

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nord VI - Keplerstraße" GT Niederwern mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nord III. Abschnitt" GT Niederwern, Gemeinde Niederwern, Lkr. Schweinfurt



## Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
<b>WA 1</b>	Allgemeines Wohngebiet mit Bauquartier-Nr. (z.B. 1)
0,3	Grundflächenzahl (z.B. 0,3)
0,6	Geschossflächenzahl (z.B. 0,6)
II	zwei Vollgeschosse zulässig (Erdgeschoss + Obergeschoss / Dachgeschoss)
II + S	zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss zulässig (Erdgeschoss + Obergeschoss + Staffelgeschoss / Penthouse)
<b>Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen</b>	
o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	Geschlossene Bauweise
—	Baugrenze
SDWD/PDFD	Dachform (SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, FD = Flachdach)
<b>Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b>	
1 WE	Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude (z.B. 1)
<b>Verkehrsfächen</b>	
—	Straßenverkehrsfläche
—	Gehweg / Fußweg
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbereinigter Bereich, Spielstraße
<b>Fächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>	
—	Elektrizität / Trafostation
—	Regenwasserrückhaltung in Erdbauweise / Regenwasserversickerung

Füllschema der Nutzungsschablone	
1, 2,	1. Art der baulichen Nutzung
3, 4,	2. Zahl der Vollgeschosse
5, 6,	3. Grundflächenzahl
	4. Geschossflächenzahl
	5. Dachform
	6. Bauweise

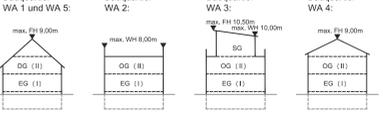
## Textteil

### 1. Art der Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) Zulässig sind  
 - Wohngebäude.  
 Nicht zulässig sind  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 - Anlagen für Verwaltungen  
 - Gartenbetriebe  
 - Tankstellen.  
 1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Höchstmaß für die Firsthöhe (FH) wird, gemessen zwischen höchstem Punkt der angrenzenden Bauland zuzuschlagen und von dem Grundstücksgrenztüme zu erhalten und zu pflegen. Bei eventuellem Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.  
 - WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 auf 9,00 m,  
 - WA 3 auf 10,50 m festgesetzt.  
 2.2 Die Oberkante EG-Rohfußboden der Gebäude wird auf -maximal 0,50 m über dem arithmetischen Mittel der Einzellhöhen des natürlichen Geländes an den Eckpunkten des Hauptbaukörpers festgesetzt.  
 2.3 Das Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) wird, gemessen zwischen natürlichem Gelände und dem Schnittpunkt der Wand/Umwelle mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) für Bauquartier  
 - WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 auf 8,00 m,  
 - WA 3 auf 10,00 m festgesetzt.  
 2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird für Bauquartier  
 - WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 auf zwei Vollgeschosse und damit auf Erdgeschoss (EG) plus Obergeschoss (OG) bzw. Erdgeschoss (EG) plus Dachgeschoss (DG)  
 - WA 3 auf zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss / Penthouse und damit auf Erdgeschoss (EG) plus Obergeschoss (OG) plus Staffelgeschoss (SG) festgesetzt.  
 2.5 Das für Bauquartier WA 3 festgesetzte Staffelgeschoss ist eine gegenüber mind. 3 Außenwänden des Gebäudes um mind. 1 m zurückgesetzte Etage, dessen Grundfläche max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen darf.



### 3. Bauweise

3.1 Als Bauweise wird für Bauquartier  
 - WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 offene Bauweise mit Einzelhausbauweise,  
 - WA 5 geschlossene Bauweise festgesetzt.  
 3.2 Ungewachtet der festgesetzten Bauweisen gelten für die Abstandsflächen die Vorschriften des Art. 6 BayBO 2021.  
 3.3 Auf Grundstück Nummer 5 östlich der bestehenden Wohnbebauung auf Grundstück Nummer 6 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass eine Abstandsflächenübernahme zur bestehenden Wohnbebauung zu gewährleisten ist.

