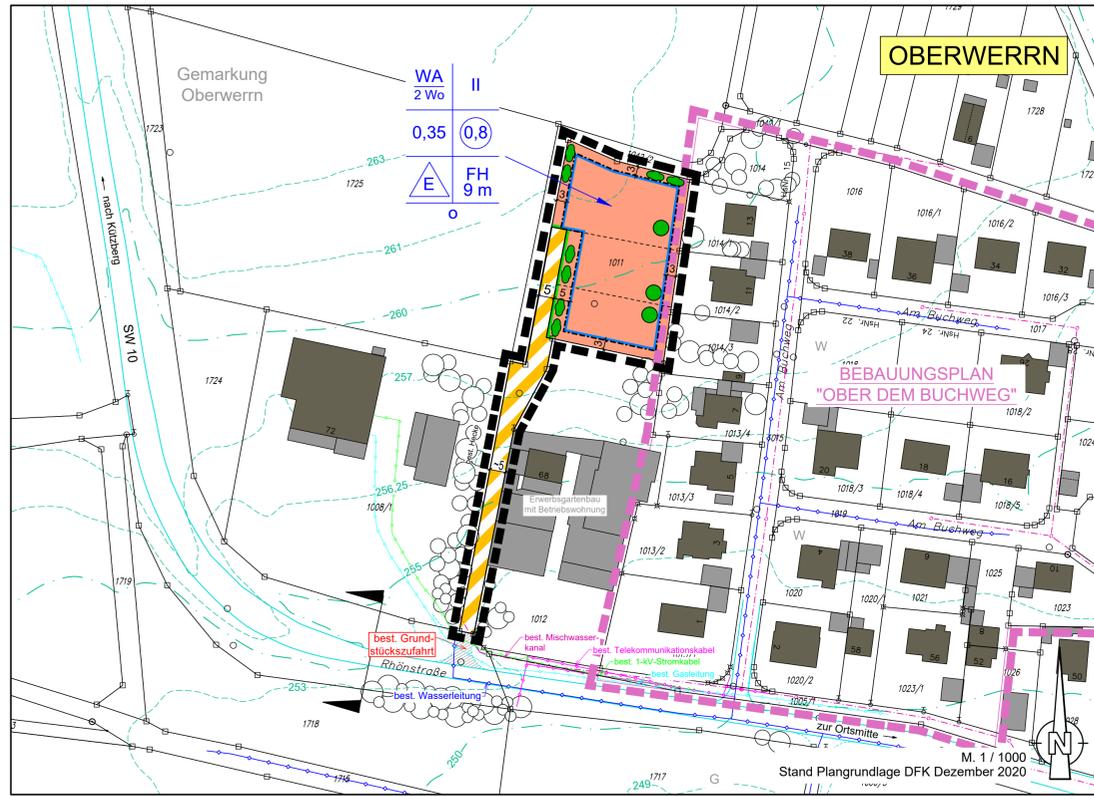
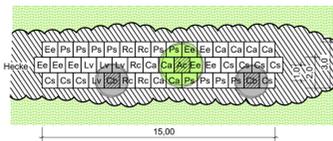


# PLANTEIL



# SCHEMA

## Pflanzschema 2- bis 3-reihige Baum-/Strauchhecke M. 1 / 200



### Gehölzartenverteilung:

Baumarten:	Hochstamm:	Heister:	Alternativ verwendbar:	Straucharten:
Ac 1 Acer campestre - Feldahorn	Ca 8 Corylus avellana (Haselnuss)	Ca 8 Cornus sanguinea (Roter Hartleut)	Prunus avium (Vogelkirsche)	Ca 8 Corylus avellana (Haselnuss)
Cb 2 Carpinus betulus - Hainbuche	Ca 8 Cornus sanguinea (Roter Hartleut)	Ee 8 Eonymus europaeus (Pflaumenhülchen)	Sorbus domestica (Speierling)	Ca 8 Cornus sanguinea (Roter Hartleut)
	Lv 4 Ligustrum vulgare (Platanweide)	Ps 10 Prunus spinosa (Schlehe)	Sorbus torminalis (Eisbeere)	Lv 4 Ligustrum vulgare (Platanweide)
	Rc 5 Rosa canina (Hundsrose)	Rc 5 Rosa canina (Hundsrose)	Betula pendula (Birke)	Rc 5 Rosa canina (Hundsrose)
				Rc 5 Rosa canina (Hundsrose)

### Pflanzdichte:

Der Abstand in Reihe und Zeile beträgt 1,00 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.

