

Gemeinde Niedernberg

Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.07

"Mainufer"

Hauptstraße 5 Fl.Nr. 7

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 13.Dezember 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 Flächen für den Hochwasserschutz
- 7.6 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 7.7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Anlass

Die Eigentümer des Grundstücks FINr. 7, Schmalzgasse 5, planen die Aufstockung eines bestehenden Nebengebäudes zur Wohnnutzung. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mainufer“, der am 26.04.1996 rechtskräftig wurde.



Luftbild (Quelle Bayernatlas)



Zufahrt von Hauptstraße



Nebengebäude



Blick zum Pool



Garten



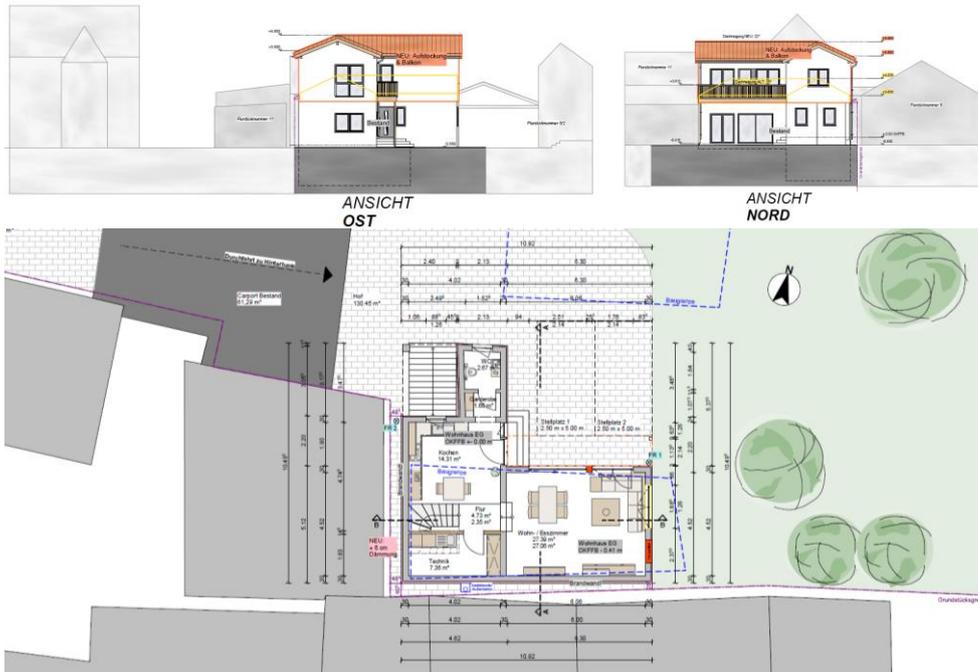
Nebengebäude von Einfahrt

Das Grundstück liegt in zweiter Reihe und ist nur über die schmale Grundstückszufahrt an die Hauptstraße angebunden.

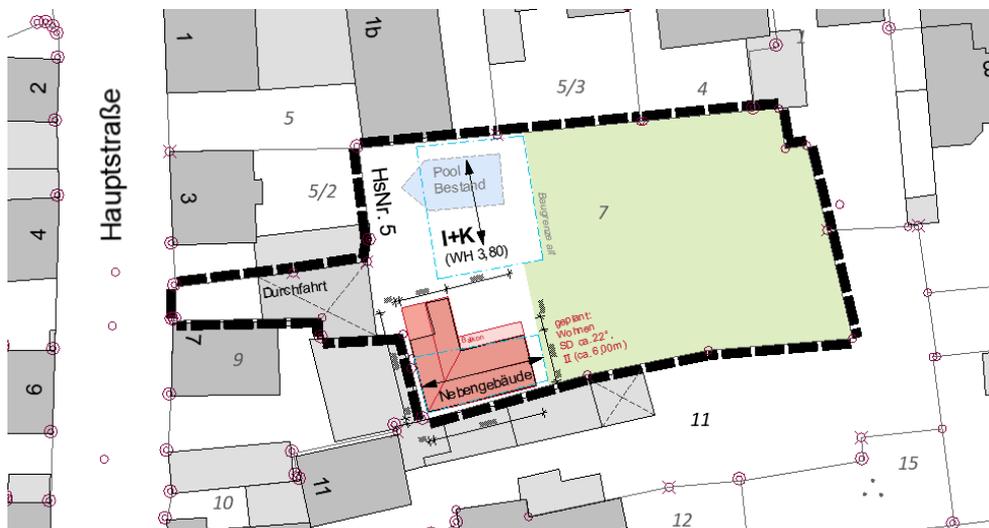
Die Zufahrt ist überdacht und wird als Carport genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich im nördlichen Bereich ein Swimmingpool und an der südlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiges Nebengebäude. Nach Osten hin schließt sich eine große Grün- und Gartenfläche an.

