

Gemeinde Niedernberg

Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.13

"Altbaugelbiet I +II"

Schmalzgasse 5, Fl.Nr. 249

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 08. September 2022



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

Gliederung

1. Anlass

2. Verfahren

- 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
- 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 3.1 Bebauungspläne

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

- 4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

5. Verkehr

6. Ver- und Entsorgung

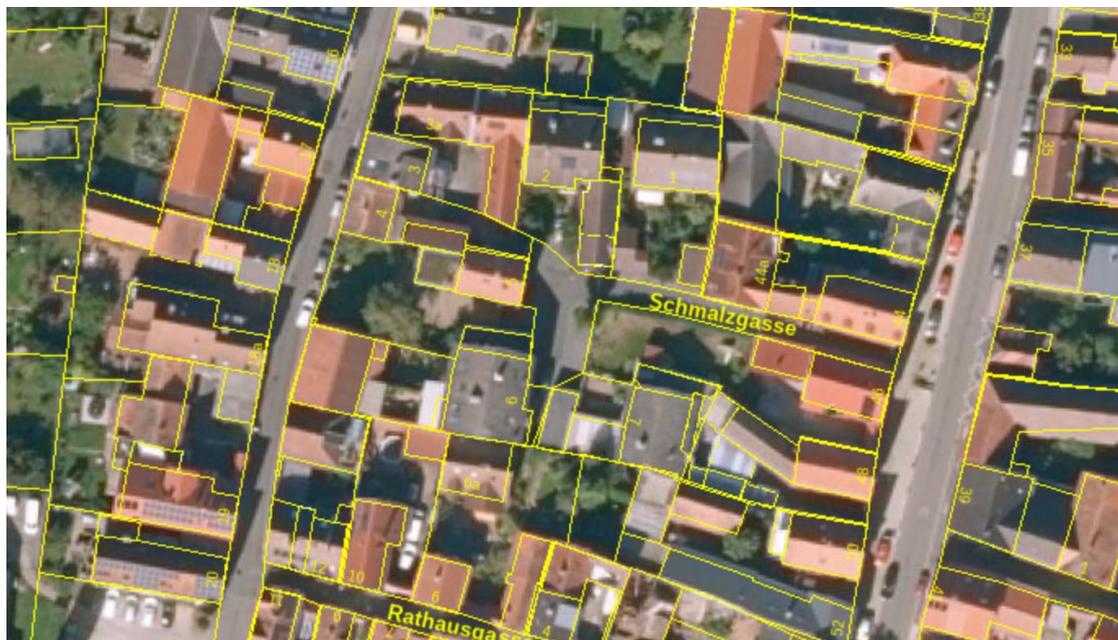
- 6.1 Trink- und Löschwasser
- 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.5 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 7.6 Einfriedungen
- 7.7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Anlass

Die Eigentümer des Grundstücks FINr. 249, Schmalzgasse 5, planen eine bauliche Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altbaugbiet I + II“, der am 24.12.1993 rechtskräftig wurde.



Luftbild (Quelle Bayernatlas)



Ansicht Hofanlage von Schmalzgasse



Garten



Bestehender Anbau



Fachwerkhaus mit Anbau

Auf dem Grundstück befindet sich ein saniertes Fachwerkhaus mit einer Erweiterung durch einen 2-geschossigen Anbau mit Pultdach. Die neuen Eigentümer des Grundstücks möchten an diese Erweiterung ein eingeschossiges Bauteil anfügen, um einen weiteren Wohnraum zu erhalten. Auf diesem Anbau ist die Anordnung von Modulen für Solarthermie und/ oder Photovoltaik vorgesehen. Zur Westseite ist die Erweiterung der bestehenden Terrasse geplant. Weiterhin sollen Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück geschaffen werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Baufeld an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Hiermit wurde die bestehende Bebauungsstruktur an der rückwärtigen Grundstücksgrenze fortgesetzt.

Ein weiteres eigenständiges Gebäude soll auf dem Grundstück nicht mehr errichtet werden. Die in diesem Bereich vorhandene Gartenfläche mit einigen Bäumen soll erhalten werden und nur einen oder zwei Stellplätze aufnehmen. Das Baufeld soll in die Mitte des Grundstücks verschoben werden.



