

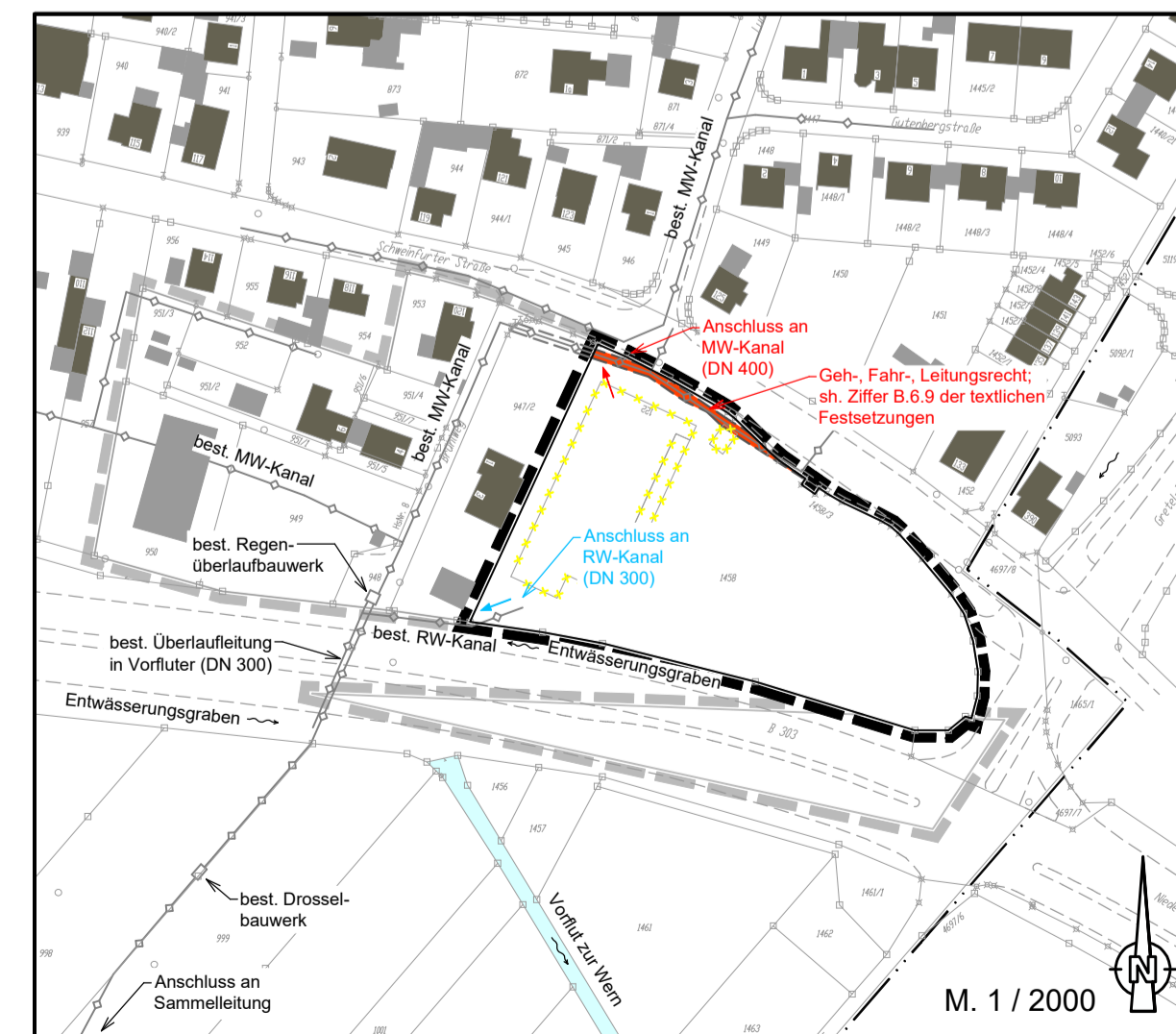
# PLANTEIL / SCHEMATA



## Grünordnung



## Entwässerungsschema



# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

## A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutz II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-14, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Baumutzungsverordnung (BauMvO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