Die Eigentümer planen den Ausbau des bestehenden Nebengebäudes zu einem Wohnhaus. Geplant ist, das bestehende Gebäude energetisch zu ertüchtigen und um ein Geschoss in Holzrahmenbauweise aufzustocken.

Nach der vorliegenden Planung wird die Wandhöhe von ca. 3,50m auf ca. 6,50m erhöht. Das Gebäude soll ein Satteldach mit einer Neigung von ca. 22° erhalten. Das bestehende Nebengebäude steht mit geringem Abstand zur Grundstücksgrenze. Eine Begehrbarkeit des Zwischenraums ist aufgrund des Abstands der angrenzenden Nebengebäude im Rahmen der Bauarbeiten lt. Aussage der Planer möglich. Nach Süden und Westen werden Brandwände ausgebildet.



Planung Hennig Haus GmbH & Co. KG



Planung mit Baugrenzen aus rechtskräftigem Bebauungsplan

Das vorhandene Baufeld für ein Hauptgebäude kann durch den dort errichteten Pool nicht mehr zur Errichtung eines Wohnhauses genutzt werden. Daher wünschen die Eigentümer die Verschiebung des Baufelds, um ein Wohnhaus errichten zu können. Die Planung wurde mit dem gemeindlichen Städteplaner, Herrn Tropp; abgestimmt. Aufgrund der Lage im Grundstück und der Nichteinsehbarkeit von der Straße sind keine Auflagen zur Baugestalt erforderlich. Die Schaffung von Wohnraum innerhalb der bestehenden Ortslage wird begrüßt.

Das Baufeld für ein Hauptgebäude wird nach Süden verschoben und an die vorgelegte Planung angepasst. Eine zusätzliche Baumöglichkeit wird damit nicht geschaffen.

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. Das Ziel der Innenentwicklung wird mit Änderung dieses Bebauungsplans unterstützt, da im Bereich der bestehenden Ortslage und bei vorhandener Erschließung eine Möglichkeit zur Errichtung von Wohnraum geschaffen - bzw. durch Verschieben eines bestehenden Baufensters erhalten - wird.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um eine andere Gebäudeanordnung, als im Bebauungsplan festgesetzt wurde, zu ermöglichen.

Daher hat der Gemeinderat am 26.07.2022 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mainufer“ Nr. 12.07 im Bereich der Fl.Nr. 7 gefasst.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mainufer“ 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 „Mainufer“, der 1996 rechtskräftig wurde und ist über die Hauptstraße erschlossen.

Der aktuelle Bebauungsplan sieht eine Bebauungsmöglichkeit für ein Hauptgebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze vor sowie ein Baufeld für ein Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze. Mittlerweile wurde durch die Eigentümer im nördlichen Grundstücksbereich ein Swimmingpool errichtet. Innerhalb der bestehenden Baugrenze ist die Errichtung eines Wohnhauses nicht mehr möglich.

Die Eigentümer planen nun, das bestehende Nebengebäude zu einem Wohnhaus auszubauen und aufzustocken.

Mit Änderung des Bebauungsplanes wird die Baugrenze für das Hauptgebäude in den Bereich des bestehenden Nebengebäudes verschoben. Damit soll die Aufstockung bzw. der Ausbau des Nebengebäudes zum Wohnhaus ermöglicht werden.

Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entspricht den Intentionen des § 13a BauGB, dient der Innenentwicklung und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.140 m². Bei der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 684 m². Im Bebauungsplan sind die festgesetzten Baugrenzen maßgebend, ein wesentlicher Teil ist als Gartenfläche innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets von Bebauung freizuhalten. Es ist also von einer geringeren Fläche auszugehen.

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 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 „Mainufer“, Ursprungsfassung rechtsverbindlich seit 1996.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Mainufer“

In der rechtskräftigen Fassung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

