



**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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022** (BGBl. I S. 1353), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**A. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

**1.1 Zahl der Vollgeschosse**  
Die Zahl der Vollgeschosse entfällt.

**1.2 Wandhöhen**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

**WH** Die zulässige Wandhöhe wird durch Angabe im Plan festgesetzt.

Für Garagen und Nebenanlagen beträgt die max. Wandhöhe 3,0 m.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, der obere Abschluss der Wand oder einer Brüstung.

Der Bezugspunkt ist Oberkante natürliches Gelände. Er ist mittig vor dem Gebäude anzusetzen.

**GRZ Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

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

**Baugrenze**  
Verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**3. 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)

- 3.1 **Nicht überbaute Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % und nicht für Eingrünungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig.  
**Auf dem Grundstück ist ein standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.**  
  
Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig.
- 3.2 **Versickerung** (§ 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.  
Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- 3.3 **Artenschutz**  
3.3.1 **Gehölzrückschnitte und -beseitigungen**  
Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogel-Brut- und -Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober - 28. Februar, zulässig, dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.  
  
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 vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 3.3.2 **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 Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Im Rahmen der Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist der vorhandene Schuppen vor Abriss durch eine fachkundige Person auf Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Vogelnester zu überprüfen. Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**4. Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**4.1 Dachneigung**  
Die Dächer von Gebäuden zur Schmalzgasse sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 45° bis 55° auszubilden.  
Bei ins Grundstück zurückgesetzten Gebäuden sind Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung von 0°-max. 15° zulässig.

**5. Einfriedungen**  
Die Errichtung von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 1,60m zulässig.  
Zur seitlichen sowie zur rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,00m gem. BayBO zulässig.

**B. Hinweise**

**1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

**1.1 Bodendenkmäler**  
Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Bodendenkmäler D-6-6020-0149, D-6-6020-0229 und D-6-6020-0231.  
Für Bodeneingriffe **jeglicher** Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Auch bei geplanten Abbrucharbeiten ist darauf zu achten, dass der Abbruch von Bestandsgebäuden nur **obertätig** ohne fachliche Begleitung durchgeführt werden dürfen. Der Ausbau von Fundamenten, Bodenplatten, Straßenbelägen sowie der Rückbau von Bestandsunterkellerungen darf hingegen nur mit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG und unter Begleitung einer im Fachbereich Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit qualifizierten Fachfirma durchgeführt werden.

Sollte keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

- 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.
- 3. Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Baye-rische Vermessungsverwaltung 2022“.
- 4. Sonstiges**  
Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Altbaugbiet I + II“ einschließlich seiner Änderungen.

**Zeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

**WB** Besonderes Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

**WH** Wandhöhe

**Bauweise, Baugrenzen**

— Baulinien

— Baugrenzen

**Dachgestaltung**

**DN** Dachneigung

**SD** Satteldach

**PD/FP** Pultdach, Flachdach

←→ Firstrichtung

**Sonstige Planzeichen**

■ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

◊ Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen (§ 16 Abs. 4 BauGB)

**Na** Nebenanlage

**Hinweise**

■ vorhandene Gebäude

■ geplantes Gebäude

— vorhandene Flurstücksgrenze

**Nachrichtliche Übernahmen**

■ **Bodendenkmäler**

Inventar-Nr. D-6-6020-0149  
Vicus der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen Mittelalters,

Inventar-Nr. D-6-6020-0229  
Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Niedernberg,

Inventar-Nr. D-6-6020-0231  
Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbefestigungsmauer in Niedernberg.

**Verfahrensvermerke**

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 07.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am \_\_. \_\_.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung in der Fassung vom 04.07.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis einschließlich 31.08.2022 öffentlich ausgelegt. Die von der Pla-nung 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 Bau- und Umweltausschusses vom 13.09.2022 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.09.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, \_\_. \_\_. 2022  
Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.09.2022 mit dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 13.9.2022 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, \_\_. \_\_. 2022  
Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_. \_\_. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jeder-manns 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, \_\_. \_\_. 2022  
Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE NIEDERBERG  
LANDKREIS MILTENBERG**

**Bebauungsplan Altbaugbiet I+II,  
"Änderung Nr.11.13 - Schmalzgasse 5, Fl.Nr. 249"**

Datum: 08.09.2022

M 1:500



**STADTPLANUNG  
ENERGIEBERATUNG**

Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998  
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de