



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- gegliedertes Dorfgebiet - mit Beschränkungen
- I**
Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- + U / + D**
Unter- und Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht
- z.B. 0,5**
Grundflächenzahl
- z.B. 0,8**
Geschoßflächenzahl
- O**
offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Stellung der baulichen Anlagen
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentl. Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Fußweg)
- Laubbaum; ungefähre Standort (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
- Laubbaum; ungefähre Standort (§9(1) Nr. 25b BauGB) - Erhaltungsgebot
- B Hinweise**
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze geplant
- Grundstücksgrenze entfallend
- Gebäude geplant
- 22,5**
Flurnummer
- | | |
|------------------|--------------------|
| Art der Nutzung | Maß der Nutzung |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| | Bauweise |
- Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

- A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtl. Festsetzungen**
- A1 Art der Nutzung**
- a** Das Dorfgebiet wird gem. §1(4) BauNVO in die Gebiete MD1b und MD2b gegliedert.
- Im Gebiet MD1b sind nur die Nutzungen nach §5(2) Ziffer 1, 2, 4 und 8 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe) zulässig.
- Im Gebiet MD2b sind nur die Nutzungen nach §5(2) Ziffer 3, 5, 6, und 7 BauNVO (sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
- b** Die im Dorfgebiet (MD) nach §5(2) Ziffer 9 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen) ist gem. §1(5) BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- c** Die im Dorfgebiet (MD) nach §5(3) Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergütungsstätten) ist gem. §1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen**
- a** Im Gebiet MD1b dürfen die Grundstücke eine Größe von 1.200m² nicht unterschreiten.
- b** Im Gebiet MD2b darf die Länge der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite max. 35m betragen. Bei Eckgrundstücken zählt jede Seite für sich.
- c** Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- d** Es sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- A3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**
- a** Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung anzuordnen (Sonderregelung sh. A3b).
- b** An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen (←) sollen im südlichen Grundstücksbereich die Gebäude giebelständig zur Straße, im nördlichen Grundstücksbereich die Gebäude traufständig zur freien Landschaft errichtet werden. Es sind winkelförmige Gebäudestellungen anzustreben.
- A4 Garagen, Nebenanlagen**
- a** Garagen sind im Gebiet MD2b, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind dabei immer auf der seitlichen Grundstücksgrenze, mit mind. 5m höchstens 7m Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Im MD1b-Gebiet sind sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

b Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Post und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.

A5 Dächer, Dachaufbauten

- a** Dachform und Dachneigung
Hauptgebäude: Satteldach 40° - 47°
Garagen: Satteldach 40° - 47°
- b** Flachdächer sind unzulässig.
- c** Transformatorstationen haben sich in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der angrenzenden Bebauung anzupassen.
- d** Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander an der Grundstücksgrenze sind so auszuführen, daß Traufhöhe, Gesimmsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten oder errichteten Bauform anzugleichen sind.
- e** Am Ortsgang ist ein Dachüberstand von max. 30cm, an der Traufe ein Dachüberstand von max. 60cm zulässig.
- f** Dachgauben sind als Einzelgauben und in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen. Sie dürfen als Einzelgaube eine Breite von max. 1,5m, die Gesamtsumme der Einzelgauben ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- g** Dacheinschnitte sind unzulässig.
- h** Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.

A6 Fassaden, Außenwände

- a** Fassadenverkleidungen aus Faserzement- Kunststoff- oder Klinkerplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist abtönend, reinweiß ist nicht zulässig.
- b** Vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art 6(3) BayBO sind in Form, Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO.

A7 Sockel, Kniestöcke

- a** Auf der Bergseite der Erschließungsstraße darf die Sockelhöhe der Gebäude 50cm - gemessen auf der Bergseite des Gebäudes zwischen OK-Rohfußboden Erdgeschosses und OK-Urgelände - nicht überschreiten.
- b** Auf der Talseite der Erschließungsstraße darf die Sockelhöhe der Gebäude 50cm - gemessen auf der Bergseite des Gebäudes zwischen OK-Rohfußboden Erdgeschosses und der OK-Straßenverkehrsfläche - nicht überschreiten.
- c** Auf der Talseite der Erschließungsstraße sind Auffüllungen zwischen Straße und Gebäude bis auf OK-Straßenverkehrsfläche zulässig.
- d** Kniestöcke dürfen eine Höhe von max. 0,5m - gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen UK-Sparren und OK-Rohdecke - nicht überschreiten.

