

Gemeinde Niedernberg

Änderung des Bebauungsplans

„Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe Nr. 8.11 - Bereich Liebigstraße“

Textliche Festsetzungen

Planverfasser:

Stand: 22.07.2021



STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail 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. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

MI In den Mischgebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO) zulässig.

Alle sonstigen nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die sonstigen nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Gebäudehöhen

WH Die Wandhöhe wird im MI 1 mit 8,50m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem äußeren Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade und dem Bezugspunkt.

GH Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

MI 2 10,0 m,

MI 3 gemäß Angaben laut Plan.

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika oder der Balkonbrüstung und dem Bezugspunkt.

Die Gebäudehöhe darf durch Fotovoltaikanlagen um 1,0 m überschritten werden.

Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen ist Oberkante Gehweg/ Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen bzw. in der Straßenecke der Liebigstraße.



Für das auf dem Grundstück FINr. 3211/90 im MI 3 zu errichtende Gebäude gilt als Bezugshöhe 120,66müNN.

2.1.2 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

GRZ Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

im MI 1 und 2 mit 0,60 und
im MI 3 mit 0,50.

3. **Bauweise**

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Zufahrten, Wege, Fahrradabstellplätze, Mülleinhausungen und Kleinkinderspielplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im MI 1 und 2 sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im MI 3 sind insgesamt maximal 40 Wohneinheiten zulässig.

5. **Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im MI 3 sind alle Wohnungen barrierefrei zu errichten.

6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO)



Im MI 3 sind Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Verkehrsfläche

 Geh- und Radweg

8. 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)

8.1 Anpflanzen von standortgerechten Bäumen.



Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

Auf den Grundstücken ist je unbebauter Grundstücksfläche von 300 m² ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Zum Nachweis ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan beizufügen.

Pflanzenlisten: (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze)

Pflanzqualität Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm Stammumfang

Pflanzenqualität Obstbaum: lokaltypische Sorten, 10-12 cm Stammumfang

Pflanzqualität Heister: 2 – 3 x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe

Pflanzenqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm Höhe

Bäume	Sträucher
Feldahorn (<i>Acer campestre</i> i.S.)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> i.S.)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Bergjohannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Stadtbirne (<i>Pyrus calleryana</i>)	Kriechrose (<i>Rosa arvensis</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Heckenrose (<i>Rosa canina</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i> i.S.)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i> i.S.)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)

Hochstamm-Obstbäume:	Rank-/Kletterpflanzen
Baummanns Renette	Pfeifenwinde (<i>Aristolochia durior</i>)
Blenheimer Renette	Waldrebe (<i>Clematis</i> i.S.)
Brettacher	Efeu (<i>Hedera helix</i>)
Wallstadter Rosenapfel	Geißblatt (<i>Lonicera</i> i.A.)
	Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata</i>)

8.2 Dachbegrünung

Im Mischgebiet 3 sind mindestens 70% der Dachfläche des Staffelgeschosses extensiv zu begrünen.

8.3 Oberboden

Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

8.4 Regelungen zum Niederschlagswasser

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

8.5 Artenschutz

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der Heckenstrukturen.

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.

9. Sonstiges

9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher Höhen ●●● (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform wird im MI 1 und 2 das Satteldach, Walmdach bzw. Flachdach/ flachgeneigtes Dach und im MI 3 das Flachdach oder das flachgeneigte Dach festgesetzt

Die Dachneigung wird im
MI 1 und 2 mit 0°-45° und im
MI 3 mit maximal 10° festgesetzt.

2. Einfriedungen

Einfriedungen zur Straße sind höchstens 1,0 m hoch und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze höchstens 2,0 m hoch auszubilden.

C. Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

1.1 Bodendenkmäler

1.1.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere Teilfläche MI 3, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

1.1.2 Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz 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.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

- 2.1 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.
- 2.2 Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

3. Trinkwasserschutz

III B Schutzzone III B

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig mit Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 25.06.1997 seit dem 01.07.1997 in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes der Stadt Aschaffenburg.

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 25.06.1997, Nr. 41.2-642-2-2/90, insbesondere der Katalog über die verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen (§ 3 der Verordnung), sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Danach sind auf privaten Grundstücken u.a. verboten:

Gründungssohle unterhalb des Grundwasserspiegels, Lagerung wassergefährdender Stoffe über 1.000 Liter, ansonsten in Auffangwannen, Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln.

Die Entwässerung ist nach dem DWA-Regelwerk, Merkblatt DWA-M 153, zu bewerten.

4. Versickerung des Niederschlagswassers

Es sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten.

5. Stellplatzsatzung

Es ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernberg zu beachten.

Abweichend davon sind im MI 3 drei der erforderlichen Stellplätze als barrierefreie Stellplätze mit einer Breite von min. 3,50m auszubilden.

6. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021“.

7. Sonstiges

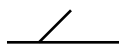
Der Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe Nr. 8.11 - Bereich Liebigstraße“ ersetzt vollständig die Urfassung sowie alle früheren Änderungen des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand I-Gewerbe“ innerhalb seines Geltungsbereichs.



vorhandene Gebäude



abzubrechende Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze



geplante Flurstücksgrenze

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 14.07.2020 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 02.06.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 18.06.2021 bis einschließlich 19.07.2021 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Bauausschusses 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 Bauausschusses 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. Der 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. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Niedernberg, __.__.2021

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister