



Gemeinde Niedernberg
Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan „Römerstraße Spielplatz“

Textliche Festsetzungen

Planverfasser:

Stand: 25. März 2025



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

Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

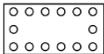
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

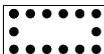


Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz

4. 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 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen



Flächen zum Erhalt (wird zum 2. Verfahrensschritt ergänzt)

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6. Hinweise



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze

3234 Flurstücksnummer, hier 3234



Gehölzbestand aus Luftbild

WSG IIIA Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets "Aschaffenburg"

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

I Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb der Baugrenzen in der öffentlichen Grünfläche ist maximal ein Vollgeschoss über Oberkante natürliches Gelände zulässig.

2. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind ohne genaue Lage- und Größenfestlegung insbesondere zulässig:

Spielgeräte (z. B. ein Schaukel-Karussell, ein Karussell-Multispinner, eine barrierefreie Schaukel, ein barrierefreies Karussell sowie ein Spielgerät für Kleinkinder inkl. Rutsche, eine Tunnelrutsche), ein Multifunktionsplatz, Tischtennisplatten, Wege, Sitzbänke und Abfallbehälter, technische Einrichtungen z.B. für Strom- und Wasserversorgung, Stellplätze, die der Spielplatznutzung dienen sowie weitere

Anlagen, die zur Attraktivierung des Spielplatzes beitragen.

Innerhalb der Baugrenzen sind in der öffentlichen Grünfläche zulässig:

- Toilettenhäuschen
- Getränkeautomat oder Ähnliches.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Das Baufeld kann bei Bedarf geringfügig verschoben werden.

Stellplätze und deren Zufahrtsflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind jedoch so nahe wie möglich entlang der Römerstraße anzuordnen.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a und 6 BauGB)

4.1 [Flächen zum Anpflanzen](#)
wird zum 2. Verfahrensschritt ergänzt

4.2 [Flächen zum Erhalten](#)
wird zum 2. Verfahrensschritt ergänzt

4.3 Oberboden
Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

4.4 Regelungen zum Niederschlagswasser
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist dort, wo es anfällt, flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Platzflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

4.5 Artenschutz

4.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Gehölzrückschnitte außerhalb der Brutzeit
Die Planung sieht keine Eingriffe in Gehölze vor.
Sofern wider Erwarten Gehölze an der Römerstraße beseitigt werden müssen, dürfen diese nur zwischen 1.10. und 28.2. entfernt werden, um Verbotstatbestände für Gebüsch/-Baumbrüter zu vermeiden.

V2 Kontrolle auf Bodenbrutvorkommen (bei einer Bauaufnahme während der Brutzeit: 1.3. bis 30.9.)
Bei einer Bauaufnahme während der Brutzeit ist bauvorgreifend eine einmalige Besatzkontrolle auf Vorkommen von Wiesenbrütern durchzuführen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher vermeiden zu können.

V3 Strukturelle Vergrämung von Reptilien (bei einer Bauaufnahme während der Aktivitätszeit von Reptilien zwischen 15.3. bis 15.10)
Das Plangebiet eignet sich am Rand der Römerstraße und entlang der Gehölzfläche strukturell als Lebensraum für Reptilien. Damit Reptilien durch den Baubetrieb nicht gefährdet werden, wird bei einer Bauzeit zwischen März-Oktober eine strukturelle Vergrämung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Die Vergrämung ist etwa 7-14 Tage vor Bauaufnahme durchzuführen und umfasst das Abmähen der Vegetation auf eine Schnitthöhe von 5-10 cm mit anschließendem Abfahren des Mahdguts (alternativ kann das Mahdgut außerhalb des Baufelds angehäuft werden). Bis zur Bauaufnahme ist die Fläche kurz zu halten.

Sofern die Baumaßnahme zwischen 15.1. bis 15.3. durchgeführt wird, entfällt die Maßnahme.

4.5.2 [Kompensationsmaßnahmen](#) wird zum 2. Verfahrensschritt ergänzt

Teil C **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Art. 81 BayBO)

1. **Einfriedungen**

Einfriedungen sind zulässig und in die Randeingrünung zu integrieren.

Teil D **Hinweise**

1. **Bodendenkmalpflege** (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

2. **Plangrundlage**

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

Teil E **Nachrichtliche Übernahmen**

1. **Trinkwasserschutzgebiet** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes der öffentlichen Wasserversorgung Stadt Aschaffenburg (Verordnung vom 25.06.1997).

Teil F **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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394),

der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176),

der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) und

der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt und am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom __.__.2025 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, __.__.2025

Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, __.__.2025

Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom __.__.2025 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, __.__.2025

Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister