

Bebauungsplan "Nord VI - Keplerstraße", GT Niederwerrn, Gemeinde Niederwerrn, Lkr. Schweinfurt



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet mit Bauquartier-Nr. (z.B. 1)
- WB** Besonderes Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl (z.B. 0,3)
- 0,6 Geschossflächenzahl (z.B. 0,6)
- max. II maximal zwei Vollgeschosse zulässig (Erdgeschoss + Obergeschoss / Dachgeschoss)
- II + S zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss zulässig (Erdgeschoss + Obergeschoss + Staffelgeschoss / Penthouse)

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- o Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △/ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- max. 2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude (z.B. 2)

Verkehrsfächen (Eigentümerwege)

- Mischverkehrsfläche
- Fußweg
- Unterhaltungsweg (Erdweg)
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- RR Regenwasserrückhaltung in Erdbauweise / Regenwasserentsorgung

Grünflächen

- Straßenbegleitgrün
- Wiesenfläche
- Randeingrünung

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

- neue Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Bemaßung in m
- bestehende Gebäude, Erhaltung
- bestehende Gebäude, Abriss
- mögliche Stellung neuer Baukörper
- Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü NN

Füllschema der Nutzungsschablonen

- | | | | |
|----|----|----|------------------------|
| 1. | 2. | 4. | Geschossflächenzahl |
| 3. | 4. | 2. | Zahl der Vollgeschosse |
| 5. | 6. | 3. | Grundflächenzahl |
| | | 6. | Bauweise |

Textteil

Textliche Festsetzungen

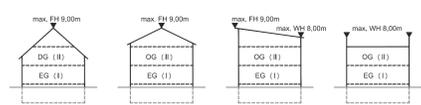
1. Art der Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) Zulässig sind - Wohngebäude.
- Besonderes Wohngebiet (WB) Zulässig sind - Wohngebäude.

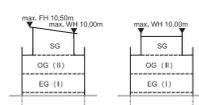
2. Maß der baulichen Nutzung

- Das Höchstmaß für die Firsthöhe (FH) wird, gemessen zwischen höchstem Punkt der Dachaußenhaut und Oberkante EG-Rohfußboden, für Bauquartier - WA 1, WA 2, WA 4 auf 9,00 m, - WA 3 auf 10,50 m festgesetzt.
- Die Oberkante EG-Rohfußboden der Gebäude wird auf -maximal 0,50 m über dem arithmetischen Mittel der Einzelhöhen des natürlichen Geländes an den Eckpunkten des Hauptbaukörpers festgesetzt.
- Das Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) wird, gemessen zwischen natürlichem Gelände und dem Schnittpunkt der Wandaußenhaut mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika), für Bauquartier - WA 1, WA 2 und WA 4 auf 8,00 m, - WA 3 auf 10,00 m festgesetzt.
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird für Bauquartier - WA 1, WA 2 und WA 4 auf maximal zwei Vollgeschosse und damit auf Erdgeschoss (EG) plus Obergeschoss (OG) bzw. Erdgeschoss (EG) plus Dachgeschoss (DG) - WA 3 auf maximal zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss / Penthouse und damit auf Erdgeschoss (EG) plus Obergeschoss (OG) plus Staffelgeschoss (SG) - WB auf maximal zwei Vollgeschosse und damit auf Erdgeschoss (EG) plus Dachgeschoss (DG) festgesetzt.
- 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 Geschosse aufweisen darf.

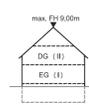
Bauquartier WA 1, WA 2 und WA 4:



Bauquartier WA 3:



Bauquartier WB:



3. Bauweise

- Als Bauweise wird für Bauquartier - WA 1, WA 3 und WA 4 offene Bauweise mit Einzelhausbauweise, - WA 2 offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhausbauweise, - WB geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Stellung baulicher Anlagen

- Die Firstrichtung ist frei wählbar.
- Anbauten und Quergiebel sind zulässig.

