



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)
1.1	<u>Grundflächenzahl</u> Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.
1.2	<u>Höhe baulicher Anlagen</u> Zahl der Vollgeschosse Innerhalb der Baugrenzen in der öffentlichen Grünfläche ist maximal ein Vollgeschoss über Oberkante natürliches Gelände zulässig.
1	
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 (Liste nicht abschließend)), ein Multifunktionsplatz, Tischtennisplatten, Wege, Sitzbänke und Abfallbehälter, technische Einrichtungen z.B. für Strom- und Wasserversorgung, Stell-plätze, 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. Maximal 12 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	<u>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
4.1.1	<u>Anpflanzen von Bäumen</u> Innerhalb Spielplatzareals sind mindestens 8 hochstämmige Laubbäume (2 x verschult, Stammumfang: 12 - 14 cm) aus der Liste geeigneter Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Liste geeigneter Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides i.S.), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuss (Juglans regia), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzbirne (Pyrus communis), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Silberweide (Salix alba), Bruchweide (Salix fragilis), Mehlspeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica), Winterlinde (Tilia cordata i.S.), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Feidulme (Ulmus minor).

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)
GRZ	Grundflächenzahl
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) Fläche für Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Fläche für Kompensationsmaßnahmen
5.	Sonstige Planzeichen Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
6.	Hinweise vorhandene Gebäude vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer, hier 3234 Gehölzbestand aus Luftbild Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets "Aschaffenburg"
4.1.2	<u>Erhaltung der Gehölzstruktur</u> Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
4.2	<u>Oberboden</u> Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.
4.3	<u>Regelungen zum Niederschlagswasser</u>
4.3.1	Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist dort, wo es anfällt, flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.
4.3.2	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.
4.3.3	Dächer mit Eindeckungen, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen, sind unzulässig.
4.4	<u>Artenschutz</u>
4.4.1	<u>Vermeidungsmaßnahmen</u> V1 Gehölzrückschnitte außerhalb der Brutzeit Die aktuelle Bauplanung sieht keine Eingriffe in Gehölze vor. Rückschnitte des jährlichen Zuwachses dürfen nur zwischen dem 1.10. bis 28.02. durchgeführt werden, um Verbotstatbestände für Gebüsch-/Baumbrüter zu vermeiden. Sofern widererwartend Gehölze an der Römerstraße beseitigt werden müssen, ist dies zuvor mit der uNB Miltenberg abzustimmen. V2 Kontrolle auf Bodenbrutvorkommen (bei einer Bauaufnahme während der Brutzeit: 1.3. bis 30.9.) - ergänzend auch zur Vermeidung von Tötungen von Wild (speziell Rehkitzten) durch eine ökologische Baubegleitung Bei einer Bauaufnahme während der Brut- und Setzzeit ist kurz vor Bauaufnahme eine einmalige Besatzkontrolle auf Vorkommen von Wiesenbrütern und Wild (Rehkitzten) 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. - 15.10) Das Plangebiet eignet sich am Rand der Römerstraße und im Übergangsbereich zwischen der Wiesen- und 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. Bis zur Bauaufnahme ist die Fläche kurzzuhalten. Sofern die Baumaßnahme zwischen dem 15.10.-15.3. durchgeführt wird, entfällt die Maßnahme.
4.4.2	<u>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</u> Anlage von Kleinstrukturen (Totholzhaufen und/oder Steinhaufen) Zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets und zum Ausgleich von Strukturen mit generellen Lebensraumpotenzial für Reptilien (Zielart: Zauneidechse) sind im vom Bau ausgenommenen Randstreifen (Fläche für Kompensationsmaßnahmen) mindestens drei Totholzhaufen/Steinhaufen mit einer Kubatur von etwa 3x5x1,5 (B/T/H) anzulegen.

4.5.	Kompensationsmaßnahmen Neuanlage von heimischen Gebüsch auf einer Fläche von 1.475 m² (Zielbiotop B112 mit 10 WP/m²). Auf der internen Ausgleichsfläche werden mehrere Gebüsche neu angelegt. Vorgaben für die Anlage und Entwicklungspflege: - Verwendung von 2x verpflanzten Sträucher mit einer Höhe von min. 60-100 cm - Pflanzabstand von ca.1,5 m zueinander - Wässern über mindestens 3 Jahre Anschließend wird eine natürliche Entwicklung angestrebt (keine Pflegeschnitte nötig).
A1	Liste geeigneter Sträucher: Feldahorn (Acer campestre) Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Ha-selnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Fran-gula alnus), Waldgeißblatt (Lonicer a periclymenum), Rote Heckenkirsche (Lonicer a xylosteum), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus chatartica), Heckenrose (Rosa canina), Ohrchenweide (Salix aurita), Salwei-de (Salix caprea), Korbweide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Wasserschneeball (Viburnum opulus).
4.6.	<u>Maßnahmen zur Überwachung</u> Für das Bauvorhaben beschränkt sich die Überwachung durch die Gemeinde nach § 4c BauGB auf die Umsetzung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen und auf die Einhaltung der GRZ von 0,3.
4.7	<u>Der Artenschutzrechtliche Beitrag vom 19.01.2026 und der Umweltbericht vom 19.01.2026 (Topoverde Landschaftsarchitektur) sind integraler Bestandteil des Bebauungsplans „Römerstraße Spielplatz“.</u>
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 Denkmal-schutzbehörde 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 Denk-malschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbei-ten gestattet. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
2.	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). Bei jeglichen Maßnahmen sind die Vorgaben der einschlägigen Wasserschutz-gebietsverordnung vom 25.06.1997, i.d.F. der Änderungsverordnung vom 19.12. 2003 (WSG-VO, insbesondere der Verbotskatalog in § 3 Abs. 1), zu beachten. Sollten einzelne Vorgaben bei bestimmten Maßnahmen nicht eingehalten werden können, ist eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.
3.	Bodenschutz 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.
4.	Immissionsschutz <u>Auf die von der landwirtschaftlichen Hofstelle und den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen in direkter Nähe einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.</u>
5.	Artenschutz <u>Zur Umsetzung der Maßnahme VA 1 - Anlage von Kleinstrukturen (Totholzhaufen und/oder Steinhaufen) wird auf die Arbeitshilfe für speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechsen hingewiesen, in der die Neuanlage von Zauneidechsenhabi-taten - Optimalhabitat unter Kapitel 8.2.3 beschrieben ist.</u>
6.	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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) , 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 § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) , durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).	

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 18.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und am 14.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 21.10.2025 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 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 _____.2026 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, _____.2026	Ralf Sendelbach Erster Bürgermeister
Ausgefertigt: Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungs-planänderung in der Fassung vom _____.2026 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____.2026 identisch ist.	
Gemeinde Niedernberg, _____.2026	Ralf Sendelbach Erster Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom _____.2026 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, _____.2026	Ralf Sendelbach Erster Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERNBERG

LANDKREIS MILTENBERG

Bebauungsplan "Römerstraße - Spielplatz"

Datum: 19.01.2026

M 1:1.000

PLANER FM

STADTPLANUNG ENERGIEBERATUNG

Grünewaldstr. 3 • 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de