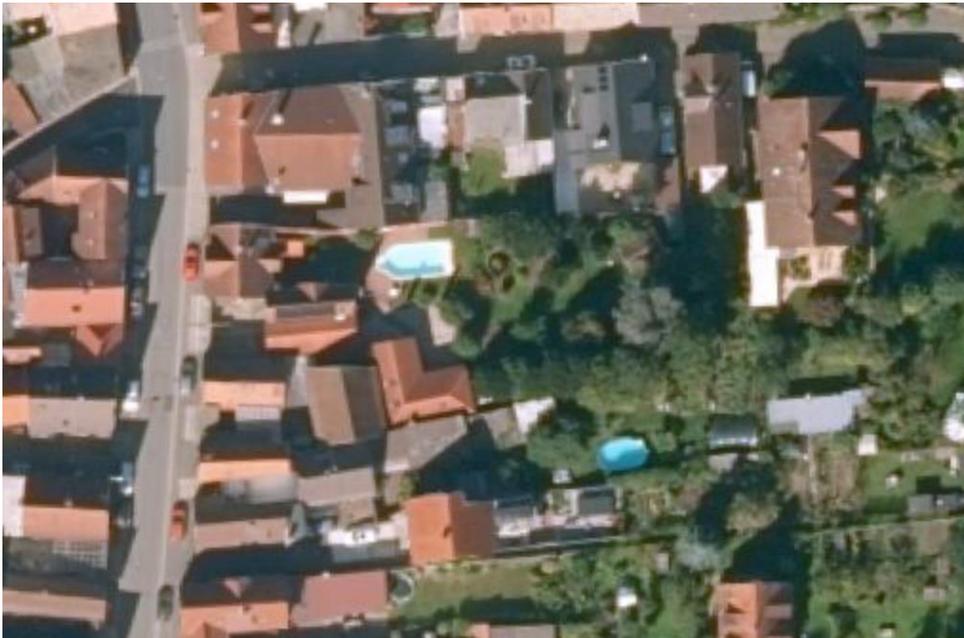
- Besonderes Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
GRZ bis 1,0 (Tektur 14.05.2021 von 0,6), GFZ bis 1,6 – maßgebend sind Baugrenzen
- Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgröße
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II, I+K (I plus Kniestock bis zu 80cm Höhe)
- Gebäudehöhen
Nebengebäude: max. 2,5m
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, Anzahl von Stellplätzen
- Zulässigkeit von Nebenanlagen bis 5m² Grundfläche außerhalb der Baugrenze
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und zur Gestaltung nicht überbaubarer Flächen inkl. Pflanzlisten

- Festsetzung zur Erhaltung von baulichen Anlagen, Denkmale, Fachwerkhäuser, Torhäuser
- Abstandsflächen

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf dem Grundstücksteil, der überbaut werden soll, besteht aktuell ein Nebengebäude. Dieses soll aufgestockt und ausgebaut werden. Der bestehende Garten mit den vorhandenen Bäumen und Gehölzstrukturen wird höchstens geringfügig am Rand berührt und bleibt erhalten.



Luftbild (Bayernatlas)

Durch ggf. erforderliche Rodungsmaßnahmen und Baumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude 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.

Bei Abbruch und 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 Schwalbennester oder Spaltenquartiere). 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 Hauptstraße erschlossen. Das Baugrundstück ist nur über einen schmalen Grundstücksteil an die Hauptstraße angebunden. Die Zufahrt ist durch einen Carport überdacht.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans „Mainufer“ erhöht 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 Schaffung von Wohnraum durch Ausbau/ Aufstockung des bestehenden Nebengebäudes. Die Dachfläche wird durch die Aufstockung des Gebäudes nur geringfügig geändert.

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

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans „Mainufer“ 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 Festsetzung von Zisternen oder Versickerungseinrichtungen zum Auffangen des Niederschlagswassers von den Dachflächen erfolgt aufgrund der Lage im Bereich von Bodendenkmalen zur Vermeidung von Bodeneingriffen nicht.

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 „Mainufer“ 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

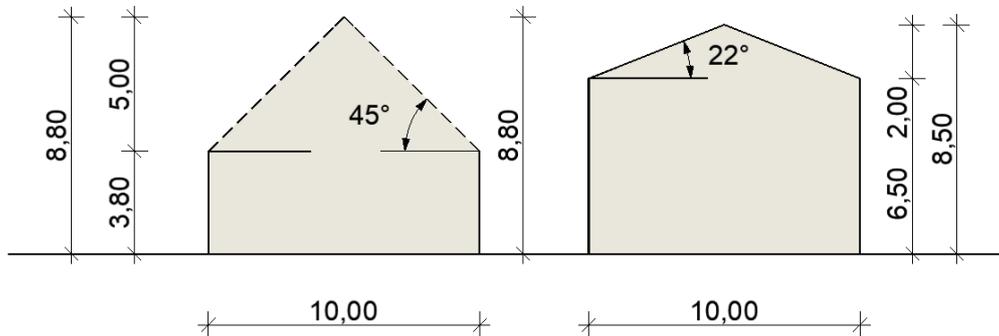
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird aufgegeben.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen werden wie folgt angepasst:

Im Baufeld für ein Hauptgebäude wurde die Festsetzung I+K getroffen, um die Strukturen des ehemaligen Scheunenkranzes aufzugreifen.

Die vorliegende Planung wurde mit dem Ortsplaner (Herr Rainer Tropp) mit Datum vom 18.11.2020 sowie 08.03.2021 abgestimmt und als positiv bewertet.