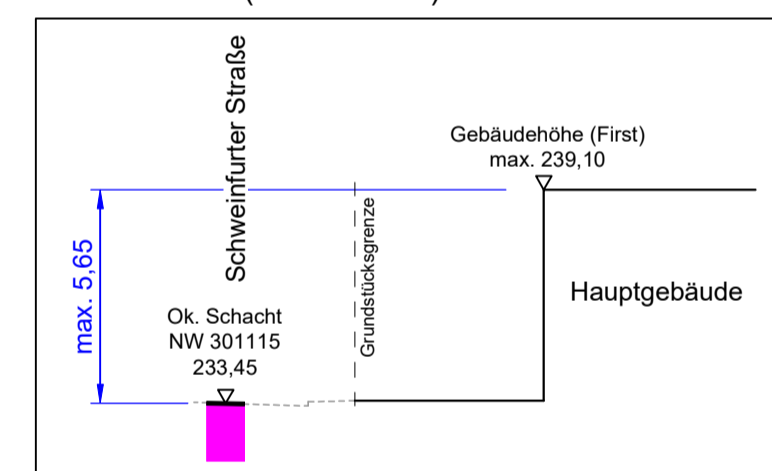
### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 SO ENZELHANDEL**  
Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauMvO)  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel. Folgende Nutzungen sind zulässig:  
- ein Lebensmittelgeschäft zum Verkauf von Nahrungsmitteln, Getränken, Drogeriewaren, Speisen, frei verkäuflichen Arzneimitteln, Waren aller Art, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>,  
- ein Backshop mit 80 m<sup>2</sup> Grundfläche,  
- zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,  
- die dem Einzelhandel zugehörigen Besucherstellplätze  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 7.910 m<sup>2</sup>

- 1.2 LK 60/45 dB**  
Schallimmissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Im Bebauungsplangeltungsbereich sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachstehend angegebenen Emissionskontingente (L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 - Geräuschkontingenterierung) weder tags (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag oder vor Baubeginn zu erbringen.  
Schallimmissionskontingent gemäß DIN 45691(L<sub>eq</sub>)  
- tags 60 dB / nachts 45 dB

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

- 2.1 0,4** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
**2.2 0,8** Grundflächenzahl  
**2.3 I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
- Eingeschossige Bauweise  
**2.4** Höhe der baulichen Anlagen  
**2.4.1 FH 239,10 m ü. NN**  
OK. Gebäude max. 239,10 m ü. NN  
- Die Höhe des Hauptgebäudes darf am First max. 239,10 m über NN nicht überschreiten.  
**2.4.2** Die festgesetzte Höhe (= oberer Bezugspunkt, als Höchstgrenze in Meter ü. NN angegeben), bezieht sich auf die Deckeloberkante des Kanalschachtes NW301115 des AZV Obere Wertalgemeinden in der Scheinfurter Straße (= unterer Bezugspunkt).  
Gebäudehöhe (schematisch)



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

- 3.1 a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauMvO  
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten kann.  
**3.2** Abstandsflächen, Abstände  
Für die Grundstücksgrenze zum westlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 947/2 der Gemarkung Niederwerrn, wird gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO, eine Mindesttiefe des seitlichen Grenzabstandes von 0,5 H, jedoch mindestens 3 m festgesetzt.

- 3.3** Baugrenze  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 5.595 m<sup>2</sup>

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

- 4.1** Ein- bzw. Ausfahrt

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

- 5.1** Privates Pflanzgebiet für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung  
- Mindestpflanzqualität:  
Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14-16 cm  
Je 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 3 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie als bauproporcionales Großgrün zur Auflockerung der Gebäudefronten bzw. zur Beschattung und Gliederung der Parkflächen dienen.  
**5.2** Erhalt Landschaftshecke mit innenstehenden Einzelbäumen bzw. Erhalt Einzelbäume  
Die derart gekennzeichneten Einzelbäume und Landschaftshecken sind gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Ausdehnung in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und im Zuge von Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen, unter Berücksichtigung der DIN 18920, zu schützen.  
Konkrete Rodungsflächen des Baum- und Strauchbestandes sind im Freiflächen-gestaltungsplan darzustellen. Die Rodungen sind im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt durchzuführen. Alle Baum- und Strauchrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.  
**5.3** Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Teile der privaten Freiflächen sind als Rasenflächen freiflächig anzusehen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig. In Kleinflächen ist alternativ die Verwendung von bodendeckenden oder staudenartigen Pflanzen zulässig.

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 5.4** Freiflächen-gestaltungsplan  
Die grundsätzlichen Festsetzungen sind bei der Baueingabe durch einen qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplan zu konkretisieren, der den Umfang und Steuerung der Gehölzpflanzungen, der zu erhaltenden Gehölzbestände sowie die Flächenbefestigung (Belagsart) aufzeigt. Mit der Planerstellung ist ein qualifizierter Fachmann der Sparte Grün-/Landschaftsplanung zu beauftragen.  
Vollzugsfrist  
Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.  
**5.6** Pflanzauswahl  
Für Anpflanzungen wird auf Ziffer 3.4. Pflanzauswahl, der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Stadtgrenze-Süd" in der Fassung vom 18.06.1991 verwiesen.

