

**Gemeinde Niedernberg**



**Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“, Änderung Nr. 05.35,  
Bereich Heckenweg 4 - 12**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 18. Juli 2022



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

## **GLIEDERUNG**

### **1. Anlass**

- 1.1 Bestand und Planung
- 1.2 Verfahren

### **2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne

### **3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**

- 3.1 Artenschutz

### **4. Verkehrliche Erschließung**

### **5. Ver- und Entsorgung**

- 5.1 Trink- und Löschwasser
- 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

### **6. Textliche Festsetzungen**

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise
- 6.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 6.6 Gestalterische Festsetzungen
- 6.7 Abstandsflächen

## 1. Anlass

Die sechs Anwesen am Heckenweg sind mit einer Ausnahme mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern bebaut. Die Gebäude sind jeweils zweigeschossig ausgebildet. Die einzelnen Grundstücke weisen Größen zwischen 410 und 1.150 m<sup>2</sup> auf. Aufgrund der Tiefe der Baugrundstücke bestehen auf den Anwesen Möglichkeiten ein weiteres Wohngebäude zu errichten bzw. an bestehende Wohngebäude anzubauen. Der Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ in seiner Fassung von 1963 lässt jedoch aufgrund seiner engen Baufelder nur ein sehr begrenztes Areal als Baufläche zu.

Die baulichen Absichten wurden im Vorfeld mit den einzelnen Grundstückseigentümern besprochen. Der Änderungsentwurf ist das Ergebnis dieser Abstimmung. Danach besteht lediglich auf der Parzelle Fl. Nr. 6251/1 der Wunsch ein weiteres Wohngebäude zu errichten.

Um eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage zu ermöglichen, hat sich die Gemeinde Niedernberg entschlossen, den Bebauungsplan in diesem Teilbereich zu ändern, um dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum anbieten zu können.

### 1.1 Bestand und Planung

Die Wohnhäuser entlang des Heckenweges stehen giebelständig zur Straße, sind zweigeschossig und weisen ein Satteldach auf.

Die Garagen sind überwiegend hinter den Gebäuden angeordnet und bilden dadurch einen gemeinsamen Hof.



Heckenweg 12 bis 4



Heckenweg 8 bis 10



Heckenweg 6 bis 8



Heckenweg 12

Auf wenigen Anwesen wurden Garagen bzw. Carports dicht an den Gehweg herangebaut. Vereinzelt davor stehende Fahrzeuge ragen in den Gehweg hinein.

### 1.2 Verfahren

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für die Änderung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Behandlung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.116 m<sup>2</sup>.

Unter Zugrundelegung einer GRZ 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet beträgt die überbaubare Fläche ca. 2.046 m<sup>2</sup>.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

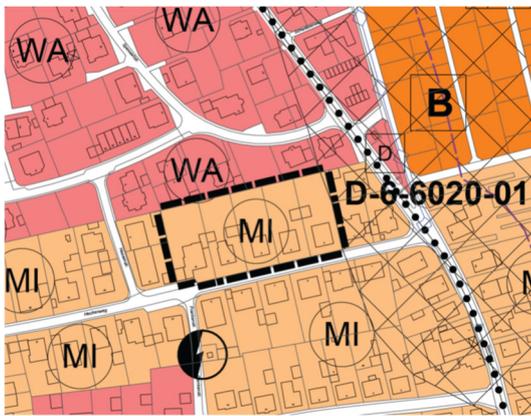
Da die geplante Baufläche mit ca. 2.046 m<sup>2</sup> weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

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.

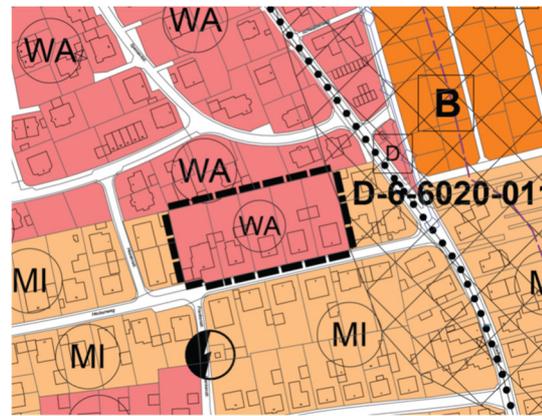
## 2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernberg ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.



Flächennutzungsplan von 2012  
Pläne jeweils unmaßstäblich



geplante Flächennutzungsplanberichtigung

Damit entspricht das Vorhaben nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Da das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend berichtigt.

Immissionsschutzrechtlich ist die Umwandlung unproblematisch, da das Plangebiet vollständig von Wohnbebauung umgeben ist.

