

Textliche Festsetzungen

- 1.1 Lagerplätze sind ausschließlich zur Lagerung und zeitweiligen Lagerung folgender Stoffe zulässig:
- Fliesen, Ziegel und Keramik - Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, die keine gefährlichen Stoffe enthalten
- Boden und Steine, die keine gefährlichen Stoffe enthalten - Baggergut, das keine gefährlichen Stoffe enthält - Baustoffe auf Gipsbasis, die nicht durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind
- Gemischte und sonstige Bau- und Abbruchabfälle, die kein Quecksilber, kein PCB und keine gefährlichen Stoffe enthalten.
- Gefährliche Stoffe sind Stoffe, die: - Menschen, Tiere und Pflanzen
 - Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- gefährden oder beeinträchtigen, oder Stoffe die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern hervorrufen.
- 1.2 Das Lagern und zeitweilige Lagern von Straßenaufbruch (Deckschichten einschließlich Tragschichten) ist nicht zulässig.
- 1.3 Die Lagerungen und zeitweiligen Lagerungen dürfen max. bis auf Höhe Oberkante (OK) Bahndamm, rechtwinkelig zur nächstgelegenen Gleisachse der DB Netz AG gemessen,
- Randliche Einfassungen der Lagerflächen durch z. B. Spundwände usw. sind nicht erlaubt.
- 1.4 Die Behandlung der gelagerten und zeitweilig gelagerten Stoffe z.B. durch eine Shredderanlage ist planungsrechtlich zulässig. Shredderanlagen sind einzuhausen.
- 2.1 Mindestgrößen für Einzelgehölzpflanzungen: Baum 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 2xv., ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm Obstgehölze: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 8-10 cm
- 2.2 Mindestgrößen für Heckenpflanzungen: Baum 1. und 2. Ordnung: Heister, 2xv., ohne Ballen, 150-200 cm
- Sträucher: Verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm
- 2.3 Baum-/Strauchanteil Heckenpflanzung: 3 % Baumanteil (Heister), 97 % Strauchanteil (verpflanzte Sträucher),

- Acer platanoides Spitz-Ahorn Fraxinus excelsior - Esche Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Quercus petraea Trauben-Eiche Quercus robur - Stiel-Eiche
- Baumarten 2. Ordnung (bis zu 20 m Höhe)
- Carpinus betulus Hainbuche Salix caprea - Sal-Weide
- Sorbus aucuparia Vogelbeere Sorbus torminalis - Elsbeere
- Straucharten (unter 10 m Höhe) Cornus sanguinea - Gewöhnlicher Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss Crataegus div. spec. - Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Rhamnus cathartica Kreuzdom Rosa arvensis - Acker-Rose
- Landsberger Renette, Erbachshöfer, Engelberger, Hauxapfel, Maunzenapfel, Jacob
- Gellerts Butterbirne, Köstliche von Chameux, Gelbmostler, Großer Katzenkopf, Weilersche Mostbirne
- Süßkirschen Sortiment Haumüllers Mitteldicke, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche
- Pflaumen Sortiment
- 2.6 Die Entwicklung der Pflanzung in den Ausgleichsflächen I und II ist durch eine fachgerechte Pflege zu gewährleisten. Der Ausfall eines Baumes ist vollständig und der Ausfall von mehr als 10% bei Sträuchern ist durch Nachpflanzung zu ersetzen.
- 2.7 Die vorgesehene Freiflächenentwicklung und Anpflanzungen im Baugebiet auf den Grundstücken Fl.Nm. 877, teilweise 878, teilweise 879, 879/2 und teilweise 880 der Gemarkung Oberwerm sind anhand qualifizierter Freiflächengestaltungspläne bei der Baueingabe nachzuweisen. Diese Pläne sind jeweils durch eine in dieser Sparte qualifizierte Person, z. B. Garten- und Landschaftsarchitekt zu erstellen.
- 2.8 Bei Neuanpflanzungen ist zur nächstliegenden Gleisachse der DB Netz AG ein Mindestpflanzabstand einzuhalten, der sich aus der Endwuchshöhe der Gehölzpflanzung und einem zusätzlichen Sicherheitsabstand von 2,50m ergibt.
- 2.9 Bei der Planung von Grünanlagen und Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden.

- Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden.
- Natur und Landschaft
- 3.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß zu beschränken.

3.2 Ausgleichsmaßnahme I:

Die Ausgleichsmaßnahme I für die geplante Versiegelung auf den Grundstück Fl.Nr. 949 der Gemarkung Oberwerrn ist mittig im Gewerbegebiet auf dem Grundstück Fl.Nr. 878/3, sowie anteilig auf den Grundstücken FL.Nrn. 878 und 879 der Gemarkung Oberwerrn durchzuführen. Unter Beachtung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzenauswahlliste unter Ziffer 2.5 und vorgeschriebener Mindestgehölzgröße gemäß Ziffer 2.1 in einem Abstand von mind. 10 m zu pflanzen. Die Anordnung der Obstgehölze ist frei. Die Wiesenflächen und Gras-Krautfluren sind durch eine artenreiche Wiesengräser- und -kräutermischung gem. RSM 8.1 Variante 1 herzustellen. Die Wiese soll 2 x jährlich mit Mähgutbeseitigung gemäht werden. 1. Mahd zwischen 15. und 30. Juni.

3.3 Ausgleichsmaßnahme II:

- Die Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung auf dem Grundstück Fl.Nr. 879/2 sowie anteilig auf den Grundstücken mit Fl.Nm. 878, 879, 880 und 998 der Gemarkung Oberwerm ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 880 sowie anteilig auf dem Grundstück Fl.Nr. 879 der Gemarkung Oberwerrn durchzuführen. Am südlichen Rand des Gewerbegebietes (Fl.Nr. 880 und anteilig Fl.Nr. 879) ist zur Randeingrünung auf Privatgrund eine mind. dreireihige Hecke gemäß Ziffer 2.2, 2.3 und Liste 2.4 anzupflanzen.
- Die Ausgleichsfläche hat im Minimum eine Breite von 5,00m aufzuweisen. Je 60 m² festgesetzter Randeingrünung sind ein Laubbaum als Heister zusammen mit 20 Sträuchern gemäß Pflanzenauswahlliste, festgesetzter Mindestgehölzgröße und festgesetztem Baum-Strauchanteil zu setzen.
- 3.4 Sämtliche festgesetzten Ausgleichsflächen sind von jeglicher Art der Bebauung
- 3.5 Mit den Ausgleichsmaßnahmen ist im Zuge der Baugebietserschließung, spätestens jedoch eine Vegetationsperiode danach zu beginnen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in den Ausgleichsflächen I und II hat 3 Jahre zu betragen.
- 4. Weitere Festsetzungen
- 4.1 Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 877, 878, 879, 879/2 und 880 der Gemarkung Oberwerm ist im Gewerbegebiet eine Errichtung von Wohnungen unzulässig.
- 4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 4.3 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.
- zulässig. Sie sind so durchzuführen, dass unabhängig von der Grundstücksgrenze eine zusammenhängende Geländeform entsteht. Geländebedingte Ausnahmen können zugelassen

4.4 Erdbewegungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m

- 4.5 Für Grundstückseinfriedungen sind Maschendraht- und Stahlmattenzäune zulässig. Freizuhaltende Sichtdreiecke an Straßenbegrenzungen oder -einmündungen sind dabei zu beachten. Im übrigen darf die Zaunhöhe 2,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen am Ortsrand mit Wirkung in die freie Landschaft in südlicher Richtung sind in grüner Farbe vorzunehmen. An der im Plan festgesetzten Stelle ist eine Einfriedung verbindlich herzustellen.
- 4.6 Zum Graben auf dem Grundstück Fl.Nr. 203/3 Gemarkung Oberwerm ist beidseitig je ein

Streifen von mind. 3,00 m von allen Einfriedungen, Bebauungen und Auffüllungen freizuhalten.