### 4. Stellung baulicher Anlagen

4.1 Die Firstrichtung ist frei wählbar.  
 4.2 Anbauten und Quergebäude sind zulässig.  
 4.3 Grenztrennung unterschiedlicher Nutzungen

### 5. Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des jeweiligen im Baugebiet gelegenen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen und einen umbauten Raum von nicht mehr als 75 m<sup>2</sup> besitzen. Deren Errichtung an der Grenze zu Verkehrsflächen wird ausgeschlossen.  
 5.2 Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind. Dies gilt für Antennenanlagen einschließlich deren Masten, soweit sie  
 - als Einzelbauwerk errichtet werden oder  
 - an einem Gebäude befestigt oder auf einem Gebäude errichtet werden und die im Bebauungsplan zulässige Firsthöhe um mehr als 2,00 m beträgt. Bei ausfahrbaren Anlagen ist die Größe im ausgefahrenen Zustand maßgeblich.  
 6. Garagen und Stellplätze  
 6.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.  
 6.2 Die Zufahrten zu den Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.  
 6.3 Eine Überdachung der festgesetzten Flächen für Carports (offene Garagen) im nördlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zulässig.  
 6.4 Fläche und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Eine Intensivbegrünung ist unter Beachtung der Statik der Gebäude ebenfalls zulässig.  
 6.5 Garagenzufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig, z.B. durch Verwendung von Pflaster mit Spalt- oder Rasterfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.

## 7. Zahl der Wohnungen

7.1 Die Zahl der Wohnungen wird für Bauquartier  
 - WA 1, WA 2 und WA 4 auf max. 1 Wohnung,  
 - WA 3 auf max. 14 Wohnungen,  
 - WA 5 auf max. 5 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.  
 Der erforderliche Stellplatznachweis ist dabei zu berücksichtigen.  
 Die Verpflichtung der Anlage von Kinderspielflächen gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO ist (insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden im Bauquartier 3) zu beachten.

## 8. Verkehrsfächen

8.1 Die dargestellten Verkehrsfächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden als Eigentümern gemäß Art. 3 Abs. 1 Nr. 4, Art. 6 Abs. 2 Satz 2, Art. 53 Nr. 3 und Art. 55 BayStWVG festgesetzt.  
 8.2 Eigentümern innerhalb der Straßenbegrenzungslinie sind in Pflasterbauweise auszuführen.

## 9. Versorgungsanlagen und -leitungen

9.1 Das Verlegen von Versorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikationsanlagen und Stromleitungen, darf im Baugebiet nur in unterirdischer Bauweise erfolgen. Eine oberirdische Leitungsführung ist nicht zulässig.

## 10. Grünflächen

10.1 Die bestehende Randgrünung ist in Verlängerung der jeweiligen Parzellen dem angrenzenden Bauland zuzuschlagen und von dem Grundstücksgrenztüme zu erhalten und zu pflegen. Bei eventuellem Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.  
 10.2 Festgesetzte Grünflächen sind von jeglicher Art von Bebauung freizuhalten.  
 10.3 Die Randgrünung ist als freiwachsende Landschafthecke zu erhalten. Ein Formschnitt ist nicht zulässig. Heckenschnittmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.  
 10.4 Die Randgrünung soll durch einzelne Baumbestände und durch abschnittsweise Auf-den-Sloot-setzen der Gebäude ausgegliedert und entsprechend gepflegt werden. Dabei ist besonderer Wert auf die Erhaltung eines ausreichen hohen Baumbestandes von gut entwickelten Bäumen zu legen.  
 10.5 Die Heckenausschnitte, auf denen die Sträucher auf den Stock gesetzt werden sollen, dürfen eine Länge von ca. 10 m nicht überschreiten.

