

A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Motorpool"
- GE** Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO
- Baugrenze
- 0,9 Grundflächenzahl
- 2,4 Geschossflächenzahl
- Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)
- maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
- Straßenverkehrsfläche, mit schematischer Darstellung des vorgeschlagenen Schrammbords
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgung mit Elektrizität: Trafostation
- Fläche für Abwasseranlage: unterirdisches Regenrückhaltebecken
- Grünflächen
- Baulinie für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; hier: Baulinie für von Osten anzubauende Solar-Carports
- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStG

- Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStG
- Bereich mit gesonderter Stellplatzfestsetzung
- Flächen für Stellplätze und Carports, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; hier: Stellplätze / Carports. Innerhalb der Bauverbotszone sind Carports und sonstige Bauwerke sind unzulässig.
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG
- LPB III** Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs inkl. zugeordneten möglichen Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 (siehe Festsetzung 10.)
- Erhaltungsgebot bestehender Bäume
- 1-3 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke: Pflanzung von Sträuchern (v.St), 2 x verpflanzt, 70-90 cm und zwei Bäume als Heister (Hei.), 3 x verpflanzt, 125-150 cm, gemäß Auswahlhilfe
- 5 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke: Pflanzung von Sträuchern (v.St), 2 x verpflanzt, 70-90 cm und zwei Bäume als Heister (Hei.), 3 x verpflanzt, 125-150 cm, gemäß Auswahlhilfe

B) Zeichnerische Hinweise

- bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäudestellung
- Höhenbezugspunkt
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Bodendenkmal mit Altennummer (nachrichtliche Übernahme)
- Fahrbahnaußenkante
- Kabelanlagen der Stadtwerk Schweinfurt, UZ Mainfranken, Telekom (nachrichtliche Übernahme) Die Sicherheitsmaßnahmen der Versorger sind zu beachten.
- Versorgungsleitung unterirdisch, hier: Wasserleitung der RMG (nachrichtliche Übernahme) - Leitungen sind umzuliegen

C) Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO; Nutzungen entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Gewerbegebiet (GE): GRZ 0,9, GFZ 2,4, abweichende Bauweise, maximal 3 Vollgeschosse
2.2 Als abweichende Bauweise wird Folgendes festgelegt: Es ist die offene und geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen. Einzelgebäude können auch entgegen dies § 22 Abs. 2 BauNVO länger als 50 m erstellt werden.
2.3 Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Gebäudehöhe darf maximal 12 m vom nächsten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.
2.4 Nebenanlagen für Ver- und Entsorgung sind außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch nicht in der Bauverbotszone.
- 3. Abstandsflächen**
3.1 Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
- 4. Nutzung der solaren Strahlungsenergie**
Die aktuelle Gesetzgebung des Art. 44 BayBO ist umzusetzen.
- 5. Stellplätze**
5.1 Für das GE Gebiet sind je angefangene 40 m² gewerb. Nutzfläche der Gebäude 1 Stellplatz zu errichten, für den maximalen Bereich sind je angefangene 70 m² gewerb. Nutzfläche der Gebäude 1 Stellplatz zu errichten.
5.2 Stellplätze sind im gekennzeichneten Bereich außerhalb der Baugrenzen, auch innerhalb der Bauverbotszone, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 22 BauNVO zulässig, Bauwerke oder Carports innerhalb der Bauverbotszone sind unzulässig.
- 6. Einfriedungen**
6.1 Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen vorgesehen, dürfen sie max. 2,50 m hoch ausgeführt werden, oder als lebende Einfriedung aus Heckenstäuchern angelegt sein. Einfriedungsmauern sind nicht zulässig.
6.2 Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.
6.3 Einfriedungen zur B 303 sind für- und torlos zu errichten.
- 7. Werbeanlagen**
7.1 Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie am Ort der Leistung aufgestellt bzw. angebracht sind.
7.2 Dachbauten für Werbung sind bis maximal 2 m über der Firsthöhe hinaus zulässig.
7.3 Für Leuchtwerbbeanlagen sind die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand 13.09.2012, zu berücksichtigen.
7.4 Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern etc. sind nicht zulässig.
7.5 Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone zur B 303 sind grundsätzlich nicht zulässig.
- 8. Außenbeleuchtung**
8.1 Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptstrahlart des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeigneten insektenfreundlichen Filtern, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K).
8.2 Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenriser mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
8.3 Lichtquellen dürfen nicht auf den Verkehr der B 303 gerichtet sein. Blendwirkungen sind auszuschließen oder es ist ein entsprechender Blendschutz anzubringen.
- 9. Gewerbelärm**
Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Emissionen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12, Geräuschkontingentierung" weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingente LEK [dB]	Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
GE	60	45
		23.778

