

**Gemeinde Niedernberg**

Landkreis Miltenberg

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 07.05**

**"Zwischen Römer- und Bietstraße"**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 08. Juli 2021



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## 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 Art. 1 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802),  
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. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe, wie Computerarbeitsplätze allgemein zulässig.

Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

##### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse entfällt.

##### 2.2 Wandhöhen

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

Die Wandhöhe für Hauptgebäude wird mit max. 6,50 m festgesetzt. Für Garagen und Nebenanlagen beträgt die Maximalhöhe 3,0 m.

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

#### 3. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.1 Gauben

Die Festsetzungen „Einzelgauben mit Sattel- oder Walmdach, Dachneigung wie Hauptdach, Breite (außen) max. 1,50 m, Brüstungshöhe max. 1,20 m“ entfallen.

3.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel

Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassade betragen.

4. **Sonstiges**

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Römer- und Bietstraße“.

## Zeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl

**WH** Wandhöhe

### Bauweise, Baugrenzen

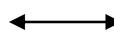
o offene Bauweise

 Baulinien

 Baugrenzen

### Dachgestaltung

**DN** Dachneigung

 Firstrichtung

### Sonstige Planzeichen

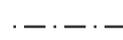
 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Hinweise

 vorhandene Gebäude

 abzubrechende Gebäude

 vorhandene Flurstücksgrenze

 geplante Grundstücksgrenze

## Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am \_\_.\_\_.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis einschließlich \_\_.\_\_.2021 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit von \_\_.\_\_.2021 bis einschließlich \_\_.\_\_.2021 am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2021

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2021

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2021 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. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2021

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister