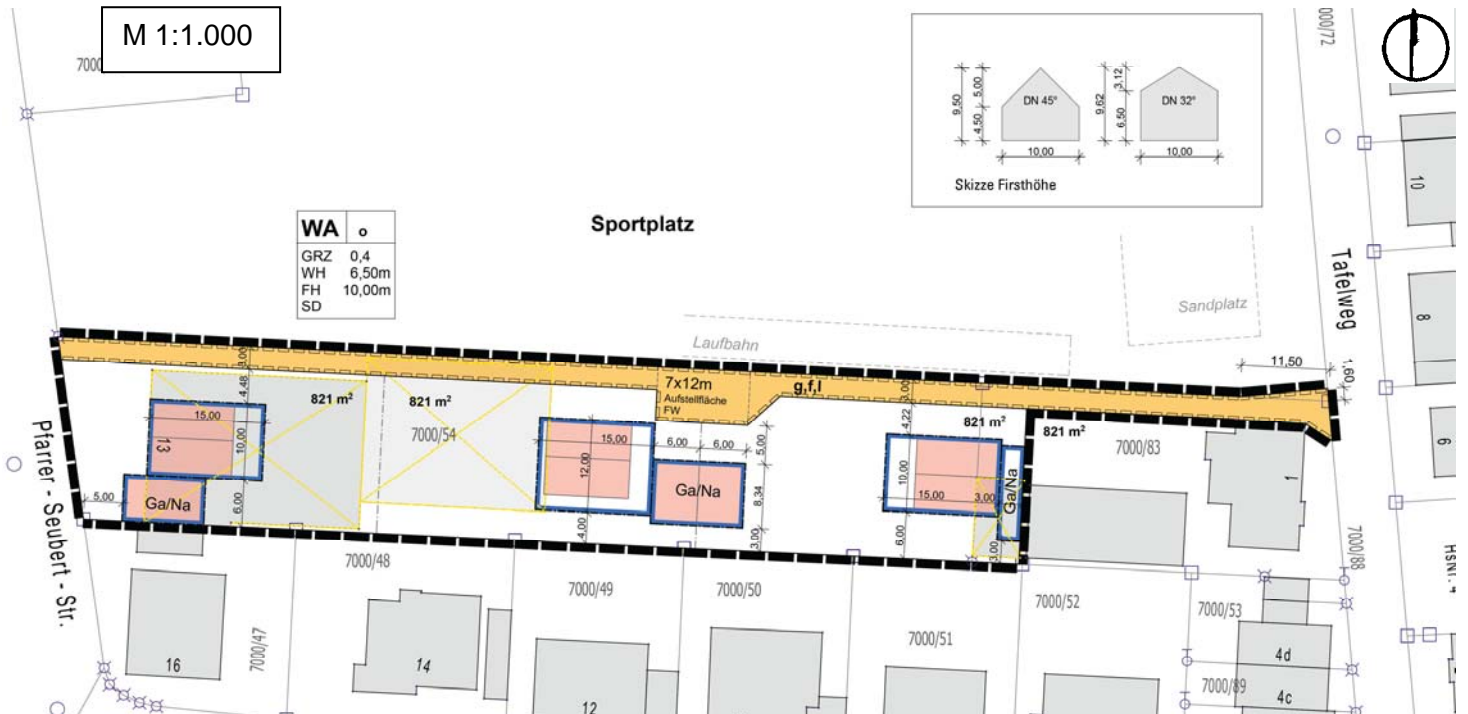








# Gemeinde Niedernberg Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand – Teil 1“, Änderung Nr. 10.08

**Tektur vom 05.07.2018**



## Legende

	Geltungsbereich	<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet		offene Bauweise
	Baugrenze	<b>WH</b>	Wandhöhe	<b>FH</b>	Firsthöhe
	Private Verkehrsfläche	<b>g,f,l</b>	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	<b>Ga/Na</b>	Garage/Nebenanlage
	geplante Grundstücksgrenze		geplante Gebäudeabbrüche		

## Textliche Festsetzungen

### Dachform, Wandhöhe, Firsthöhe

Es sind nur Satteldächer zulässig. Wandhöhe max. 6,50 m und Firsthöhe max. 10,0 m. Der Bezugspunkt ist Oberkante Privatstraße. Er ist senkrecht vor der Mittelachse des geplanten Gebäudes anzusetzen.