### 2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“.

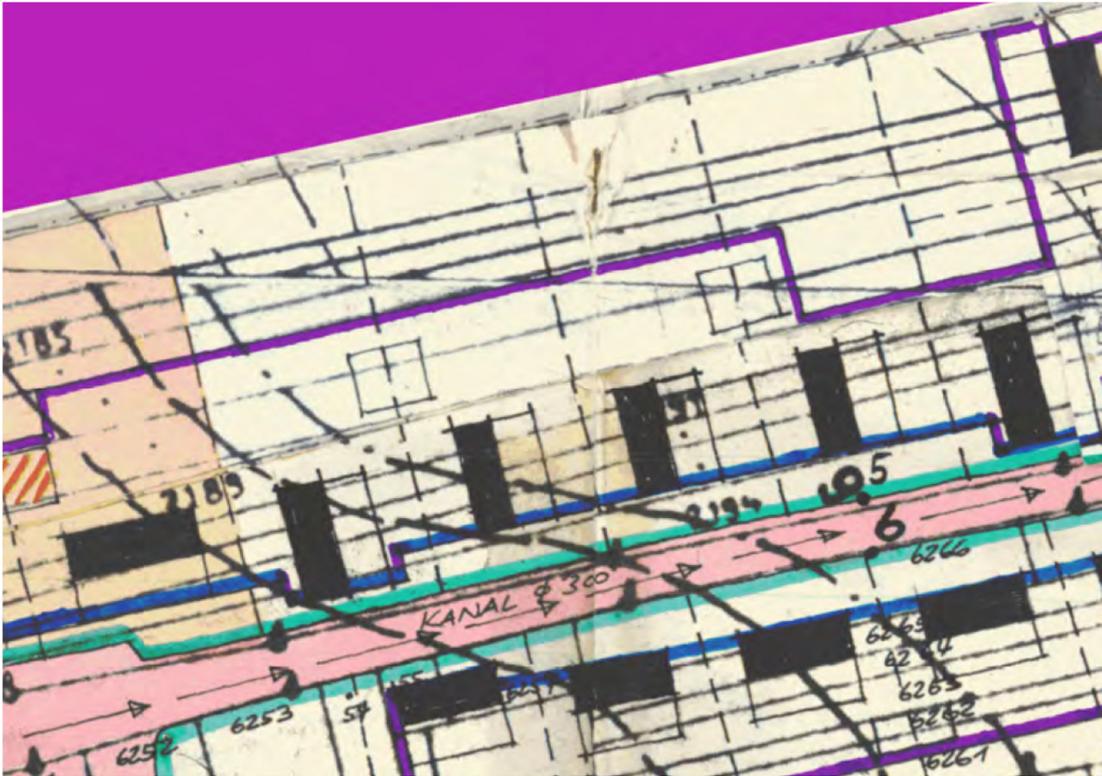
Mit Änderung des Bebauungsplans vom 26.08.1991 sind im Plangebiet folgende Vorgaben zu beachten:

#### Hauptgebäude

- Mischgebiet
- Maximal 2 Vollgeschosse,
- Traufhöhe 5,80 m über Gelände,
- Dachhöhe höchstens 6,0 m über Oberkante FFB-Dachgeschoss,
- Satteldach mit Dachneigung von 32° bis 42°,
- Mindestgrundstücksgröße 400 m<sup>2</sup>.

### Dachaufbauten

- Gaubenform: Einzelgauben mit Sattel- oder Walmdach,
- Gaubendachneigung wie Wohnhausdach,
- SchlepPGAubenform ist zulässig ab 35° Wohnhausdachneigung,
- die Breite der Gesamtgaubenansicht darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten,
- Einzelgaubenbreite: max. 1,50 m (Außenmaß),
- Brüstungshöhe: höchstens 1,20 m (Innenmaß),
- Der Gaubenaufsatz auf dem Außenwandmauergrund ist unzulässig.
- Die Gauben sollten, insgesamt gesehen, in einem guten Verhältnis zur Wohnhausdachfläche stehen.



Auszug aus dem Bebauungsplan, Plan unmaßstäblich

## **3. Weitere Fachplanungen und Gutachten**

### **3.1 Artenschutz**

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Auf den Anwesen besteht die Absicht ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Der Zeitpunkt der Realisierung kann jedoch nicht exakt benannt werden.



Luftbild, Bayernatlas

Eine Überprüfung der überbaubaren Teilflächen, ob geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen, wird zum jetzigen Zeitpunkt für wenig sinnvoll gehalten. Auch hat eine Bestandsaufnahme im Frühjahr 2022 ergeben, dass nur sehr wenige größere Bäume auf den Anwesen stehen, die als Lebensraum für geschützte Arten dienen könnten. Deshalb wird die konkrete Untersuchung erst vor geplantem Baubeginn gefordert.

Um dennoch keine Verbotstatbestände auszulösen, fordert der Bebauungsplan deshalb:

- Eingriffe in Gehölzbestände – d. h. Fäll- und Rodungsarbeiten – sind nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zulässig (§ 39 Abs.5 BNatSchG). Vor Beginn der Fällarbeiten sind die zu fällenden Bäume durch eine fachkundige Person auf ein Vorhandensein von Höhlen oder Spalten (Biotopbaum) zu prüfen. Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die UNB zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hinzukontrollieren (u.a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die UNB zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **4. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über den Heckenweg verkehrlich erschlossen.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

##### **5.1 Trink- und Löschwasser**

Durch die Schaffung von Nachverdichtungspotential kann ein weiteres Wohnhaus entstehen. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan Vergrößerungen der Wohnfläche.