Das Vorhaben wurde vom gemeindlichen Städteplaner Herrn Tropp positiv bewertet und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Im Gegenteil, durch den Verzicht einer Bebauung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze und Erhalt des Gartens wird eine städtebauliche Aufwertung durch die Auflockerung der Bebauung erreicht.

Im Gemeindegebiet von Niedernberg besteht eine hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken bzw. Wohnhäusern, das Angebot ist aber nahezu ausgeschöpft. Ziel der Gemeinde ist die Förderung einer nachhaltigen Innenentwicklung und damit die Nutzung von Potentialen im Bestand, um dort Wohnraum zu schaffen.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um eine andere Gebäudeanordnung, als im Bebauungsplan festgesetzt wurde, zu ermöglichen. Gleichzeitig wird damit der bestehende Garten und der Baumbestand gesichert.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat am 07.06.2022 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Altbaugbiet I + II“ im Bereich der Fl.Nr. 249 gefasst.

Die Grundstücke im Altbaugbiet sind in der Regel sehr dicht überbaut. Eine pauschale Einbeziehung von Nachbargrundstücken in die Bebauungsplanänderung ist ohne bereits bestehende Bauwünsche in diesem Kontext nicht umsetzbar.

2. Verfahren

Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altbaugbiet I + II“, der 1993 rechtskräftig wurde und ist über die Schmalzgasse sowie die Hintermauer erschlossen.

Der aktuelle Bebauungsplan lässt eine Bebauung an der rückwärtigen Grenze, jedoch nicht in der Mitte des Grundstücks zu.

Durch Verschieben der Baugrenze soll eine Ergänzung der bestehenden Bebauung entsprechend den Wünschen der Eigentümer für ihre Bedürfnisse als Familie ermöglicht werden.

Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entspricht den Intentionen des § 13a BauGB und dient dem Erhalt und der Nutzung historischer Bausubstanz im Innerort und damit auch der Aufwertung des Wohnstandorts.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 449 m². Bei der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 270 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Niedernberg befindet, als Wohngebiet entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die überbaubare Fläche von 449 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

3. **Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation**

3.1 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altbaugbiet I+II“, Ursprungsfassung rechtsverbindlich seit 1993.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Altbaugbiet I+II“

In der rechtskräftigen Fassung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Besonderes Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
GRZ 1,0 (Tektur 14.05.2021 von 0,6), GFZ 1,6
- Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgröße
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- II, I+K (I plus Kniestock bis zu 80cm Höhe)
- Gebäudehöhen
Nebengebäude: max. 2,5m
II: WH max. 6,60m
I+K: WH max. 3,80m
- Dachneigung min. 45° und max. 55°
- Firstlinien
- Baugrenzen, Baulinien
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Zulässigkeit von Nebenanlagen bis 5m² Grundfläche außerhalb der Baugrenze
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und zur Gestaltung nicht überbaubarer Flächen
- Festsetzung zur Erhaltung von baulichen Anlagen

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf dem Grundstücksteil, der überbaut werden soll, besteht aktuell ein kleiner Schuppen/ überdachte Abstellmöglichkeit sowie eine wassergebundene Decke/ Rasen. Der bestehende Garten mit den vorhandenen Bäumen und Gehölzstrukturen bleibt erhalten.



Luftbild (Bayernatlas)

Durch Rodungs- und Neubaumaßnahmen könnten artenschutzrechtlich geschützte Tierarten betroffen sein. Um keine Verbotstatbestände auszulösen, fordert der Bebauungsplan deshalb:

Bei Gehölzfällungen

- 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.

Zur 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, Schwalben-nester 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.

5. Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Schmalzgasse sowie die Straße „Hintermauer“ erschlossen.

Eine Zufahrt mit Fahrzeugen auf das Grundstück ist über beide öffentliche Verkehrsflächen möglich.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans „Altbaugelbiet I+II“ erhöhen sich der Trink- und Löschwasserbedarf nicht. Die überbaubare Fläche bleibt durch die Verschiebung des Baufeldes etwa gleich. Ein eigenständiges Gebäude wird nicht errichtet. Ziel ist die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans „Altbaugelbiet I + II“ erhöhen sich die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen nicht.