### Artenschutz

Rodungen oder Gebäudeabbrüche sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Rechtzeitig vor Abbruch des Gebäudes ist eine Überprüfung vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sind. Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

### Gauben, Zwerchhäuser

Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur eine Gaubenform je Gebäude zulässig. Die Breite von Gauben darf insgesamt ein Drittel der Dachbreite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern darf ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.

### Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO anzuwenden.

Ansonsten gelten die Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nordwestlicher Ortsrand“.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am \_\_.\_\_.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2018 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB den Beteiligten mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2018 zugestellt. In der Zeit vom \_\_.\_\_.2018 bis einschließlich \_\_.\_\_.2018 wurden keine Einwände vorgetragen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom \_\_.\_\_.2018 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2018

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_.\_\_.2018 mit dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom \_\_.\_\_.2018 identisch ist

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2018

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplankonstruktion ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2018

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Planverfasser:

PlanerFM

Fache Matthiesen GbR

Mühlstraße 43, 63741 Aschaffenburg

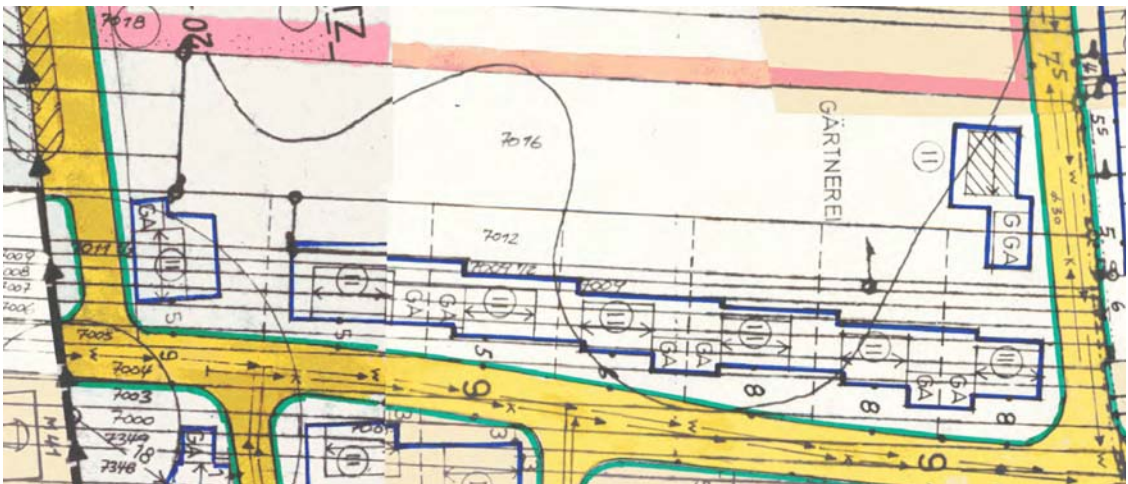
Tel.: 06021/411198, email: p.matthiesen@planer-fm.de

# Gemeinde Niedernberg Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand – Teil 1“, Änderung Nr. 10.08

## Begründung der Tektur vom 05.07.2018

### 1. Anlass

Die Grundstückseigentümer der Anwesen Pfarrer-Seubert-Straße 13 (Fl. Nr. 7000/54) und Tafelweg 1 (Fl. Nr. 7000/83) planen die Neuordnung ihrer Grundstück, um im rückwärtigen Bereich zwei Wohngebäude errichten zu können. Die Gesamtgröße beider Parzellen beträgt 3.841 m<sup>2</sup>.



