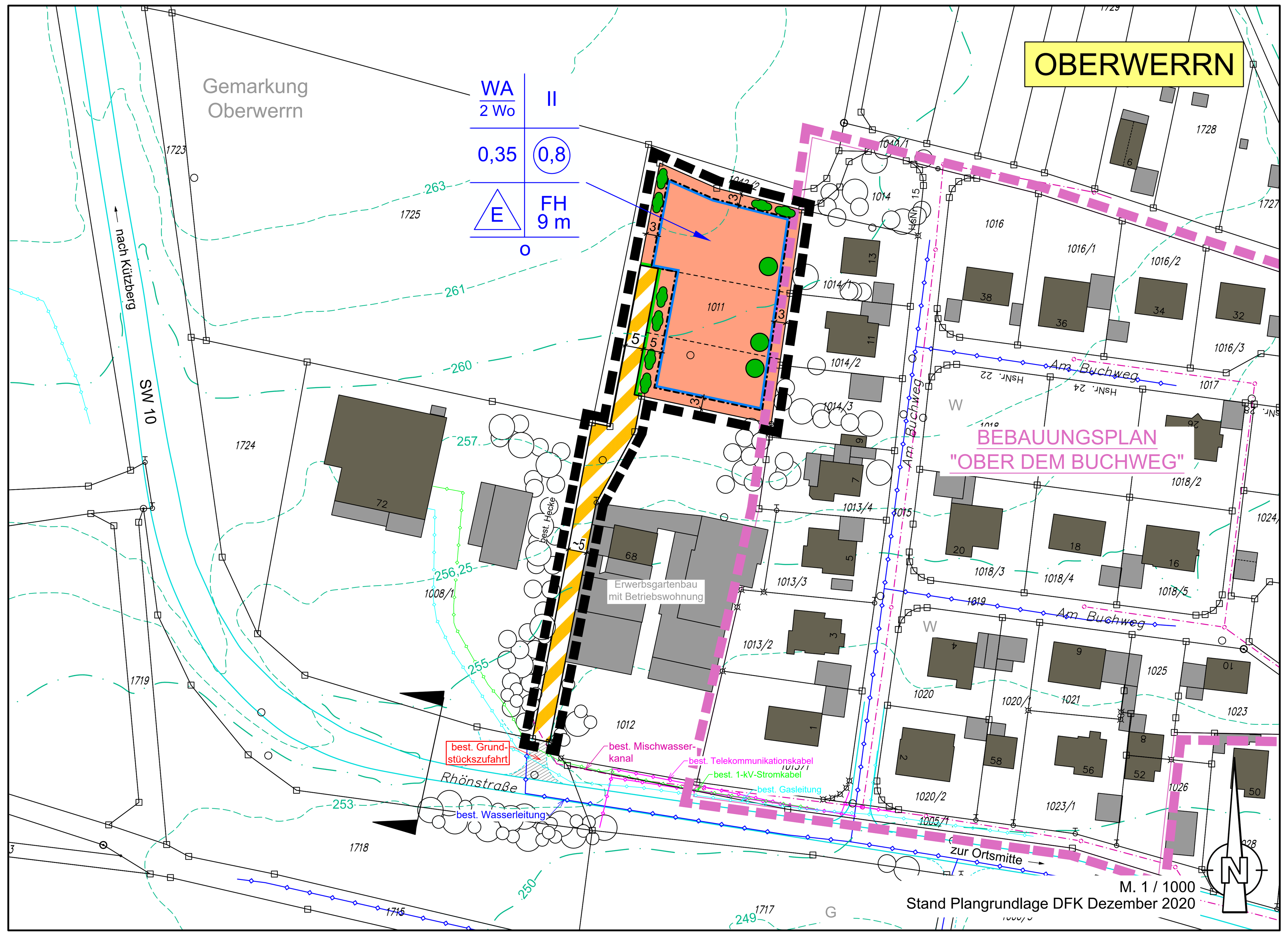
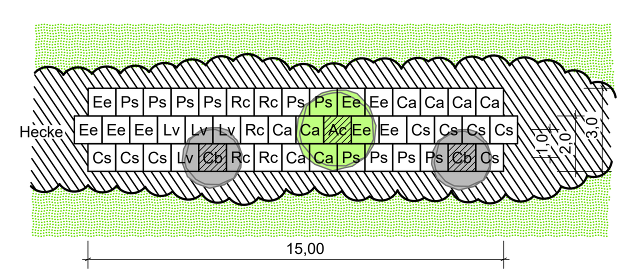
PLANTEIL



