

**Gemeinde Niedernberg**

Landkreis Miltenberg

**Bebauungsplan "Kultur- und Sportzentrum", Änderung Nr. 01.05**

**textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 22. Juli 2021



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)


## 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. 1 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802), 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)

 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 **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)

##### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

I 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)**



Anpflanzen von Sträuchern

Das Sondergebiet „Vereinsgelände“ ist durch eine mindestens 3,0 m breite Strauchbepflanzung einzugrünen.



Erhaltung Bäume (Bäume aus Luftbild übertragen)

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

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

**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**

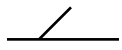
Werden bei Erdarbeiten Denkmäler gefunden, so ist gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu unterrichten. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

**2. Artenschutz**

Rechtzeitig vor dem Einreichen von Baueingaben ist eine Überprüfung vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sind. Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.



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 \_\_.\_\_.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis einschließlich \_\_.\_\_.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.

Die Gemeinde Niedernberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2021

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 identisch ist.

Gemeinde Niedernberg, \_\_.\_\_.2021

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2021 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, \_\_.\_\_.2021

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister