungsplan „Altbaugebiet I + II“ 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 NIEDERBERG
 LANDKREIS MILTENBERG**

Einfacher Bebauungsplan "Altbaugebiet I+II"
 Neuaufstellung

Datum: 25.02.2025 M 1:1.500

PLANER FM
 STADTPLANUNG
 ENERGIEBERATUNG
 Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
 Telefon 06021 411198
 E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de