Die geplanten Erweiterungen sind so gering, sodass sich keine neuen Anforderungen an den Trink- und Löschwasserbedarf ergeben.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann bereitgestellt werden.

##### **5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Da insgesamt nur ein Anwesen zusätzlich an das Ableitungssystem angeschlossen wird, ist die Menge des zusätzlich anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gering. Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

Um dennoch das Kanalnetz entlasten zu können, wird empfohlen, das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung bzw. die Toilettenspülung zu nutzen sowie die Dächer von Garagen und Nebenanlagen extensiv zu begrünen.

#### **6. Textliche Festsetzungen**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **6.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von Bauplätzen und Anbaumöglichkeiten an bestehende Wohnhäuser vor.

Um eine verträgliche Nutzungsvielfalt zuzulassen, aber dennoch eine größtmögliche Wohnruhe schaffen zu können, werden nur die Nutzungen zugelassen, die nur einen geringen Fremdverkehr anziehen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### 6.2.1 Wandhöhe

Mit der Begrenzung der Wandhöhe im WA1 auf 6,50 m sollen zwei Vollgeschosse zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss ermöglicht werden. Die Wandhöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Im rückwärtigen Bereich sollen sich die baulichen Möglichkeiten den Hauptgebäuden an der Straße unterordnen. Insofern wird die Wandhöhe im WA 2 auf 4,50 m begrenzt und ermöglicht damit nur noch ein Erd- und ein Dachgeschoss. Aufgrund des Abstands zur Straße wird dort als Bezugshöhe das natürliche Gelände festgesetzt.

### 6.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,40 entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

## 6.3. Bauweise

6.3.1 Um eine lockere Einfamilienhausbebauung sicherzustellen, die sich an der Bebauungsstruktur der benachbarten Wohngebiete orientiert, wird die offene Bauweise festgesetzt.

## 6.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

## 6.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung soll auf einem Grundstück auch die Realisierung eines weiteren Wohnhauses ermöglicht werden.

Da die Parzelle Fl. Nr. 6251/1 nur über das Vordergrundstück erreichbar ist, wird das Grundstück Fl. Nr. 6251 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Hinterlegers und eines Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet. Die zu belastende Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem hinteren Grundstückes muss mindestens 3,0 m breit sein.

## 6.6 Gestalterische Festsetzungen

### 6.6.1 Dächer

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nur Einzelhäuser zulässig. Abhängigkeiten zur Nachbarbebauung, die aufgrund von Grenzbebauung bestehen könnten, liegen nicht vor. Um den Gestaltungsspielraum etwas zu vergrößern ohne die vorherrschende Dachlandschaft zu verlassen, werden neben Satteldächern auch Walm-, Spitz- und Pultdächer zugelassen.

Im WA 1 wird die Dachneigung für die Hauptdächer von 32° bis 42° beibehalten. Um den Gestaltungsspielraum etwas zu vergrößern, dürfen Vordächer, Anbauten sowie Dachaufbauten auch mit geringeren Dachneigungen oder einem Flachdach ausgebildet werden.

Um die Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke durch das Zulassen einer Bebauung in zweiter Reihe verträglich zu gestalten, wird die Dachneigung im WA 2 auf 0° bis

35° begrenzt.

#### 6.6.2 Dachaufbauten

Bei der Ausbildung und Anordnung von Dachaufbauten orientieren sich die Festsetzungen weitgehend an der bayerischen Bauordnung.

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können und dadurch wie ein zusätzliches Geschoss wirken, wird im WA 1 für Dächer in der 2. Obergeschossebene und im WA 2 für Dächer in der 1. Obergeschossebene geregelt, dass Zwerchhäuser und quergestellte Giebel unzulässig sind.

Mit der Begrenzung der Gaubenbreite auf 1/3 der jeweiligen Dachlänge orientieren sich die Festsetzungen an der Bayerischen Bauordnung.

Aus gestalterischen Gründen sind Gauben erst ab einer Dachneigung von 30° und je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform zulässig.

#### 6.7 Abstandsflächen

Das Plangebiet ist entlang der Straße vollständig bebaut. Alle Wohnhäuser wurden auf der Basis des Abstandsflächenrechts der Bayerischen Bauordnung bis 24.07.2020 errichtet.

Eine Übernahme der Abstandsflächenregelung wie sie in der Fassung der BayBO vom 23.12.2020 formuliert ist, hätte zur Konsequenz, dass einerseits Firstpunkte bei den geforderten geneigten Dächern eine größere Abstandsfläche auslösen, andererseits aber dichter an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf (0,4 x H statt 0,5 x H und keine Längenbegrenzung von 16,0 m mehr).

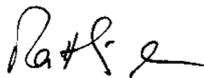
An der alten Regelung soll weiterhin festgehalten werden, um den Nachbarfrieden zu wahren.

Aschaffenburg, den 18. Juli 2022

Niedernberg, den \_\_.\_\_.2022

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der  
Gemeinde Niedernberg**