Damit von nicht überbauten Flächen keine Regenwassereinleitung in den Mischwasserkanal erfolgt, wird ergänzend festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Änderungen werden Festsetzungen geändert und ergänzt. Im Übrigen gelten die nicht betroffenen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Altbaugelbiet I + II“ einschließlich seiner Änderungen weiterhin.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung gilt weiterhin. In der Änderung werden dazu keine Festsetzungen getroffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Zahl der Vollgeschosse/ Wandhöhe

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird aufgegeben.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen werden übernommen:

Für das Gebäude zur Schmalzgasse sowie den bestehenden Anbau sind dies max. 6,60m.

Im Bereich des neu dargestellten Baufelds ist eine eingeschossige Bebauung geplant mit Nutzung als Wohnraum sowie Nebennutzungen. Da das Gebäude als ein Bauteil erscheinen soll, und mit einer Höhe von 3,50m geplant ist, wird eine gemeinsame Wandhöhe festgesetzt. Um einen Planungsspielraum zu ermöglichen, wird die Wandhöhe auf max. 3,80m festgesetzt. Damit wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan für das rückwärtige Baufeld zulässige Wandhöhe aufgegriffen.

Die Wandhöhe von 2,50m für Garagen und Nebenanlagen wird aufgehoben und stattdessen eine max. Wandhöhe von 3,0m entsprechend der Obergrenze nach BayBO festgesetzt.

7.2.2 Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Es wird eine GRZ von 0,6 entsprechend der Orientierungswerte für ein besonderes Wohngebiet gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

An der GRZ von 1,0 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird nicht festgehalten, da hier die Erfordernis zur ganzflächigen Überbauung, wie sie z.B. in historischen Hofanlagen mit gepflasterten/ versiegelten Hofflächen besteht, nicht gegeben ist. Die bestehende Gartenfläche soll als qualitätvoller Grünraum im Wohngebiet erhalten bleiben.

7.3 Bauweise/ Überbaubare Flächen

Die Festsetzung der Zulässigkeit von verfahrensfreien Bauvorhaben außerhalb der Baugrenzen wird von 5,0m² Grundfläche auf bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m erweitert sowie für Stellplätze, Zufahrten und Wege.

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

Die bestehenden Festsetzungen werden wie folgt ergänzt und konkretisiert:

7.4.1 nicht überbaute Grundstücksflächen: Es werden Festsetzungen zur Gestaltung **und zur Anpflanzung** getroffen und die Herstellung von Schottergärten verboten.

7.4.2 Zur Entlastung des Mischwasserkanals wird festgesetzt, dass die Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Ergänzend dazu empfiehlt die untere Naturschutzbehörde: Im Hinblick auf den Klimawandel und die steigenden Temperaturen insbesondere auch im innerstädtischen Bereich, sollten die geplanten Stellplätze möglichst mit geringer Versiegelung realisiert werden. Es sollten vorzugsweise Rasengittersteine oder Kunststoffgittermatten mit einer Begrünung der Zwischenräume verwendet werden. Eine vollständige Versiegelung der Stellplatzflächen ist zu vermeiden, sofern eine vollständige Befestigung notwendig ist, sollte auf Kies oder Schotter zurückgegriffen werden, sodass zumindest eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

7.4.3 Es werden Festsetzungen zum Artenschutz bezüglich Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung getroffen (siehe 4.1).

7.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer

Die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 45° bis 55° für das Haupthaus wird beibehalten.

Für den bereits bestehenden Anbau und die geplante Erweiterung werden Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis 15° festgesetzt.

Hiermit bleibt eine gute Belichtung des Grundstücks gesichert. Außerdem wird die Möglichkeit eröffnet, ein Gründach zu errichten, was sich positiv auf die Regenwasserrückhaltung sowie den sommerlichen Wärmeschutz auswirkt. Daneben sind diese Dächer zur Aufstellung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie geeignet.

7.6 Einfriedungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Um zum öffentlichen Straßenraum eine städtebaulich verträgliche Höhe sicherstellen zu können, werden zu öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60m zugelassen. Zur seitlichen sowie zur rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,00m gem. BayBO zulässig.

7.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Das Grundstück liegt vollflächig im Bereich mehrerer Bodendenkmäler. Unter Hinweis sind die Vorgaben des Denkmalschutzes bei Bodeneingriffen aufgeführt.

Weiterhin wird ein Hinweis zum Umgang mit kontaminiertem Boden aufgenommen.

Aschaffenburg, den [08.09.2022](#)
Entwurfsverfasser

Niedernberg, den __.__.2022
Auftraggeber

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Gemeinde Niedernberg
1. Bürgermeister