## 11. Wasserbehandlung

11.1 Eventuell anfallendes Drain-, Hängsicht- und Druckwasser ist schadlos abzuleiten. Verschlämmungen sind zu vermeiden. Grund-, Quell- und Drainagenwasser darf nicht in das Entwässerungssystem eingeleitet werden. Die DIN / EN 12056 sowie die Entwässerungssetzung des Abwasserzweckverbandes der Oberen Wernälagegemeinden in ihrer aktuellen Fassung ist zu beachten. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.  
 11.2 Bei der Entwässerung und bei behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser sind die einschlägigen DIN / EN Normen und Arbeitsblätter (ATV) zu beachten.  
 11.3 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in den Mischwasserkanal zu beseitigen. Wenn das Niederschlagswasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.  
 11.4 Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Landschaft sind im Bebauungsplangebiet möglichst wenige Flächen zu versiegeln.  
 11.5 Sollte beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungsanlagen usw. Grundwasser erschlossen werden, das abgeleitet werden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Schweinfurt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfunktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.  
 11.6 Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser - z. B. Kellerschloss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden. Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwerkshaltung einer gesonderten Genehmigung.  
 11.7 Die Entwässerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen, wobei die Regenwasserbehandlung auf dem Flurstück Nummer 708 statzufinden hat und das verschmutzte Oberflächenwasser sowie das häusliche Abwasser (Schmutzwasser) in den Mischwasserkanal des AZV Obere Wernälagegemeinden einzuleiten sind.  
 11.8 Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen ist der Einbau von Rückstausicherungen vorzusehen. Die Straßenoberkante stellt die Rückstauoberfläche dar.  
 11.9 Gemäß DIN 1986 und EWS des AZV haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwasserzweig zu sichern.  
 11.10 Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen.

## 12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

12.1 Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß zu beschränken.  
 12.2 Vermessungsmaßnahmen  
 Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind vorzusehen:  
 Gehölze, Hecken und Gebüsche sind bei Erfordernis außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1.10. und dem 28.2. zu roden.  
 Zauneindecke:  
 Das künftige Baufeld für die Wohnbebauung (Grundstück Nummer 3) und für das Erdenbeck ist kurzfristig zu mähen und bis Baubeginn kurzfristig zu halten, um die Attraktivität für Zauneindecke zu mindern und eine Einwanderung zu verhindern.  
 Das Erdenbeck ist außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneindecke zwischen Oktober und März anzulegen. Bei Erdenbecken zu anderen Zeiten ist ein Reppflanzenschutz zu errichten, um zu verhindern, dass Tiere in das Baufeld geraten. In diesem Fall ist das Baufeld vor Beginn der Erdenbecken erneut zu kontrollieren.  
 Die vorhandenen Stein- und Totholzablagerrungen müssen erhalten bleiben und in die Gestaltung des Außengeländes eingebunden werden.  
 Das Außengelände im Ostteil des Flurstückes Nummer 708 ist unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Zauneindecke zu gestalten. Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorzusehen:  
 - Ansaat einer Wiese mit blütenreicher Saatgutmischung für frische Standorte, zwei- bis dreischürige Mahd, dabei jeweils 10 % der Fläche als Altgrasinseln belassen  
 - Förderung von süd- und westexponierten Säumen entlang der Landschaftshecke durch abschnittsweise Mahd im Spätsommer, jährlich etwa 50 % der Säume  
 - Schaffung von Sandinseln zur Ergänzung des Lebensraumspektrums im Bereich der Hauptwerke (Muldte von 10 bis 20 cm Tiefe ausheben, mit Sand auffüllen, darauf locker Totholz verteilen)  
 - Stein- und Holzhaufen sowie die Sandinseln ein- bis zweimal im Jahr freischneiden  
 - Eingriffe mit Erdarbeiten sind im Bereich des Kernareals zu unterlassen  
 - Das Regenrückhaltebecken darf das Kernareal nicht beeinträchtigen  
 - Wege innerhalb des Kernareals sind nur oberflächlich mit einer maximalen Eingriffstiefe von 10 cm in den Boden zulässig.  
 Weitere artenschutzrechtliche Festsetzungen:  
 Die abzureißenden Baukörper sowie die zu beseitigenden Bäume im Bereich der Bauflächen sind von einem qualifizierten Büro auf Lebensstätten geschützter Tierarten, insbesondere Vogel und Fledermaus vor Maßnahmenbeginn zu kontrollieren.  
 12.3 Das geplante Regenrückhaltebecken ist gemäß geltendem Standard naturnah zu gestalten, mit einer standortgerechten artreichen Saatgutmischung anzubauen und mit einer punktuellen bzw. gruppenartiger Bepflanzung der Randbereiche zu versehen.  
 12.4 Die naturnah Gestaltung des Beckens ist gemäß detaillierter, mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmender Objektpläne auszuführen.

