



Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)
 - Grundflächenzahl**
Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen**
I Zahl der Vollgeschosse
Innerhalb der Baugrenzen in der öffentlichen Grünfläche ist maximal ein Vollgeschoss über Oberkante natürliches Gelände zulässig.
 - 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 Spielergerät für Kleinkinder inkl. Rutsche, eine Tunnelrutsche (Liste nicht abschließend)), 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:
- Toiletteneinrichtungen
- Getränkeautomaten oder Ähnliches.
 - 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.
 - 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)
 - Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen**
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*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Winterlinde (*Tilia cordata* i.S.), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Feldulme (*Ulmus minor*).

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

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)
 - GRZ**
Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
 - Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz
 - 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)
 - Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Fläche für Kompensationsmaßnahmen**

Teil A1 Kompensationsmaßnahmen

- Neuanlage von heimischen Gebüschen 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).
- Liste geeigneter Sträucher:
- Feldahorn (*Acer campestre*) Blutroter Hartiegel (*Cornus sanguinea*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Ha-selnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Fran-gula alnus*), Waldeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Rote Heckensche (Lonicera xylosteum), Traubensche (Prunus padus), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Heckensche (Rosa canina), Öhrchenweide (*Salix aurita*), Salwe-de (*Salix caprea*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*).

Teil A2 Maßnahmen zur Überwachung

- 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.

Teil A3 Der Artenschutzrechtliche Beitrag vom 19.01.2026 und der Umweltbericht vom 19.01.2026 (Topoverde Landschaftsarchitektur) sind integraler Bestandteil des Bebauungsplans "Römerstraße Spielplatz".

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

1. Einfriedungen

- Einfriedungen sind zulässig und in die Randeingrünung zu integrieren.

2. Hinweise

- vorhandene Gebäude**
vorhandene Flurstücksgrenze
3234 Flurstücksnummer, hier 3234
Gehölzbestand aus Luftbild
Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets "Aschaffenburg"

3. Boden Denkmalpflege

- Wer Bodendenkmäler auf findet, 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.

4. Trinkwasserschutzgebiet

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

- Bei jeglichen Maßnahmen sind die Vorgaben der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.06.1997, i.d.R. 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.

5. 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.

6. Immissionsschutz

- Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen 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 ortsbüchig, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BlmSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

7. Artenschutz

- Zur Umsetzung der Maßnahme VA 1 - Anlage von Kleinstrukturen (Totholzhaufen und/oder Steinhaufen) wird auf die Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechsen hingewiesen, in der die Neuanlage von Zauneidechsenhabitaten - Optimalhabitat unter Kapitel 8.2.3 beschrieben ist.

8. Plangrundlage

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

Teil E Nachrichtliche Übernahmen

1. Trinkwasserschutzgebiet

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets 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 18.02.2026 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.02.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, 18.02.2026

Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.02.2026 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.02.2026 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, 18.02.2026

Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 18.02.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einstieg bereithalten 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, 18.02.2026

Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERNBERG LANDKREIS MILTENBERG

Bebauungsplan "Römerstraße - Spielplatz"

Datum: 19.01.2026

M 1:1.000