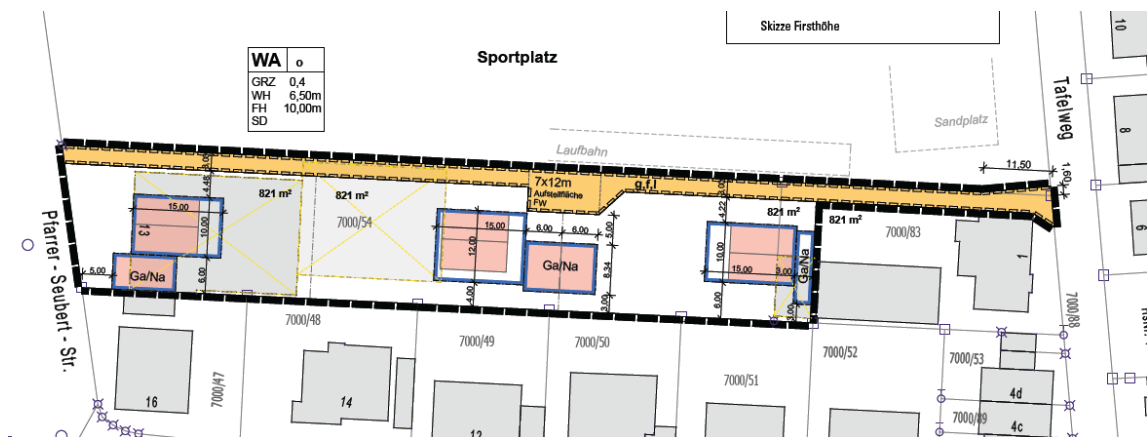
Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand 1“, Plan unmaßstäblich

Da der bestehende Bebauungsplan weder für die Gärtnerei noch im rückwärtigen Bereich ein Baufeld ausweist, soll durch die Planänderung Planungsrecht für drei Wohngebäude geschaffen werden.

Um dies zu ermöglichen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.04.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung gefasst.

### 2. Planung

Es werden incl. des bestehenden Anwesens Tafelweg 1 (außerhalb des Geltungsbereichs) vier gleichgroße Parzellen gebildet. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt auf der Nordseite.



Geplante Grundstücksaufteilung, Plan unmaßstäblich

Die Planung ist so konzipiert, dass die beiden Grundstücke in Grundstücksmittle bebaud werden können und die Gärtnerei zunächst weiter betrieben werden kann. Es werden lediglich die Aufzuchtflächen im Freien aufgegeben.

Um den vorsorgenden Brandschutz zu berücksichtigen, wird zwischen den beiden mittleren Grundstücken eine entsprechend dimensionierte Aufstellfläche (7m x 12m) angeordnet.

In Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr Niedernberg wird der Einmündungstrichter vom Tafelweg so weit aufgeweitet, dass ein Feuerwehrfahrzeug rückwärts anfahren kann. Die für die Aufweitung notwendige Fläche wird von der Gemeinde Niedernberg aus dem nördlich angrenzenden Sportgelände zur Verfügung gestellt.

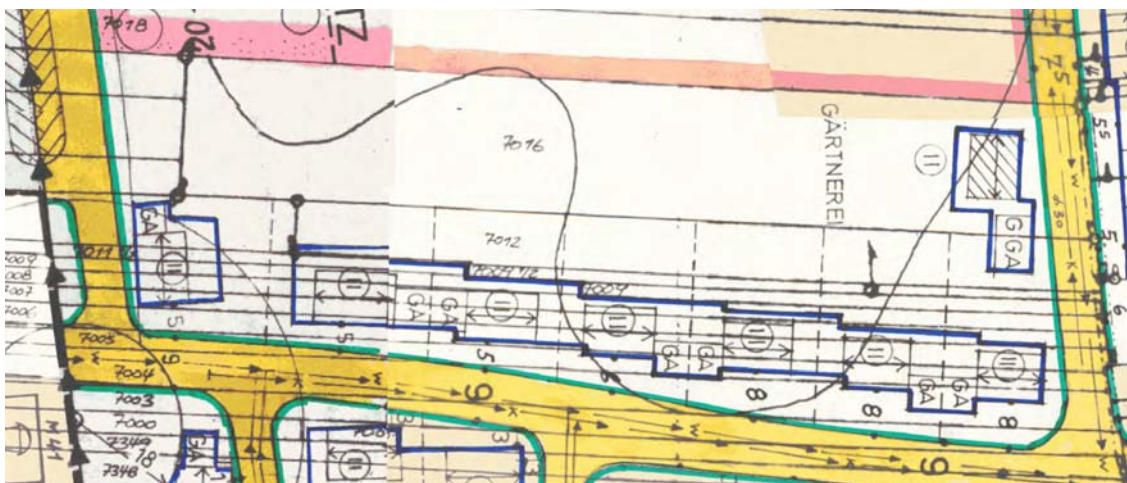
Die Erschließung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

### 3. Textliche Festsetzungen

Für die südlich angrenzenden Grundstücke sowie das Wohnhaus Tafelweg 1 gelten folgende Regelungen:

Die Wohngebäude sind zwingend zweigeschossig mit einem Satteldach zu errichten. Gemäß der Tektur vom 27.04.1977 kann die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Niedernberg auch eingeschossige Gebäude zulassen, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Die Traufhöhe ist mit 6,30 m und die Dachneigung mit 28° - 32° festgesetzt. Die Gaubenbreite wird auf 1,50 m beschränkt.