5. Nebenanlagen

- 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 m² besitzen. Deren Errichtung an der Grenze zu Verkehrsflächen wird ausgeschlossen.
- 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 überschreiten und/oder die horizontale Ausdehnung mehr als 2,00 m beträgt. Bei ausfahrbaren Anlagen ist die Größe im ausgefahrenen Zustand maßgeblich.

6. Garagen und Stellplätze

- Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Die Zufahrten zu den Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.
- Garagen sowie verfahrensfreie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vorzusehen. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
- Eine Überdachung der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ist zulässig.
- Flache und fachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Alternativ kann eine Überdachung als Solarcarport ausgeführt werden.
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig, z.B. durch Verwendung von Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.

7. Zahl der Wohnungen

- Die Zahl der Wohnungen wird für Bauquartier - WA 1 und WA 2 auf max. 1 Wohnung, - WA 3 auf max. 12 Wohnungen, - WA 4 auf max. 2 Wohnungen, - WB auf max. 6 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 WA 3) zu beachten.

8. Verkehrsflächen

- Die dargestellten Verkehrsflächen werden als Eigentümerwege gem. Art. 3 Abs. 1 Nr. 4, Art. 6 Abs. 2 Satz 2, Art. 53 Nr. 3 und Art. 55 BayStVVO festgesetzt.
- Eigentümerwege innerhalb der Straßenbegrenzungslinie sind in Pfisterbauweise auszuführen.

9. Versorgungsanlagen und -leitungen

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

10. Grünflächen

- Die bestehende Randeingrünung ist in Verlängerung der jeweiligen Parzellen dem angrenzenden Bauland zuzuschlagen und von dem Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen. Bei eventuellem Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Festgesetzte Grünflächen sind von jeglicher Art von Bebauung freizuhalten.

11. Wasserbehandlung

- Eventuell anfallendes Drain-, Hangsicht- 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 Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbandes der Oberen Werrtalgemeinden ist zu beachten. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig.

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

- Bei der Entwässerung und bei behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser sind die einschlägigen DIN / EN Normen und Arbeitsblätter (ATV...) zu beachten.
- Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schutzwasserkanalisation zu beseitigen.
- Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Landschaft sind im Bebauungsplangebiet möglichst wenige Flächen zu versiegeln.
- Sollte beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungsleitungen 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 Zulassungspflicht) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser - z. B. Kellergeschoss 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 Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

13. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Auf den Grundstücken ist bei Gehölzpflanzungen den laubabwerfenden heimischen Laubgehölzen der Vorrang zu geben.
- Der Vorhabensträger ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfähigkeit der Gebäude auf seinem Grundstück mindestens die folgende Anzahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen: - Je 60 m² Grundstücksfläche mind. 1 Strauch - Je 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum II. Ordnung

14. Grünflächen

- Die bestehende Randeingrünung ist in Verlängerung der jeweiligen Parzellen dem angrenzenden Bauland zuzuschlagen und von dem Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen. Bei eventuellem Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Festgesetzte Grünflächen sind von jeglicher Art von Bebauung freizuhalten.

15. Fassadengestaltung

- Für Außenwände sind Putz, Beton gestrichen, geschlämmtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandsteinmauerwerk), Holz und Fassadengrünung zulässig.

16. Sonstige Festsetzungen

- 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 Dienststelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit tiefbautechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.
- Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastigungen von benachbarten Kaminen soll mindestens eine Lüftungsoffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnraum - von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw. - von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder - 1m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.

17. Vorhaben- und Erschließungsplan

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Unterlagen: Vorhabenbeschreibung, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan, Grünordnung
- Die Energieversorgung des Baugebietes ist ökologisch ausgerichtet und detailliert im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellt.

18. Hinweise

- Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, ist zu sammeln (z.B. Zisterne) bzw. dem geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen und soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen zu versickern.
- Querverbindungen zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage und der privaten Brauchwasseranlage (Zisterne) dürfen nicht erfolgen. An Zapfstellen, die mit Brauchwasser betrieben werden sollen, sind Hinweischilder "kein Trinkwasser" anzubringen.
- Landwirtschaftliche Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen), sind entschädigungslos hinzunehmen.