## 13. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

13.1 Auf den Grundstücken ist bei Gehölzpflanzungen den laubabwerfenden heimischen Laubgehölzen der Vorzug zu geben.  
 13.2 Der Vorhabenträger ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auf seinem Grundstück mindestens die folgende Anzahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen:  
 - Je 50 m<sup>2</sup> Grundstückfläche mind. 1 Strauch gemäß Artenliste Ziffer 13.3  
 - Je 250 m<sup>2</sup> Grundstückfläche mind. 1 hochstammiger Obstbaum oder Laubbaum U. Ordnung gemäß Artenliste Ziffer 13.3 und 13.4  
 13.3 Auswahlliste an standortgerechter Gehölzarten (nicht vollständig)  
 Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe)  
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Quercus robur - Stiel-Eiche  
 Tilia cordata - Winter-Linde  
 Baumarten II. Ordnung (bis zu 20 m Höhe)  
 Acer campestre - Feld-Ahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Pyrus communis - Gemeine Birne  
 Salix caprea - Sal-Weide  
 Sorbus domestica - Spielbirne  
 Sorbus torminalis - Elsbere  
 Straucharten (unter 7 m Höhe)  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Gewöhnlicher Hartweid  
 Corylus avellana - Haselnuss  
 Crataegus div. spec. - Weißdorn  
 Euonymus europaeus - Pfaffenblüchen  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rosa canina - Hund-Rose  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 13.4 Auswahlliste an geeigneten robusten Obstsorten (nicht vollständig)  
 Apfel-Sortiment:  
 Landsberger Renette, Erbachshofer, Engelberger, Hauptapfel, Maunzenapfel, Jacob Lebel, Goldparmäne, Bretschacher  
 Birnen-Sortiment:  
 Gelber Butterbirne, Köstliche von Chameux, Gelbmöster, Großer Katzenkopf, Weilsche Mostbirne  
 Südkirschen-Sortiment:  
 Haumüllers Mitteldicke, Blüthen Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche  
 Pflaumen-Sortiment:  
 Fränkische Hausweitsche  
 Wild-Obstarten-Sortiment:  
 Eberesche, Vogel-Kirsche, Walnuss, Elsbeere, Speierling, Mehlbeere, Wild-Apfel  
 13.5 Die bestehende, im Platz befindliche Baumgrube ist mit ihrer vorhandenen Bepflanzung zu erhalten. Bei Ausfall ist ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung gemäß Liste 13.3 zu pflanzen.  
 13.6 Das Anlegen starrer Hecken und sonstiger linearer Pflanzungen mit Thuja und sonstigen Koniferen mit Ausnahme von Eiben ist nicht zulässig.

## 14. Dachform und Dachgestaltung

14.1 Als Dachform ist für Bauquartier  
 - WA 1 Satteldach und Flachdach,  
 - WA 2 Flachdach,  
 - WA 3 Pultdach,  
 - WA 4 Walmdach,  
 - WA 5 Satteldach festgesetzt.  
 14.2 Dacheindeckungen aus Metall sowie Dacheindeckungen in blauen und grünen Farbblößen sind nicht zulässig.  
 14.3 Fläche und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.  
 14.4 Dachgauben sind gemäß der gemeindlichen "Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachaufbauten" auszuführen.

## 15. Fassadengestaltung

15.1 Für Außenwände sind Putz, Beton gestrichen, geschlammtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandstrichmauerwerk), Holz und Fassadengestaltung zulässig.

## 16. Sonstige Festsetzungen

16.1 Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastungen von benachbarten Kaminen soll mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnraum angeschlossen sein, mindestens 8 m entfernt sein, oder  
 - Im niedriger liegen als die umliegenden Kaminrindungen,  
 - von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder  
 - Im niedriger liegen als die umliegenden Kaminrindungen.  
 16.2 Der Betrieb von Luft-Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden. Um erhebliche Lärmbelastung in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Hinweise der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayer. Landesamtes für Umwelt in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung empfohlen.  
 16.3 Bei der Errichtung einer Trafostation sind die Vorgaben der Bld. 28mSchV zu beachten.