### Pflanzqualität:

Hochstamm	3x verpflanzt, StU 14-16 cm
Heister	2x verpflanzt, Höhe 150-250 cm
Straucher	2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

## A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRts 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 6 BauGB)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 2.380 m<sup>2</sup>

- 1.1.1 Ausschluss von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind (die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) Betriebe des Bergrbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

- 1.2 **2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
Die Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

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

- 2.1 **(0,8)** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 2.2 **0,35** Grundflächenzahl
- 2.3 **II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
- zweigeschossige Bauweise (Erd- mit Obergeschoss)
- 2.4 **FH 9 m** max. Firsthöhe in m ab OK EG-Rohfußboden  
Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf max. 1,00 m über OK. Straßenrand der das Grundstück erschließenden privaten Straßenverkehrsfläche (= Straßenbegrenzungslinie) nicht überschreiten (rechtwinklig und gerade gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand).
- 2.4.1 Bei II-geschossiger Bauweise mit Flach-, Pull- oder flachgeneigtem Sattel- bzw. Walmdach, ist die Höhenstellung des Hauptgebäudes so zu wählen, dass sich taleitig kein oberirdisches drittes Geschoss ergeben kann, unabhängig von der Definition eines Vollgeschosses nach BayBO.
- 2.5 Das Höchstmaß für die Wandhöhe wird, gemessen zwischen EG-Rohfußboden und dem Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachaußenhaut, auf 7,00 m festgesetzt. Dies gilt auch für die Putztachfristseite.

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

## 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 **O** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 **B** Baugrenze  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.745 m<sup>2</sup>

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

- 4.1 **PK** Private Straßenverkehrsfläche  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 765 m<sup>2</sup>
- 4.2 **SB** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## 5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 **●** Privates Pflanzgebot für Großbäume oder Obsthochstämme, ohne Standortbindung  
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 12-14 cm  
Obsthochstamm, 2x verpflanzt, StU 8-10 cm  
Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbau bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.  
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden (sh. Pflanzliste Begründung).
- 5.2 **●** Privates Pflanzgebot für Hecke, mit etwaiger Standortbindung  
Für die Grundstücke ist entlang den entsprechend gekennzeichneten Grundstückseiten, auf mindestens 2/3 der jeweiligen Grundstückslänge eine 2- bis 3-reihige Hecke gemäß Pflanzschema 1 zu pflanzen.
- 5.3 **FF** Freiflächengestaltung  
Die privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen anzulegen. Geeignet ist die Gebrauchstrassenschneidung Standard oder gleichwertig Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Haupt- und Nebengebäude.  
Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken aus Koniferen (z. B. Thuja bzw. Nadelgehölze) mit Formschnitt ist nicht zulässig.
- 5.4 **VZ** Vollzugsfrist  
Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

## 6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 **□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
- Fläche Geltungsbereich: ca. 3.145 m<sup>2</sup>
- 6.2 **□** Garagen und Stellplätze  
Vor den Garagen ist, ausgehend von der privaten Straßenverkehrsfläche, ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.
- 6.3 **IM** Immissionsschutz  
Bei allen Wohngebäuden sind die Schlafräume nach Osten zu orientieren. Alternativ können für Schlafräume fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorgesehen werden.
- 6.3.2 Die "Machbarkeitsüberprüfung für die Ausweisung eines neuen Baugebietes in Niederwerrn, OT Oberwerrn" der Wolfel Engineering GmbH, Hochberg, Berichtsnummer X1258.001.02.001 vom 29.06.2022, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "In der Lehmgrube" der Gemeinde Niederwerrn.
- 6.4 **AM** Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
6.4.1 Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.
- 6.4.2 Teichanlage  
Sofern ein Rückbau des im Geltungsbereich befindlichen Teiches vorgesehen ist, muss dieser vor Baubeginn auf vorhandene Fische und Amphibien überprüft werden. In diesem Rahmen ist das Wasser langsam abzulassen. Vorgefundene Amphibien oder Fische sind fachgerecht zu bergen und nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Stillgewässer umzusetzen.