Für das Plangebiet selbst wurden keine Festsetzungen getroffen, da keine Baufelder ausgewiesen wurden.

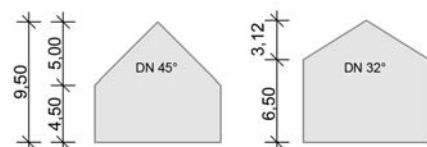


Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand 1“

Die textlichen Festsetzungen orientieren sich an den Regelungen für die umliegenden Baugrundstücke, werden jedoch an die heutigen Anforderungen angepasst.

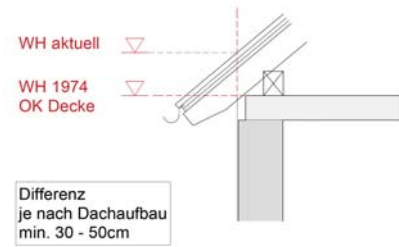
#### Wand- und Firsthöhe statt Zahl der Vollgeschosse

Auf die Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit wird verzichtet. Stattdessen werden die Obergrenzen durch Begrenzung der für die Wand- und Firsthöhe festgelegt. Die Regelung ermöglicht z.B. die nebenstehenden Abmessungen.



### Erläuterung Wandhöhe

Die Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Durch die Änderung des Bezugspunktes in der BayBO reduziert sich je nach Dachaufbau die Wandhöhe um 10 – 30 cm.



### Gauben und Zwerchhäuser

Da bei Einhaltung der Energieeinsparverordnung die Glasfläche von Dachgauben bei Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans (maximale Breite 1,50 m) sehr eingeschränkt wird, wird diese Festsetzung aufgegeben und stattdessen die Regelung entsprechend der BayBO zugelassen.

Nach dieser darf die Breite von Gauben maximal 1/3 der Dachbreite betragen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass nur eine Gaubenform je Wohngebäude zulässig ist.

Auch bei Zwerchhäusern wird die Breite auf ein Drittel der Fassadenbreite begrenzt.

### Abstandsflächen

Da die Landesbauordnung zwischenzeitlich aktualisiert wurde, ist die Beachtung des Abstandsflächenrechts auf die aktuelle Fassung anzuwenden.

### Artenschutz

Ergänzt werden die Regelungen zum Artenschutz. Danach sind Rodungen oder Gebäudeabbrüche nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Sofern Gebäude abgebrochen werden sollen, ist rechtzeitig vor dem Abbruch eine Überprüfung vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sind, um keine Verbotstatbestände auszulösen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand 1“.

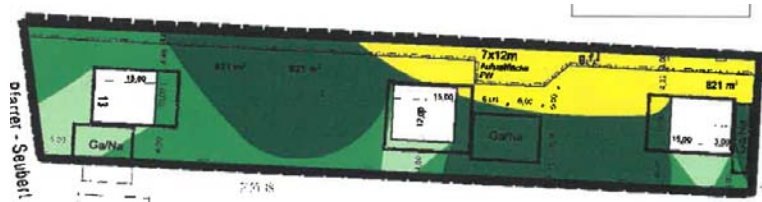
## **4. Immissionsschutz**

Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließen mit Rasenplätzen, einem Allwetterplatz, einer Laufbahn und Leichtathletikeinrichtungen die Schulsportanlagen der Gemeinde an.

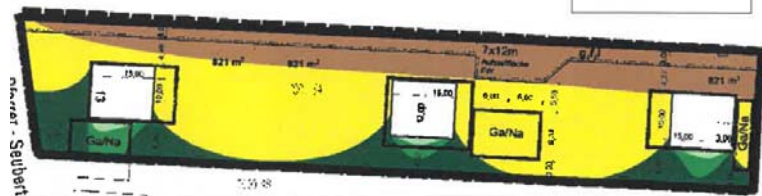
Nordwestlich befindet sich das Vereinshaus „Musicum“, das im Wesentlichen von örtlichen Musikkapellen o. ä. für Proben und Unterricht genutzt wird.

Da durch die geplanten Wohnhäuser bzw. der Umwidmung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zueinander ev. nicht mehr gegeben sein könnte, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen der Planung aufzuzeigen.

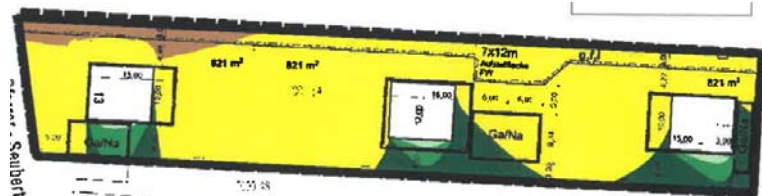
Die schalltechnische Untersuchung (Bericht F 18/209-LG von der TÜV Süd Industrie Service GmbH mit Datum vom 03.07.2018) führte zu folgendem Ergebnis (Originaltext in Kursivschrift:



Pegelraster mit Beurteilungspegel Tageszeitraum Fussballtraining



Pegelraster mit Beurteilungspegel Tageszeitraum Leichtathletiktraining



Pegelraster mit Beurteilungspegel Tageszeitraum Nutzung „Musicum“

Tag	Pegel dB(A)
	>...-35
	>35-40
	>40-45
	>45-50
	>50-55
	>55-60
	>60-65
	>65-70
	>70-75
	>75-80
	>80-..

- Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die Sportanlagen wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass tagsüber der Orientierungswert der Norm DIN 18005 von 55 dB(A) und auch der gleichlautende immissionsrichtwert der 18. BImSchV im gesamten Plangebiet unterschritten wird.
- Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass auf dem Sportgelände bzw. konkret im Bereich der Laufbahn kein Sprinttraining unter Einsatz von Starthilfen wie Startklappe erfolgt.
- Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die Nutzungen im Vereinshaus „Musicum“ wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass tagsüber sowohl der Orientierungswert der Norm DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) als auch der gleichlautende Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten bzw. deutlich unterschritten wird.
- Unter den zugrunde gelegten Voraussetzungen sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen gegenüber Sportlärm und auch gegenüber Gewerbelärm nicht notwendig und festzusetzen.

Dies setzt voraus, dass auf dem Sportgelände bzw. konkret im Bereich der Laufbahn kein Sprinttraining unter Einsatz von Starthilfen wie Startklappe erfolgt.

In der schalltechnischen Untersuchung wird unter Ziffer 7 vorgeschlagen, „für die im Plangebiet zu errichtenden bzw. baulich zu ändernden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ist der Lärmpegelbereich II (60 dB) anzusetzen“.

Auf diese Festsetzung kann verzichtet werden, da der Lärmpegelbereich II schon aufgrund der Anforderungen an die ENEV zu erfüllen sind.

Die vollständige schalltechnische Untersuchung liegt der Bebauungsplanänderung als Anlage bei.

## 5. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Grundstück ist derzeit im westlichen Teilbereich bebaut. Der Bebauungsplan weist jedoch keine Baufläche aus. Die geplante Überbauung beträgt ca. 480 m<sup>2</sup>. Die Nutzbarmachung von Flächen entsprechen den Intentionen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

## 6. Umweltprüfung/Umweltbericht

Durch die Änderung des BauGB gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 480 m<sup>2</sup> weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt.

Danach kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

## 7. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Das Grundstück ist im westlichen Abschnitt großflächig überbaut. Dort befindet sich der Verkaufsraum der Gärtnerei und vorgelagerten Stellplätzen sowie einem Gewächshaus im rückwärtigen Anschluss. Die Flächen östlich anschließend werden als Aufzuchtfläche für die Gärtnerei genutzt.



Luftbild

Es stehen weder Bäume noch Sträucher auf dem Grundstück, die als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten dienen könnten. In der Gesamtbilanz ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der überbauten Flächen nach Abbruch der Gärtnerei mit Gewächshaus. Es wird insofern kein Eingriff ausgelöst. Auch Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG sind nicht berührt.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

Darüber hinaus wirkt eine verträgliche innerörtliche Verdichtung einer Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegen.

Aschaffenburg, den 05. Juli 2018

Niedernberg, den \_\_.\_\_.2018

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

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

**Der 1. Bürgermeister der**  
**Gemeinde Niedernberg**