## 17. Vorhaben- und Erschließungsplan

17.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält folgende einzelne Bestandteile:  
 - Vorhabenbeschreibung  
 - Plan Nr. 1: Lageplan Grundstückseinteilung  
 - Plan Nr. 2: Lageplan Erschließung  
 - Plan Nr. 3: Vorhaben Nummer 1, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Ansichten  
 - Plan Nr. 4: Vorhaben Nummer 2, Neubau eines Einfamilienhauses, Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Ansichten  
 - Plan Nr. 5: Vorhaben Nummer 3, Neubau eines 14-Familienhauses mit Tiefgarage, Grundrisse Tiefgarage und Erdgeschoss  
 - Plan Nr. 6: Vorhaben Nummer 3, Neubau eines 14-Familienhauses mit Tiefgarage, Grundrisse 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss  
 - Plan Nr. 7: Vorhaben Nummer 3, Neubau eines 14-Familienhauses mit Tiefgarage, Ansichten  
 - Plan Nr. 8: Vorhaben Nummer 4, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Ansichten  
 - Plan Nr. 9: Vorhaben Nummer 5, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Ansichten  
 - Plan Nr. 10: Vorhaben Nummer 7, Umbau einer Lagerhalle zu Reihenhäusern, Grundrisse Erdgeschoss und Dachgeschoss, Ansichten  
 - Plan Nr. 11: Vorhaben Nummer 8, Neubau einer Carportanlage mit Grundriss bzw. Photovoltaik, Grundriss, Ansichten  
 17.2 Die Energieversorgung des Baugebietes ist ökologisch ausgerichtet und detailliert im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

## 18. Hinweise

18.1 Unverschnitztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, ist zu sammeln (z.B. Zisternen) bzw. dem geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen und soweit es die Untergrundverhältnisse zulässt zu versickern.  
 18.2 Querverbindungen zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage und der privaten Brauchwasseranlage (Zisternen) dürfen nicht erfolgen. An Zapfstellen, die mit Brauchwasser betrieben werden sollen, sind Hinweisschilder "kein Trinkwasser" anzubringen.  
 18.3 Landwirtschaftliche Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen), sind entschädigungslos hinzunehmen.  
 18.4 Denkmalschutz  
 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutz-Gesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Dienstelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit tiefbau-technischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.  
 18.5 Sollten bei den Ausubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 BayBO/SchG).  
 18.6 Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu vererten bzw. zu entsorgen.  
 18.7 Die Zuständigkeit zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserstation (Grundschrift und Objektschrift) ist der Gemeinde zuzusprechen.  
 18.8 Sollten bei den Ausubarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutz-Gesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Dienstelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit tiefbau-technischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.

## 14. Dachform und Dachgestaltung

14.1 Als Dachform ist für Bauquartier  
 - WA 1 Satteldach und Flachdach,  
 - WA 2 Flachdach,  
 - WA 3 Pultdach,  
 - WA 4 Walmdach,  
 - WA 5 Satteldach festgesetzt.  
 14.2 Dacheindeckungen aus Metall sowie Dacheindeckungen in blauen und grünen Farbblößen sind nicht zulässig.  
 14.3 Fläche und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.  
 14.4 Dachgauben sind gemäß der gemeindlichen "Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachaufbauten" auszuführen.

## 15. Fassadengestaltung

15.1 Für Außenwände sind Putz, Beton gestrichen, geschlammtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandstrichmauerwerk), Holz und Fassadengestaltung zulässig.

## 16. Sonstige Festsetzungen

16.1 Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastungen von benachbarten Kaminen soll mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnraum angeschlossen sein, mindestens 8 m entfernt sein, oder  
 - Im niedriger liegen als die umliegenden Kaminrindungen,  
 - von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder  
 - Im niedriger liegen als die umliegenden Kaminrindungen.  
 16.2 Der Betrieb von Luft-Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden. Um erhebliche Lärmbelastung in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Hinweise der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayer. Landesamtes für Umwelt in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung empfohlen.  
 16.3 Bei der Errichtung einer Trafostation sind die Vorgaben der Bld. 28mSchV zu beachten.