SCHEMA



Gehölzartenverteilung:

Baumarten:

Hochstamm
Ac 1 Acer campestre - Feldahorn 2 %

Heister
Cb 2 Carpinus betulus - Hainbuche 4 %

Alternativ verwendbar:
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Betula pendula (Birke)

Straucharten:

Sträucher

Ca	8	Corylus avellana (Haselnuss)	17 %
Cs	8	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	17 %
Ee	8	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	17 %
Lv	4	Ligustrum vulgare (Rainweide)	9 %
Ps	10	Prunus spinosa (Schlehe)	23 %
Rc	5	Rosa canina (Hundsrose)	11 %

Hochstamm

Heister

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
Sträucher	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 Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 m²

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 Beherbergungsgewerbes, 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-, Pult- oder flachgeneigtem Sattel- bzw. Walmdach, ist die Höheneinstellung des Hauptgebäudes so zu wählen, dass sich talseitig 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.

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 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.745 m²

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

4.1 Private Straßenverkehrsfläche
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 765 m²

4.2 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 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 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 Grundstücksseiten, auf mindestens 2/3 der jeweiligen Grundstückslänge eine 2- bis 3-reihige Hecke gemäß Pflanzschema 1 zu pflanzen.

5.3 Freiflächengestaltung
Die privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen anzusäen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung 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 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 m²

6.2 Garagen und Stellplätze
Vor den Garagen ist, ausgehend von der privaten Straßenverkehrsfläche, ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 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 Baugebiets in Niederwerrn, OT Oberwerrn" der Wölfel Engineering GmbH, Höchberg, Berichtsnummer X1258.001.02.001 vom 29.06.2022, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "In der Lehmgrube" der Gemeinde Niederwerrn.

6.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

6.4.1 Baumfällung/Heckenrodung
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 Absitmmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Stillgewässer umzusiedeln.

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 Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Ober dem Buchweg", in der Fassung seiner letzten Änderung
6. Bestehende Straßenverkehrsfläche (Grundstückszufahrt)
- Fläche außerhalb des Geltungsbereiches: ca. 75 m²
7. 255 — Höhenschichtlinien in m ü. NHN
8. bestehende Nutzungen (Straßen, Wege etc.)
9. bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches
10. bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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 Werntalgemeinden)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

11. Ortsdurchfahrtsgrenze (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 werden.

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/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im Puplikationsshop 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 Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

16. Bodendenkmalschutz
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG 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 Hochwassersituation 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 BBodSchV 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 abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

20. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes, sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LfU Bayern, vom September 2018 beachtet werden.

D. Anlagen

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

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

(rot gekennzeichneter Text = Änderungen zur Planfassung vom 30.11.2021)

NIEDERWERRN

BEBAUUNGSPLAN
"IN DER LEHMGRUBE"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
OBERWERRN

GEMEINDE NIEDERWERRN
LANDKREIS SCHWEINFURT
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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 ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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.
3. 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.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... den Bebauungsplan "In der Lehmgrube" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

   Niederwerrn, den ....

   ....
   Bettina Bärmann (1. Bürgermeisterin) (Siegel)
7. Ausgefertigt

   Niederwerrn, den ....

   ....
   Bettina Bärmann (1. Bürgermeisterin) (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "In der Lehmgrube" wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Niederwerrn, den ....

   ....
   Bettina Bärmann (1. Bürgermeisterin) (Siegel)

Entwurf

PLANVERFASSER:

....

• Bautechnik - Kirchner •
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 89493-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 30.11.2021 Geändert: 12.07.2022 M. 1 / 1000