

A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Motorpool"
- Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO
- Baugrenze
- Grundflächenzahl
- 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 Schrammbereichs
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgung mit Elektrizität: Trafostation
- Fläche für Abwasseranlage: unterirdisches Regenrückhaltebecken
- Öffentliche Grünflächen
- Baulinie für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; hier: Baulinie für Solar-Carports
- Bauverbotszone, gemäß § 9 Abs. 1 FStiG

Baubeschränkungzone gemäß § 9 Abs. 2 FStiG

- Bereich mit gesonderter Stellplatzfestsetzung
- Erhaltungsgebot bestehender Bäume

B) Zeichnerische Hinweise

- bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Grundstücks- und Flurnummern
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäudestellung
- Höhenbezugspunkt
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Höhenbezugspunkt
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Bodendenkmal mit Aktennummer (nachrichtliche Übernahme)
- Fahrbahnaußenkante

C) Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 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 des § 22 Abs. 2 BauNVO länger als 50 m erstellt werden.
 - 2.3 Für die Höheneinstellung 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.
3. **Abstandsflächen**
 - 3.1 Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
4. **Nutzung der solaren Strahlungsenergie**
 - 4.1 Die nutzbaren Dachflächen der Container und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
 - 4.2 Bestandsgebäude sind nicht verpflichtet Photovoltaikmodule zu installieren.
5. **Stellplätze**
 - 5.1 Für das GE Gebiet sind je angefangene 40 m² 1 Stellplatz zu errichten, für den markierten Bereich sind je angefangene 70 m² 1 Stellplatz zu errichten.

- 5.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, auch innerhalb der Anbauverbotszone, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 22 BauNVO zulässig.
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 Heckensträuchern angelegt sein. Einfriedungsmauern sind nicht zulässig.
 - 6.2 Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze 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.
8. **Außenbeleuchtung**
 - 8.1 Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeigneten insektenfreundlichen Farbton, 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 Lampenkörper 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.

D) Textliche Hinweise

1. **Denkmalschutz**
 - 1.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte 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 aufgefundenen 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 Mäulern, 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 ölhaltigen 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 Kellersole, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwassererschwankungen von ca. 1m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Abbleiten von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig
7. **Entwässerung**
 - 7.1 Die Straßenoberkante stellt die Rücktauebene dar. Gemäß DIN 1986-100 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalkückstau zu sichern.
 - 7.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
 - 7.3 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbandes Obere Werttalgemeinden 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-Straße	
0,50 m	6,00 m
Bord	Fahrbahn
0,50 m	Bord
10. **Schutz vor Rauchgasbelastungen**
 - 10.1 Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
11. **Grunddienstbarkeiten**

Die Grundstücke sind mit Dienstbarkeiten zugunsten des Abwasserzweckverbandes Obere Werttalgemeinden, der Telekom, der ÜZ Mainfranken und der Stadtwerke Schweinfurt GmbH belegt.

Niederwern, 29.11.2022

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Berater Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg
Bearbeitet:

Für die Gemeinde:
Niederwern, den
GEMEINDE NIEDERWERN

M. Eng. Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun

Bettina Bärmann, 1. Bürgermeisterin



Übersichtskarte
unmaßstäblich

Gemeinde Niederwern
Niederwern
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 _____ 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 _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ 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 Niederwern hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan "Am Motorpool", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.
Niederwern, den _____ Siegel
Bettina Bärmann, 1. Bürgermeisterin
7. Ausgefertigt
Niederwern, den _____ Siegel
Bettina Bärmann, 1. Bürgermeisterin
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zur Einsichtnahme im Rathaus Niederwern, Schweinfurter Str. 54, 97464 Niederwern, 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.
Niederwern, den _____ Siegel
Bettina Bärmann, 1. Bürgermeisterin