A8 Einfriedungen

- a** Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von max. 1,20m - gemessen ab OK-Gehsteig - nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 0,30m nicht überschreiten.
- b** Jägerzäune sowie Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig.

A9 Grünordnung

- a** Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundener Decke etc. auszurichten.
- b** Die vorhandenen Bäume sind, soweit sie nicht im Baufeld stehen zu erhalten (Erhaltungsgebot §9(1) Nr. 25b BauGB)
- c** An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen (Pflanzgebot §9(1) Nr. 25a BauGB)
- d** Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 200 m² unbebauter Fläche, an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum und mind. 5 heimische Sträucher gemäß Pflanzliste A9e zu pflanzen und zu unterhalten. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzuzünnen.
- e** Für die Baum- und Strauchbepflanzung sind standortgerechte heimische Laubgehölze bevorzugt zu verwenden, wie z.B.

Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Bergahorn
Bäume 2. Ordnung: hochstämmige Obstbäume, Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere, Hainbuche
Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Holunder, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundsrose, usw.

- f** Gebäude und Einfriedungen sollten mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterich, Blauregen, Hopfen und Kletterrosen begrünt werden.
- g** Sowohl die Massierung fremdländischer Nadel- und Laubgehölze als auch das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja ist nicht zulässig.
- h** Sobald einzelne Bäume der vorh. Obstbaumreihe entlang der nördlichen Grenze der nördlichen Baugrundstücke absterben, ist jeweils eine Ersatzpflanzung im Bereich des bisherigen Standorts durch einen hochstämmigen Obstbaum, lokaltypischer Sorte durchzuführen.

B Hinweise

- B1** Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- B2** Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdrainage- oder Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

- B3** Bei der Bebauung und der Gestaltung von Außenanlagen sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser insbesondere Dachflächenwasser soll, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen versickert oder gesammelt und zur Bewässerung des Grundstücks verwendet werden. Technische Versickerungsanlagen bedürfen der Genehmigung.
- B4** Soweit z. B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen der Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1m einzuhalten.
- B5** Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen und Geräte verwendet werden.
- B6** Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- B7** Bei der Errichtung von Wohngebäuden sowie bei der Errichtung von Anlagen von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Stoffe ausgehen ist die Untere Immissionsschutzbehörde zu hören.
- B8** Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist das Amt für Landwirtschaft und Ernährung zu hören.

*Das Amt für Landwirtschaft u. E.
Die Untere Immissionsschutzbehörde
haben verlangt, daß sie gem. Art. 76
Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind.*

VERFAHRENSVERMERKE

- A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 23. Okt. 1994 beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 16. Dez. 1994 bekannt gemacht.
- B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 22.07.1996 bis 26.08.1996 öffentlich ausgelegt.
- Niederwerrn, den 23. 10. 1996
- Seilner*
A. Bürgermeister
- C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 17.03.1997 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Niederwerrn, den 23. 10. 1996
- Seilner*
A. Bürgermeister
- D** Vermerk des Landratsamtes
- Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
- Schweinfurt, 12.03.1997 Wi
Landratsamt
I. A. *Seilner*
Hahn, Oberregierungsrat
- E** Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 27.03.1997 ortsüblich durch *Seilner* bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Niederwerrn während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§12 Satz 4 BauGB).
- Niederwerrn, den 03. 04. 1997
- Seilner*
A. Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERWERRN

ORTSTEIL NIEDERWERRN
BEBAUUNGSPLAN "MAIBACHER WEG"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergreinfeld
20. Sept. 1994/21. März 1995/15. Nov. 1995/10. Mai 1996/27. Aug. 1996