## 17. Vorhaben- und Erschließungsplan

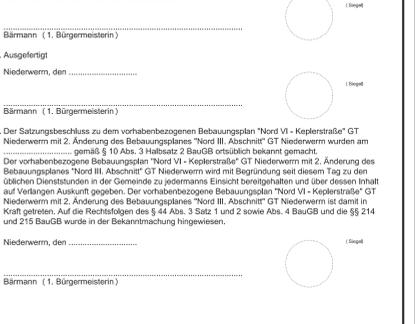
17.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält folgende einzelne Bestandteile:  
 - Vorhabenbeschreibung  
 - Plan Nr. 1: Lageplan Grundstückseinteilung  
 - Plan Nr. 2: Lageplan Erschließung  
 - Plan Nr. 3: Vorhaben Nummer 1, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Ansichten  
 - Plan Nr. 4: Vorhaben Nummer 2, Neubau eines Einfamilienhauses, Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Ansichten  
 - Plan Nr. 5: Vorhaben Nummer 3, Neubau eines 14-Familienhauses mit Tiefgarage, Grundrisse Tiefgarage und Erdgeschoss  
 - Plan Nr. 6: Vorhaben Nummer 3, Neubau eines 14-Familienhauses mit Tiefgarage, Grundrisse 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss  
 - Plan Nr. 7: Vorhaben Nummer 3, Neubau eines 14-Familienhauses mit Tiefgarage, Ansichten  
 - Plan Nr. 8: Vorhaben Nummer 4, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Ansichten  
 - Plan Nr. 9: Vorhaben Nummer 5, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Ansichten  
 - Plan Nr. 10: Vorhaben Nummer 7, Umbau einer Lagerhalle zu Reihenhäusern, Grundrisse Erdgeschoss und Dachgeschoss, Ansichten  
 - Plan Nr. 11: Vorhaben Nummer 8, Neubau einer Carportanlage mit Grundriss bzw. Photovoltaik, Grundriss, Ansichten  
 17.2 Die Energieversorgung des Baugebietes ist ökologisch ausgerichtet und detailliert im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

## 18. Hinweise

18.1 Unverschnitztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, ist zu sammeln (z.B. Zisternen) bzw. dem geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen und soweit es die Untergrundverhältnisse zulässt zu versickern.  
 18.2 Querverbindungen zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage und der privaten Brauchwasseranlage (Zisternen) dürfen nicht erfolgen. An Zapfstellen, die mit Brauchwasser betrieben werden sollen, sind Hinweisschilder "kein Trinkwasser" anzubringen.  
 18.3 Landwirtschaftliche Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen), sind entschädigungslos hinzunehmen.  
 18.4 Denkmalschutz  
 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutz-Gesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Dienstelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit tiefbau-technischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.  
 18.5 Sollten bei den Ausubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 BayBO/SchG).  
 18.6 Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu vererten bzw. zu entsorgen.  
 18.7 Die Zuständigkeit zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserstation (Grundschrift und Objektschrift) ist der Gemeinde zuzusprechen.  
 18.8 Sollten bei den Ausubarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutz-Gesetzes (DSchG) vom 25.06.1993 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Dienstelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit tiefbau-technischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.

## Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2019 gem § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nord VI - Keplerstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2020 ertullich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nord III. Abschnitt" GT Niederwern beschloss das Gremium in der Sitzung am 27.07.2021. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.08.2021 ertullich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 19.04.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 19.04.2021 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nord VI - Keplerstraße" GT Niederwern mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nord III. Abschnitt" GT Niederwern in der Fassung vom 27.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 20.09.2021 öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nord VI - Keplerstraße" GT Niederwern mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nord III. Abschnitt" GT Niederwern in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 20.09.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Niederwern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.12.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nord VI - Keplerstraße" GT Niederwern mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nord III. Abschnitt" gem § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.11.2021 als Satzung beschlossen.



## Übersichtslageplan



Nr.	Änderungen	Datum	Name
1	Gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 09.11.2021	11/2021	Malinka
2	Gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 27.07.2021	07/2021	Malinka

Nr.	Änderungen	Datum	Name
1	Gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 09.11.2021	11/2021	Malinka
2	Gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 27.07.2021	07/2021	Malinka

**Gemeinde Niederwern**  
**GT Niederwern**  
 Landkreis Schweinfurt

**PETER GEMMER GMBH**  
 INGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG  
 Am Schilffweg 15 • 97456 Dittelbrunn • T: 0 97 21 74 31 - 0  
 E: 0 97 21 74 31 - 16 • E: info@gemmer.info  
 Stand: 21.12.2021 (S)