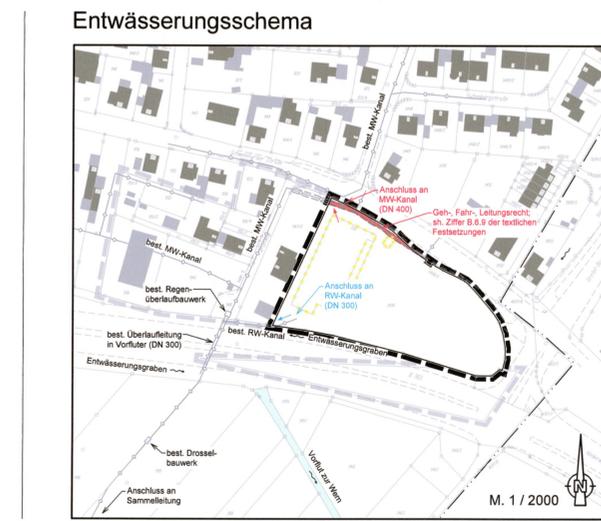
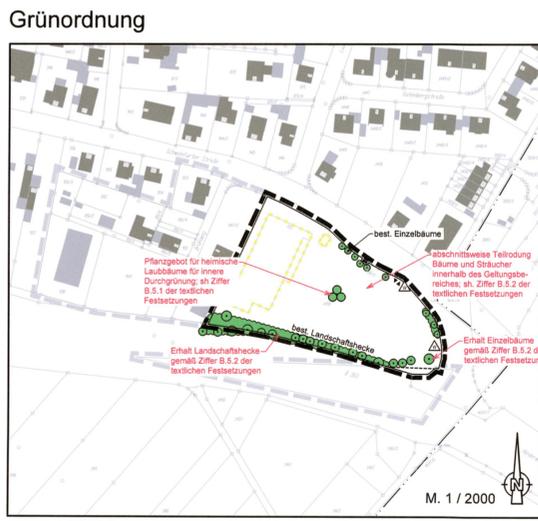


PLANTEIL / SCHEMATA



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 2132-1, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Bauutzungsverordnung (BauVVO) 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

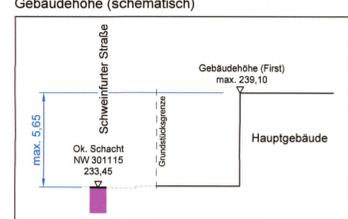
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **SO ENZELHANDEL** Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel. Folgende Nutzungen sind zulässig:
- ein Lebensmitteldiscountmarkt zum Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln, Getranken, Drogeriewaren, Speisen, frei verkäuflichen Arzneimitteln, Waren aller Art, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²,
 - ein Backshop mit 80 m² Grundfläche,
 - zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,
 - die dem Einzelhandel zugehörigen Besucherstellplätze
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: 7.910 m²

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

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

- 2.1 **0,4** Geschosflächenzahl, 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 Deckenoberkante des Kanalschachtes NW301115 des AZV Obere Werntalgemeinden in der Schweinfurter Straße (= unterer Bezugspunkt).



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

- 3.1 **a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- 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 m²

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 Pflanzgebot für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung**
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14-16 cm
 - Je 2.500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie als bauproportionales Grüngrün 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 bepflanzten Teile der privaten Freiflächen sind als Rasenflächen breitflächig anzulegen.** 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 grünordnerischen Festsetzungen sind bei der Baueingabe durch einen qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplan zu konkretisieren, der den Umfang und Situarion der Gehölz-pflanzungen, der zu erhaltenden Gehölzbestände sowie die Flächenbefestigung (Belagsart) aufzeigt. Mit der Planerstellung ist ein qualifizierter Fachmann der Sparte Grün-/Landschaftsplanung zu beauftragen.
- 5.5 **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 m²
- 6.2 **PD/FD** zulässige Dachformen
- Pult-/Flachdach
- 6.3 **0°-10°** zulässige Dachneigungen
- 6.4 **233,45 (Ok. Schacht)** Standort Höhenbezugspunkt (= Deckenoberkante bestehender Kanalschacht NW301115 AZV Obere Werntalgemeinden in m ü. NN)
- 6.5 **Sichtdreiecke**, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung o.ä., ab 0,80 m Höhe über Straßeneberkante 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**
- 6.8.1 **Freistehende Werbeanlagen (Pylone)** sind bis zu einer Höhe von max. 10,00 m über Geländeoberkante auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.8.2 **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 Werntalgemeinden)
- 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. **aufzuhobende 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 (OPNV)**
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 Sickerschächte o.ä. zu versickern oder direkt in den Dorfgärten einzuleiten. Hierzu sind wasserrechtliche Verfahren erforderlich.
13. **best. Rohrleitungen Misch-/Regenwasserkanal** (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Gemeinde Niederwerrn und AZV Obere Werntalgemeinden)
14. **Überschwemmungsgebiet**
- amtlich festgesetzte Überschwemmungsgrenze der Wern (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



unmaßstäblich

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2017
Bayerischer Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

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 ausgelegt.
- 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 19. NOV. 2018
Betina Bärmann (1. Bürgermeisterin)

Niederwerrn, den 20. NOV. 2018
Betina Bärmann (1. Bürgermeisterin)

Niederwerrn, den 26. NOV. 2018
Betina Bärmann (1. Bürgermeisterin)

Ausfertigung

PLANVERFASSER:

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

Bautechnik - Hirschner
Planungsbüro für Bauwesen