Bei der Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionen ist Folgendes zu berücksichtigen. Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente. Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schaltdämmverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_a der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen möglichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_K nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.
- 10. Verkehrslärm**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schutzsensiblen Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsstellung auf Basis der DIN 4109-2 (Januar 2018) nachzuweisen.
Fensteröffnungen schutzbedürftiger Büroräume und Ähnliches im Sinne der DIN 4109-1 sind an die von der Bundesstraße 303 abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Für die Außenbauteile sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhbedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmulnlüften, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhbedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.
Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 - Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und möglichem Außenlärmpegel:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Möglicher Außenlärmpegel L _a [dB]
I	65
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80

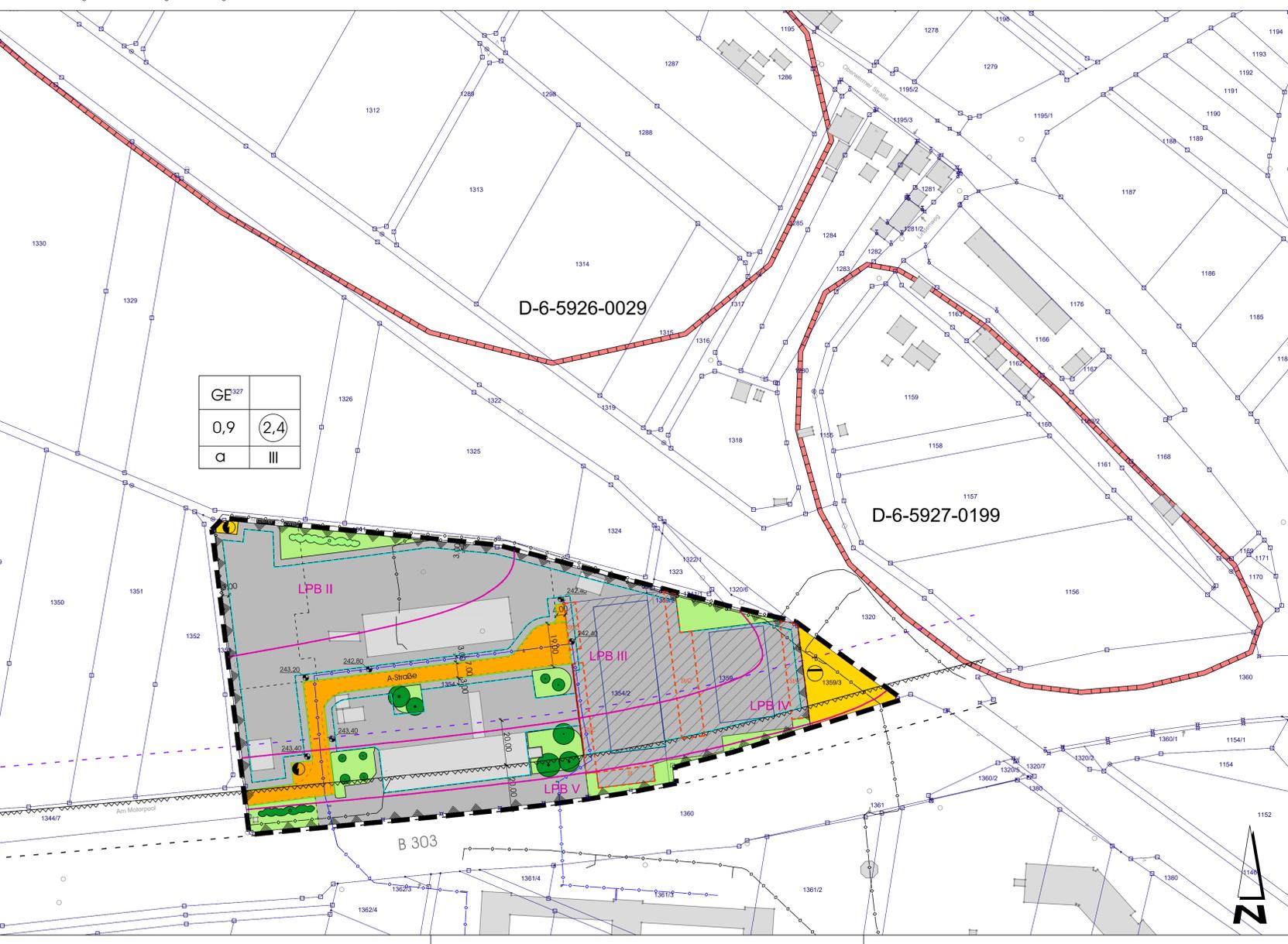
1) Für mögliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