### 6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
- Fläche Geltungsbereich: 7.910 m<sup>2</sup>  
**6.2 PD/FD** zulässige Dachformen  
- Pult-/Flachdach  
**6.3 0°-10°** zulässige Dachneigungen  
**6.4** Standort Höhenbezugspunkt (= Deckeloberkante bestehender Kanalschacht NW301115 AZV Obere Wertalgemeinden in m ü. NN)  
**6.5** Sichtdreiecke, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung o.ä., ab 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten sind.  
**6.6** Anbauverbotszone gemäß Art. 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)  
- Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art - ausgenommen Einzellösungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Bauteile innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und technische Anlagen.  
- Für Parkstände darf ein Mindestabstand von 10 m nicht unterschritten werden.  
- Werbeanlagen sind unzulässig.  
**6.7** Einfriedigungen  
An den der Bundesstraße B 303 zugewandten Grundstücksgrenzen, sind nur tür- und torlose Einfriedigungen zulässig, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.  
**6.8** Standort Werbeanlagen  
Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind bis zu einer Höhe von max. 10,00 m über Geländeoberkante auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
**6.8.1** Bei Leuchtwerbbeanlagen sind hinsichtlich der Lichteinwirkungen auf die Nachbarschaft, die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen", der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss vom 13.09.2012 zu beachten (LAI-Hinweise, sh. Anlage Begründung). Wechselsicht ist nicht zulässig.  
**6.9** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, Breite 2,50 m (bestehender Mischwasserkanal des AZV Obere Wertalgemeinden)  
Der freie Zugang muss jederzeit sichergestellt sein.

### C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1.** Gebäudebestand  
**2.** Gebäudeabbruch  
**3.** derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer (nachrichtliche Übernahme aus der DFK)  
**4.** derzeitige Gemeinde-/Gemarkungsgrenze  
**5.** Maßzahlen  
**6.** bestehende Baugrenze des Bebauungsplanes "Stadtgrenze-Süd", in der Fassung vom 18.06.1991 (weiterhin gültig)  
**7.** aufzuhebende Baugrenze des Bebauungsplanes "Stadtgrenze-Süd", in der Fassung vom 18.06.1991  
**8.** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Stadtgrenze-Süd", in der Fassung vom 18.06.1991  
**9.** Bestehende Bushaltestelle (ÖPNV)  
**10.** Höhenschichtlinien in m ü. NN  
**11.** Bodendenkmalschutz  
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, Memmelsdorf.  
**12.** Wasserhaushalt  
Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, wird empfohlen sauberes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) über Sicker-schächte o.ä. zu versickern oder direkt in den Dorgraben einzuleiten. Hierzu sind wasserrechtliche Verfahren erforderlich.  
**13.** best. Rohrleitungen Misch-/Regenwasserkanal (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Gemeinde Niederwerrn und AZV Obere Wertalgemeinden)  
**14.** Überschwemmungsgebiet  
- amtlich festgesetzte Überschwemmungsgrenze der Werra (HQ 100)

### D. Anmerkung

Für die Bebauung des Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches sind die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtgrenze-Süd" maßgebend.  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Stadtgrenze-Süd" in seiner Fassung vom 18.06.1991, die nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind, gelten weiter.

# ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "STADTGRENZE - SÜD" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG NIEDERWERRN**  
GEMEINDE NIEDERWERRN, GEMEINDETEIL NIEDERWERRN  
LANDKREIS SCHWEINFURT  
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat Niederwerrn hat in der Sitzung vom 12.09.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtgrenze-Süd" im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Änderungsbeschluss wurde am 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2018 hat in der Zeit vom 26.02.2018 bis 12.03.2018 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 29.01.2018 hat in der Zeit vom 19.02.2018 bis 12.03.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2018 bis 18.06.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2018 bis 18.06.2018 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtgrenze-Süd" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.2018 als Satzung beschlossen.  
Niederwerrn, den \_\_\_\_\_  
Bettina Bärmann (1. Bürgermeisterin) (Siegel)
- Ausgefertigt  
Niederwerrn, den \_\_\_\_\_  
Bettina Bärmann (1. Bürgermeisterin) (Siegel)
- Der Entwurf des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtgrenze-Süd" wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Niederwerrn, den \_\_\_\_\_  
Bettina Bärmann (1. Bürgermeisterin) (Siegel)

**Ausfertigung**

PLANVERFASSER:

**BauTechnik-Kirchner**  
Planungsbüro für Bauwesen  
Ruhlfeldstraße 4, 97718 Oberwerrn  
Tel. 09363 9494-0, Fax 09363 9494-10  
www.bauteknik-kirchner.de

Aufgestellt: 29.01.2018    Geändert: 24.04.2018    Ergänzt: 24.07.2018    M. 1 / 1000