13.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten (nicht vollständig)

- Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe)
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 Fraxinus excelsior - Esche
 Prunus avium - Vogel-Kirsche
 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 aucuparia - Vogelbeere
 Sorbus torminalis - Elsbeere

- Straucharten (unter 7 m Höhe)
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Gewöhnlicher Hartrieel
 Corylus avellana - Haselnuss
 Crataegus div. spec. - Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Rosa canina - Hunds-Rose
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

13.4 Auswahlliste an geeigneten robusten Obstsorten (nicht vollständig)

- Apfel-Sortiment:
 Landsberger Renette, Erbapfcher, Engelberger, Hauxapfel, Maunzenapfel, Jacob Lebel, Goldparmäne, Brettschale
 Birnen-Sortiment:
 Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux, Gelbmöster, Großer Katzenkopf, Weilersche Müllersbirne
 Südkirschen-Sortiment:
 Haumüllers Mitteldecke, Büttners Role Knopfkirsche, Große Schwarze Knopfkirsche
 Pflaumen-Sortiment:
 Fränkische Hauszwetsche
 Wild-Obstlarven-Sortiment:
 Eberesche, Vogel-Kirsche, Walnuss, Elsbeere, Speierling, Mehlbeere, Wild-Apfel

- Die bestehenden, im Platz befindliche Baumgrube ist mit ihrer vorhandenen Bepflanzung zu erhalten. Bei Ausfall ist ein großkröniger Laubbaum I. Ordnung gemäß Liste 13.3 zu pflanzen.
- Das Anlegen strenger Hecken und sonstiger linearer Pflanzungen mit Thuja und sonstigen Koniferen mit Ausnahme von Eiben ist nicht zulässig.

14. Dachform und Dachgestaltung

- Als Dachform ist für Bauquartier - WA 3 Pull- und Flachdach, - WB Satteldach festgesetzt. In den übrigen Bauquartieren des Plangebietes ist die Dachform frei wählbar.
- Dacheindeckungen aus Metall sowie Dacheindeckungen in blauen und grünen Farbttönen sind nicht zulässig.
- Flache und fachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.
- Dachgauben sind gemäß der gemeindlichen "Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachaufbauten" auszuführen.

15. Fassadengestaltung

- Für Außenwände sind Putz, Beton gestrichen, geschlämmtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandsteinmauerwerk), Holz und Fassadengrünung zulässig.

16. Sonstige Festsetzungen

- 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 Dienststelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit tiefbautechnischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.
- Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastigungen von benachbarten Kaminen soll mindestens eine Lüftungsoffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnraum - von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw. - von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder - 1m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.

17. Vorhaben- und Erschließungsplan

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Unterlagen: Vorhabenbeschreibung, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan, Grünordnung
- Die Energieversorgung des Baugebietes ist ökologisch ausgerichtet und detailliert im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellt.

18. Hinweise

- Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, ist zu sammeln (z.B. Zisterne) bzw. dem geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen und soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen zu versickern.
- Querverbindungen zwischen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage und der privaten Brauchwasseranlage (Zisterne) dürfen nicht erfolgen. An Zapfstellen, die mit Brauchwasser betrieben werden sollen, sind Hinweischilder "kein Trinkwasser" anzubringen.
- Landwirtschaftliche Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen), sind entschädigungslos hinzunehmen.

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 ortsüblich 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 ausgestellt.
- Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niederwerrn, den _____

Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Niederwerrn, den _____

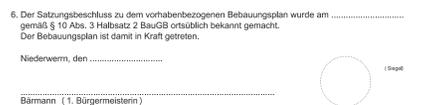
Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am _____

Niederwerrn, den _____

Bürgermeister

Übersichtslageplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nord VI - Keplerstraße"

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Gemeinde Niederwerrn GT Niederwerrn Landkreis Schweinfurt

PETER GEMMER GMBH

INGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG
 Am Schleifweg 15 • 97456 Dittelbrunn • T: 097 21-7431-0
 F: 097 21-7431-16 • E: info@gemmer.info

Stand: 23.02.2021 (E)
 Reg.Nr.2020/05

1,14m x 0,59m = 0,67m²