- 4.7 Die max. Wandhöhe, gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, wird bergseitig auf 8,00 m festgesetzt, wobei die OK Fertigfußboden Erdgeschoss das ursprüngliche Gelände an der Bergseite der Gebäude
- um höchstens 0.50 m überragen darf. Das Maß für die Wandhöhe wird durch den Schnittpunkt der Oberkante der Sparren mit der senkrechten Verlängerung der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes bestimmt.
- 4.8 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Niederwerm für das Gewerbegebiet "Am Lagerhaus" im GT Oberwerm, genehmigt vom Landratsamt Schweinfurt mit Bescheid vom 15.02.1973, Nr. 2.0 - 610 in der letzten Änderungsfassung.

Hinweise

verbunden sind zu hören.

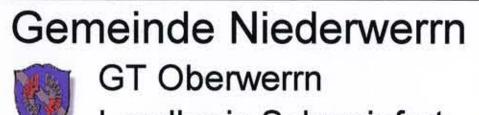
- 5.1 Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Würzburg zu melden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- 5.2 Aussagen zum Bahnbetrieb und deren möglichen Auswirkungen sind in der, zu diesem Bebauungsplan dazugehörigen Begründung enthalten.
- 5.3 Inwieweit eine Shredderung im Sinne von Ziffer 1.4 unter Auflagen zulässig ist, ist im Genehmigungsverfahren zu klären (z.B. Art der Shredderung, Einhausung, Betriebsablauf).
- 5.4 Im Einzelbauvorhaben ist der Erschütterungsschutz nach DIN 4150, Teil 2, Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, abzuklären.

5.5 Bezugnehmend auf den Art. 69 Abs. 1 BayBO ist die Untere Immissionsschutzbehörde bei

der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen

Überarbeitet/ergänzt gem. Beschluß des Bau- und Umweltaussch. vom 25.04.2006 25.04.2006 Malinka Überarbeitet/ergänzt gem. Beschluß des Bau- und Umweltaussch. vom 31.01.2006 06.02.2006 Datum Name

3.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Am Lagerhaus"



Verfahrensvermerke

öffentlich ausgelegt.

Niederwerm, den 03. Juli 2006

Niederwerm, den <u>0 3. Juli</u> 2006

Die 3.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 25.03.2003 beschlossen.

Der 3.Änderungs- und Ergänzungsbeschluß wurde

ortsüblich am 06.05.2005 bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3.Änderung und Ergänzung des

Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß

§3(2) BauGB in der Zeit vom 24.02.2006 bis 24.03.2006

Die 3.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluß der 3.Änderung und Ergänzung des

ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis

Bebauungsplans mit der Begründung zu jedermanns

Einsicht im Rathaus Niederwerm während der allgemeinen

hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft

Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf

3.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans in Kraft

darauf, dass die 3.Änderung und Ergänzung des

gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die

getreten. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Niederwerm, den 0 3. Juli 2006

wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 25.04.2006

Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 3 n luni 2006

(Seifert) 1. Bürgermeister

(Seifert) 1. Bürgermeister

(Seifert) 1. Bürgermeister

GT Oberwerrn Landkreis Schweinfurt

PETER GEMMER GMBH INGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG Am Schleifweg 15 • 97456 Dittelbrunn • T: 0 97 21 - 74 31 - 0 F: 09721-7431-16 • E: info@gemmer.info

Reg.Nr.2004/32/E11

Dittelbrunn, 10.05.2005

Datum Name

Entw. März 05 Malinka

Gez. April 05 | Malinka

Gepr. Mai 05 Gemmer

0,59m x 1,14m = 0,67m