



bestehende Gebäude  
 vorhandene Flurstücksgrenzen

### Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 07.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 22.07.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 30.08.2021 bis einschließlich 30.09.2021 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 18.11.2021 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.12.2021 bis einschließlich 13.01.2022 **erneut** öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben 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. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Niedernberg, \_\_. \_\_. 2022  
 Jürgen Reinhard  
 Erster Bürgermeister

### 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 Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 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. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- SO Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**  
 Im Sondergebiet „Minigolf“ ist eine Minigolfanlage mit Verkaufshäuschen, Toiletten und Nebenräumen zulässig.  
  
 Im Sondergebiet „Vereinsgelände“ sind Lagerhallen oder Unterstellhallen für Fahrzeuge, Lagerflächen u.a. für Container und Stellplätze zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- I Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
 max. 1 Vollgeschoss
- WH** Die max. zulässige Wandhöhe im Sondergebiet „Vereinsgelände“ wird mit 5,00 m festgesetzt.
- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**  
 Die maximal zulässige GRZ wird wie folgt festgesetzt:  
 Sondergebiet „Minigolf“ 0,20  
 Sondergebiet „Vereinsgelände“ 0,80.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Wege (Lage unverbindlich)

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

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung
- Spielplatz
- Flächen für Sport- und Spielanlagen (Freizeitgelände)  
 Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen sind ohne genaue Lage- und Größenfestlegung zulässig:

Aussichtsturm, Parkanlage, Trimm-dich-Pfad, Boulebahnen, Outdoorfitnessgeräte, Unterstellmöglichkeit/Stall für Tiere eines Streichelzoos, Trennwände für einen Irrgarten, Wege sowie weitere Nutzungen, die zur Attraktivierung des Freizeitgeländes beitragen.

Die Anordnung von Stellplätzen ist unzulässig.

### 6. 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)

- 6.1 Anpflanzen von Sträuchern**  
 Das Sondergebiet „Vereinsgelände“ ist einzugrünen durch eine mindestens 3,0 m breite Strauchbepflanzung in Form einer dreireihigen Heckenpflanzung (Pflanzenabstand in der Reihe 1,50 m, Reihenabstand 1 m) mit gebietsheimischen Sträuchern (2 x verschult, 60 - 80 cm) einsprechend der Pflanzauswahlliste. Schnitthecken sind unzulässig.

**Pflanzauswahlliste**

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Comus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

### 6.2 Erhaltung Bäume (Bäume aus Luftbild übertragen)

Die im Plan dargestellten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

### 6.3 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).

### 6.4 Regelungen zum Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist dort, wo es anfällt, zu versickern.

### 6.5 Artenschutz

Zum Schutz von Bodenbrütern muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen.

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden und das Ergebnis der uNB vorgelegt werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Baufeldfreimachung durchzuführen.

### 7. Sonstige Planzeichen

- Stellplätze

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

- 1. Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind nur bis max. 1,30 m zulässig. Mauern und geschlossene Wände sind unzulässig.

### C. Hinweise

- 1. Landesamt für Denkmalpflege**  
 Werden bei Erdarbeiten Denkmäler gefunden, so ist gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu unterrichten. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

- 2. Immissionsschutz**  
 Die mögliche Tierhaltung, insbesondere von größere Tieren wie Ziegen usw., sollte so gestaltet werden, dass möglichst geringe Geruchseinwirkungen auf die benachbarten Nutzungen einwirken. Die Lagerung von Mist auf dem Gelände sollte möglichst vermieden werden.

## GEMEINDE NIEDERNBERG LANDKREIS MILTENBERG

Bebauungsplanänderung  
 "Kultur- und Sportzentrum Nr. 1.5, Minigolfanlage"

Datum: 01.02.2022

M 1:500



**STADTPLANUNG  
 ENERGIEBERATUNG**

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