D) Textliche Hinweise

- 1. Denkmalschutz**
1.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Festsetzung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefunden Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- 2. Unverschmutztes Oberflächenwasser**
2.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.
- 3. Verschmutztes Oberflächenwasser**
3.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit schädlichen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 4. Drainagen**
4.1 Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.
- 5. Wasserversorgung**
5.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie W 400-1, zu beachten. Die Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe ist zu beachten.
- 6. Schutz vor Grundwasser**
6.1 Der Grundwasserschutz auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 7. Entwässerung**
7.1 Die Straßenbekante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986-100 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalarückstau zu sichern.
7.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
7.3 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbandes Obere Wermtalgemeinden ist zu beachten.
- 8. Brandschutz**
8.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.
- 9. Straßenverkehrsflächen geplant**
A-Strabe
0,50 m Bord | 5,00 m Fahrbahn | 0,50 m Bord
B 303
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundesstraße B 303 und ist durch Immissionen vorbelastet. Es können wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.
- 11. Gewerbelärm**
In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsstellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzudeutenden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_K nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten LEK für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den möglichen Immissionsorten eingehalten werden. Als mögliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2018) zu verstehen. Lage ausgewählter Immissionsorte ist Anhang I der schalltechnischen Stellungnahme Gewerbe- und Verkehrslärm zum Bebauungsplan "Am Motorpool" der Gemeinde Niederwerrn (KC Projekt-Nr. 5331-405-KKC, Stand 21. Februar 2023) zu entnehmen.
12. **Verkehrslärm**
Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Erreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen. Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2018) zu verstehen. Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 ist innerhalb von Bereichen mit Einhaltung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß möglichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden. Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie oder rückwärtig versetzte Geschosse sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen. Es wird empfohlen „schutzbedürftige Räume“ im Sinne der DIN 4109-1 an die straßenabgewandten Fassaden zu orientieren.

13. Grunddienstbarkeiten

- Die Grundstücke sind mit Dienstbarkeiten zugunsten des Abwasserzweckverbandes Obere Wermtalgemeinden, der RMG Poppenhausen, der Telekom, der UZ Mainfranken und der Stadtwerke Schweinfurt GmbH belegt.
- Niederwerrn, den 29.11.2022
geändert und ergänzt, 28.02.2023
- Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg
Bearbeitet:
- Für die Gemeinde:
Niederwerrn, den
GEMEINDE NIEDERWERRN
- PA Eng. Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
Betfina Bärmann, 1. Bürgermeisterin



Gemeinde Niederwerrn
Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet
"Am Motorpool"

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Motorpool" für ein Gewerbegebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Motorpool", in der Fassung vom 29.11.2022, hat in der Zeit vom 19.12.2022 bis 20.01.2023 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 29.11.2022, hat in der Zeit vom 19.12.2022 bis 20.01.2023 stattgefunden.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 28.02.2023, 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 28.02.2023, wurde, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Niederwerrn hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan "Am Motorpool", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.

Niederwerrn, den _____ Siegel

Betfina Bärmann, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt
Niederwerrn, den _____ Siegel

Betfina Bärmann, 1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____, gemäß § 10 Abs. 3 Holzstz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zur Einsichtnahme im Rathaus Niederwerrn, Schweinfurter Str. 54, 97464 Niederwerrn, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Niederwerrn, den _____ Siegel

Betfina Bärmann, 1. Bürgermeisterin

Layout: 1000
Z:\KNO\KNO\001_BPlan_Am Motorpool\001_BPlan_4_2.dwg