



**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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)**, 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 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)  
**WH** Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 6,50 m festgesetzt.  
Für Nebenanlagen sowie eingeschossige Terrassenüberdachungen oder Wintergärten beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m.  
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, der obere Abschluss der Wand oder einer Brüstung.
  - FH** Die maximale Firsthöhe wird mit 9,00 m festgesetzt.  
Der Bezugspunkt ist Oberkante natürliches Gelände. Er ist mittig vor dem Gebäude anzusetzen.
- GRZ Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,6 festgesetzt. Maßgebend sind die Baugrenzen.
- 2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)  
**Baulinie**  
**Baugrenze**  
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Weiterhin sind verkehrsfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0m sowie verkehrsfreie Schwimmbecken außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie außerhalb der ermittelten Hochwassergefahrenfläche HQ100 liegen.
- 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 **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.
  - 3.2 **Artenschutz**
  - 3.2.1 **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, Schwabennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**3.2.2 Abbruch oder Umbau von Gebäuden**  
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 Schwabennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- 4. Flächen für den Hochwasserschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - 4.1 Auffüllungen sind im festgesetzten Überschwemmungsgebiet unzulässig.
  - 4.2 Zur weitgehenden Hochwassersicherheit sind Öffnungen der Gebäude erst ab einer Höhe von 116,30 mÜNN zulässig (=HQ100-Höhe + 15cm Freibordmaß) oder sind hochwasserfest auszuführen.  
Alternativ sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, um im Hochwasserfall das Eindringen von Wasser in das Gebäude zu verhindern.
  - 4.3 Sofern der Bau von Kellern vorgesehen ist, sind diese baulichen Anlagen so auszuführen, dass ein Eindringen des Wassers verhindert werden kann.
- 5. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen** (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BayBO)
  - 5.1 **Dachneigung**  
Die Dächer von Gebäuden sind als Satteldach mit folgender Dachneigung auszubilden.  
Eingeschossige Hauptgebäude: DN 22° - 45°  
Zweigeschossige Hauptgebäude DN max. 22°
  - 5.2 **Freiflächengestaltung**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % und nicht für Eingrünungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Lose Material- und Steinschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

**B. Hinweise**

- 1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**
- 1.1 **Bodendenkmäler**  
Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Bodendenkmäler D-6-6020-0149 und D-6-6020-0229.  
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 **obertägig** 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.

Sollten sich konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

**3. Überschwemmungsgebiet**  
Ein Großteil des Plangebiets befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 (100-jährliches Hochwasserereignis) des Mains vom 11.07.1994. Die Hochwassergefahrenfläche HQ 100 wurde am 28.10.2010 neu ermittelt. In Bezug auf sämtliche geländeverändernde Maßnahmen sind die §§ 78 ff. WHG zu beachten.

Die Regelungen des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu beachten.  
Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an die öffentlichen Netze sicherzustellen und gegebenenfalls hochwasserangepasst auszuführen.

**4. Brandschutz**  
4.1 Der Zugang für die Feuerwehr ist in Form eines geradlinigen Zu- oder Durchgangs in einer Mindestbreite von 1,25m nach Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu gewährleisten, wenn der zweite Rettungsweg aus dem Obergeschoß über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden soll.

4.2 Der Durchgang muss mit einem Schild „Feuerwehdurchgang“ nach DIN 4066 gekennzeichnet und von der Gemeinde Niedernberg gesiegelt sein, um für die Einsatzkräfte sofort ersichtlich zu machen, dass sich im rückwärtigen Bereich eine gesonderte Nutzungseinheit befindet.

**5. Baugestaltungssatzung**  
Es ist die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg zu beachten.

**6. Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung September 2022“.

**7. Sonstiges**  
Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Mainufer“ einschließlich seiner Änderungen.

**Zeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**  
**WB** Besonderes Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
**WH** Wandhöhe  
**FH** Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen**  
— Baulinie  
— Baugrenze  
■ Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Dachgestaltung**  
**DN** Dachneigung  
**SD** Satteldach
- Sonstige Planzeichen**  
■ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
+ + + Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen (§ 16 Abs. 4 BauGB)
- Na** Nebenanlage  
**DUF** Durchfahrt  
**T** Terrassen, eingeschossige Terrassenüberdachungen oder Wintergärten

**Hinweise**

- vorhandene Gebäude
- geplantes Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- KD119,49 Kanaldeckelhöhen
- ◆ ca. 116,72 Bestandshöhen

**Nachrichtliche Übernahmen**

- 1. Denkmalschutz**
- 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

**2. Überschwemmungsgebiet**  
festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Mains vom 11.07.1994. Der Wasserspiegel erreicht im Geltungsbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis eine Höhe von bis zu 116,15 mÜNN.

--- Grenze der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (Ermittlungsdatum 28.10.2010)

**Verfahrensvermerke**

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2022 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 29.09.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung 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 Gemeinderates vom \_\_\_\_.2022 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_.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 \_\_\_\_.2022 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_.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 jedermanns 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 NIEDERNBERG  
LANDKREIS MILTENBERG**

Bebauungsplan Mainufer  
"Änderung Nr.12.07 - Hauptstraße 5, Fl.Nr. 7"

Datum: 13.12.2022 M 1:500



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