Da der Neubau von der Straße nicht sichtbar ist, wird auch eine zweigeschossige Bauweise mit flachgeneigtem Dach befürwortet. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe soll sichergestellt werden, dass die Gebäudehöhe die bisher zulässige Firsthöhe nicht überschreitet.



Für das Wohngebäude ist eine Wandhöhe von 5,85m über EG-Fußboden geplant. Dieser liegt ca. 50 cm über dem bestehenden Gelände.

Es wird eine max. zulässige Wandhöhe von 6,50m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 festgesetzt. Im Anschluss nach Westen wird ein Baufeld für die Errichtung von Terrassen, eingeschossige Terrassenüberdachungen oder Wintergärten angeschlossen.

Die Wandhöhe von 2,50m für 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 bis 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. Aufgrund des Zusatzes, dass die Baugrenzen maßgebend sind, ist die Festsetzung von 0,6 bei dem vorhandenen Grundstück mehr als ausreichend.

Die verbleibende Fläche bleibt als nicht überbaubare Fläche zur Bepflanzung und Gartennutzung mit dem bestehenden Bewuchs erhalten.

7.3 Bauweise/ Überbaubare Flächen

Neben der Festsetzung von Baugrenzen wird entlang der Grundstücksgrenze die Festsetzung von Baulinien erforderlich.

Die Baugrenze im Norden des Grundstücks entfällt.

Im Bereich der Zufahrt besteht eine Überdachung, die durch die Darstellung von Baugrenzen als Nebenanlage planungsrechtlich gesichert wird.

Außerhalb der Baugrenzen bleibt die Anordnung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen zulässig.

Aufgrund der Lage im Bereich der ermittelten Hochwassergefahrenfläche HQ 100 werden verkehrsfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie verkehrsfreie Schwimmbecken außerhalb der Baugrenzen nur außerhalb dieser Fläche zugelassen.

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 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.

7.4.2 Es werden Festsetzungen zum Artenschutz bezüglich Gehölzrodungen und Abbruch

oder Umbau von Gebäuden getroffen (siehe 4.1).

7.5 Flächen für den Hochwasserschutz

Ein Großteil des Grundstücks liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains vom 11.07.1994. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde mit einer Linie in einem durchschnittlichen Abstand von 10m zum Mainufer eine Hochwasserabflusslinie dargestellt.

Mit Datum vom 28.10.2010 wurde die Hochwassergefahrenfläche HQ 100 neu ermittelt.

Vom Wasserwirtschaftsamt wurden für den betroffenen Grundstücksbereich die HQ-100-Wasserspiegelhöhen mit 116,15 müNN angegeben.

Die Baugrenze für das geplante Vorhaben liegt innerhalb dieser Flächen. Daher werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Auffüllungen sind nicht zulässig,
- Hochwasserfeste Ausführung von Öffnungen oder Anordnung über 116,30müNN (HQ-100-Höhe 116,15müNN inkl. Freibordmaß von 15cm) bzw. Umsetzung von Maßnahmen, die im Hochwasserfall ein Eindringen von Wasser ins Gebäude verhindern.

Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage und außerhalb des Abflussbereichs (Kennzeichnung im rechtskräftigen Bebauungsplan) wird ein Freibordmaß von 15cm für ausreichend gehalten.

- Vorgaben für die Ausführung von Kellern.

Unter Hinweisen wird auf die Regelungen des WHG hingewiesen.

7.6 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

7.6.1 Dächer

Die Festsetzung Satteldach wird beibehalten.

Da das geplante Gebäude vom Straßenraum nicht einsehbar ist, werden zur baulichen Umsetzung zwei Möglichkeiten eröffnet. Die Beschränkung der baulichen Höhe erfolgt durch die Festsetzung einer Firsthöhe und differenzierte Dachneigungen für eine eingeschossige oder zweigeschossige Bauweise.

Dadurch ergibt sich ein Spielraum, das Gebäude eingeschossig mit steilerer Dachneigung oder zweigeschossig mit geringerer Dachneigung auszuführen.

7.6.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen: Es werden Festsetzungen zur Gestaltung und zur Anpflanzung getroffen und die Herstellung von Schottergärten verboten.

7.7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

Weiterhin werden Hinweise zum Umgang mit kontaminiertem Boden und Vorgaben zum Bauen im Überschwemmungsgebiet aufgenommen. Daneben werden Hinweise zur Gestaltung des Rettungsweges für die Feuerwehr ergänzt, da das Grundstück nur über einen Durchgang an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden ist.

Aschaffenburg, den _____.2022
Entwurfsverfasser

Niedernberg, den _____.2022
Auftraggeber

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Gemeinde Niedernberg
1. Bürgermeister