

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 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 FStiG

- Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Abs. 2 FStiG
Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Bereich mit gesonderter Stellplatzfestsetzung
Räumen für Stellplätze und Carports, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; hier: Stellplätze / Carports.
Innerhalb der Bauverbotszone sind Carports und sonstige Bauwerke sind unzulässig.
Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG
Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs inkl. zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 (siehe Festsetzung 10.).
Erhaltungsgebot bestehender Bäume
1-3 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
Pflanzpflicht von Sträuchern (v.St), 2 x verpflanzt, 70-90 cm und zwei Bäume als Heister (Hel.), 3 x verpflanzt, 125-150 cm, gemäß Auswahlst. C) 11.
5 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
Pflanzpflicht von Sträuchern (v.St), 2 x verpflanzt, 70-90 cm und zwei Bäume als Heister (Hel.), 3 x verpflanzt, 125-150 cm, gemäß Auswahlst. C) 11.

B) Zeichnerische Hinweise

- bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen
Grundstücks- und Flurnummern
bestehende Gebäude
geplante Gebäudestellung
Höhenbezugspunkt
Füllschema der Nutzungsschablone
Bodenmerkmal mit Aktennummer (nachrichtliche Übernahme)
Fahrbahnaußenkante
Versorgungsleitung unterirdisch, hier:
Kabelanlagen der Stadtwerke Schweinfurt, ÜZ Mainfranken, Telekom (nachrichtliche Übernahme) Die Sicherheitsmerkmale der Versorger sind zu beachten.
Versorgungsleitung unterirdisch, hier: Wasserleitung der RMG (nachrichtliche Übernahme) - Leitungen sind umzulegen

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 abgeschlossene 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 Dachtraufe betragen.
3. Abstandflächen
3.1 Zur Regelung der Abstandflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
4. Nutzung der solaren Strahlungsenergie
Die aktuelle Gesetzgebung des Art. 44a 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 markierten 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 Wesen 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.
6.3 Einfriedungen zu B 303 sind für- und forlos 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 (AI), 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 zu B 303 sind grundsätzlich nicht zulässig.
8. Außenbeleuchtung
8.1 Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und federumfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeigneter Insektenfreundlicher 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 Lampenköpfe 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. Gewerbeblärm
Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Emissionen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:
Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 - Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel:
Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB]
I 55
II 60
III 65
IV 70
V 75
VI 80
VII > 80
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 Bezugsgläche Gewerbegebiet oder Freiflächen 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 Bezugsgläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallabstrahlungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel für der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.
In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfeststellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusehenden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente LK nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten LEK für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu verstehen. Lage ausgewählter Immissionsorte ist Anhang 1 der schalltechnischen Stellungnahme Gewerbe- und Verkehrsblärm zum Bebauungsplan „Am Motorpool“ der Gemeinde Niederwerrn (KC Projekt-Nr. 5331-405-KKC, Stand 21. Februar 2023) zu entnehmen.
10. Verkehrsblärm
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten 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 Genehmigungs-freistellung 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 Gebäudefassaden zu orientieren.
Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger 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 Schallschirmklappen, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger 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 maßgeblichem Außenlärmpegel:
Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB]
I 55
II 60
III 65
IV 70
V 75
VI 80
VII > 80
1) Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen 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 Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen 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 bzw. Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile-schalldämmung (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.
11. Grünordnung
11.1 Es ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.
11.2 Auswahlen für die Pflanzgebiete landschaftliche Hecken:
Sträucher v.Str., 2 x verpflanzt, 70-90 cm:
Ca Corylus avellana - Haselnuss
Cm Cornus maas - Kornelkirsche
Cr Crataegus monogyna - Weißdorn
Cs Cornus sanguinea - Hartweige
Ps Prunus spinosa - Schlehe
Rh Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ro Rosa sp. - Heimeiche Wildrose
Sn Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Lx Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Vi Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Hochstamm, 2 x v. mDb, STU 10-12 cm:
PA Prunus avium - Vogelkirsche
PP Pyrus pyrastris - Wildbirne
SD Sorbus domestica - Speierling
ST Sorbus torminalis - Elsbeere
11.3 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach der Erschließung der Grundstücke zu vollziehen.
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 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. Dachflächennasser, 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 ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
4. Drainagen
4.1 Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene 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 Rhein-Mainlän-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. Grundwasserchwankungen von ca. 1m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dünngewässern in die Kanalisation ist nicht zulässig.
7. Entwässerung
7.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986-100 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanaltücklauf 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-Straße
0,50 m Bord
6,00 m Fahrbahn
0,50 m Bord
10. 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. Grunddienstbarkeiten
Die Grundstücke sind mit Dienstbarkeiten zugunsten des Abwasserzweckverbandes Obere Wermtalgemeinden, der RMG Poppenhausen, der Telekom, der ÜZ Mainfranken und der Stadtwerke Schweinfurt GmbH belegt.

Niederwerrn, 29.11.2022
geändert und ergänzt, 28.02.2023
23.05.2023
Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg
Bearbeitet:
M. Eng. Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
Für die Gemeinde:
Niederwerrn, den
GEMEINDE NIEDERWERRN
Betina Bärmann, 1. Bürgermeister



Übersichtskarte unmaßstäblich

Gemeinde Niederwerrn
Landkreis Schweinfurt
Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet
"Am Motorpool"
M = 1 : 1000

Verfahrensvermerk
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Motorpool" für ein Gewerbegebiet beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.
3. 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.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 28.02.2023, wurde, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Niederwerrn hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 23.05.2023 den Bebauungsplan "Am Motorpool", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 23.05.2023, als Satzung beschlossen.
Niederwerrn, den
Betina Bärmann, 1. Bürgermeister

Layout: 1000
\\192.168.100.05\Daten\Datentz_Projekte\KN001\KN001_001_BPlan_Am Motorpool\0_cad\05_Plan_Satzung_Feststellung\KN001_001_BPlan_Satzung.dwg