## C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. **■** Gebäudebestand
2. **1724** derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. **---** vorgeschlagene Flurstücksgrenze
4. **5** Maßzahlen
5. **□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ober dem Buchweg", in der Fassung seiner letzten Änderung
6. **■** Bestehende Straßenverkehrsfläche (Grundstückszufahrt)  
- Fläche außerhalb des Geltungsbereiches: ca. 75 m<sup>2</sup>
7. **255** Höhengichtlinien in m u. NHN
8. **---** bestehende Nutzungen (Straßen, Wege etc.)
9. **○** bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
10. **---** bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- 10.1 **---** Wasserversorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe)
- 10.2 **---** Versorgungsleitung Telekommunikation (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Vodafone Deutschland GmbH)
- 10.3 **---** Versorgungsleitung Strom (1-kV-Kabel) (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen ÜZ Mainfranken)
- 10.4 **---** Versorgungsleitung Gas (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayernwerk Netz GmbH)
- 10.5 **---** Rohrleitung Mischwasserkanal (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Abwasserzweckverband Obere Wertalmgemeinden)

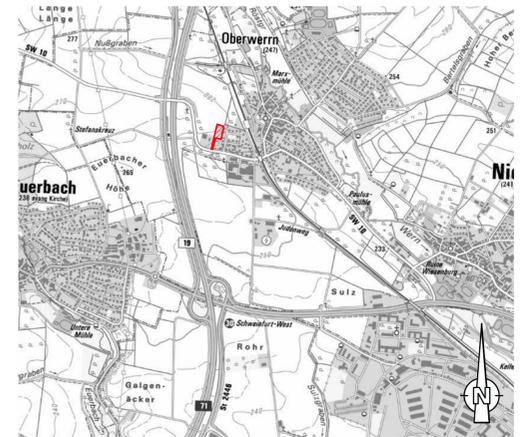
# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

11. **▲** Ortsdurchfahrtsgränze (nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederwerrn)
12. **---** Entwässerung des Baugebietes  
Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt im Mischsystem. Eine Einleitung von Grund-, Quell und Dränagewasser, in den öffentlichen Mischwasserkanal ist unzulässig.  
Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig.
13. **---** Wasserversorgung des Baugebietes  
Am Übergang von der Rhönstraße zur Fl.-Nr. 1011 ist durch den Bauherrn ein Übergabeschacht zu errichten. Die genaue Lage wird im Zuge der Grundstücksbebauung mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe abgestimmt.
14. **---** Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind im Baugebiet versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser (wasserrechtlich zu behandeln).  
Weitere Informationen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:  
1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung [https://www.lfu.bayern.de/buenger/doc/luw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buenger/doc/luw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)  
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im Publikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de> (zu finden unter der Artikel-Nr. lfw\_was\_00157)
15. **---** Landwirtschaft  
Die Erwerber, Besitzer und Bearbeiter der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dämpfen und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelastung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbelastungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dämpfen.
16. **---** Bodenkennzeichnung  
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodenkennmerkmale unterliegen gem. Art. 8 DStGH der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt.
17. **---** Starkregen  
Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassererfahrung bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt.  
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
18. **---** Altlasten und schädliche Bodenveränderungen  
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
19. **---** Vorsorgender Bodenschutz  
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBoSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.  
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzuhängen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
20. **---** Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes, sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LTU Bayern, vom September 2018 beachtet werden.
21. **---** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer der Grundstücke sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.  
Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

## D. Anlagen

Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigefügt:  
- Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB  
- "Machbarkeitsüberprüfung für die Ausweisung eines neuen Baugebietes in Niederwerrn, OT Oberwerrn", Berichtsnummer X1258.001.02.001 vom 29.06.2022, Wolfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Hochberg

# ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021  
BayernAtlas (Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

unmaßstäblich

## Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB; Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



# NIEDERWERRN

## BEBAUUNGSPLAN "IN DER LEHMGRUBE" MIT INTEGRIERTER GRÜNDUNG OBERWERRN

GEMEINDE NIEDERWERRN  
LANDRATSSCHWEINFURT  
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Lehmgrube" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2022 rätlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2021, hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2021, hat in der Zeit vom 25.03.2022 bis 19.05.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2022 bis 09.09.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 09.09.2022 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.05.2023 den Bebauungsplan "In der Lehmgrube" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.11.2022 als Satzung beschlossen.

Niederwerrn, den \_\_\_\_\_

Betina Bärmann (1. Bürgermeisterin) (Siegel)

## Ausfertigung

PLANVERFASSER:



Aufgestellt: 30.11.2021 | Geändert: 12.07.2022 | Ergänzt: 08.11.2022 | M. 1 / 1000