



GEMEINDE
NIEDERWERRN
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET
„NORD- III. ABSCHNITT“
M. 1:1 000

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBAUG vom 07. Okt. 1985 bis 08. Nov. 1985 in Niederwerrn... öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht und die nach § 2 Abs. 5 BBAUG erteilten Beschränkungen beachtet worden.



Niederwerrn, den 12. Nov. 1986
Klein
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluss des Gemeinderats v. 16. Sep. 1986 den Bebauungsplan gem. § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.



Niederwerrn, den 12. Nov. 1986
Klein
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBAUG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 10.02.1987 Nr. 5.3 - 610 - 15/1 genehmigt worden.

Schweinfurt, 10.02.1987
Landratsamt
Minka
Minka
Oberbürgermeister



Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt "Rundschau" der Gemeinde Niederwerrn vom 27. Februar 1987, Nr. 8, ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBAUG rechtsverbindlich und kann während der Dienststunden in den Amtsräumen der Gemeinde Niederwerrn eingesehen werden.



Niederwerrn, 27. Februar 1987
i.V. *Albrecht*
Albrecht
2. Bürgermeister

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN:
Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BBAUG in Verbindung mit der Planzeichen-Verordnung vom 30. Juli 1981 folgende HINWEISE UND FESTSETZUNGEN:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG, § 16 BauNVO)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG, §§ 22 und 23 BauNVO)

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. GRZ 0,3
- GFZ** GESCHOSSFLÄCHENZAHL z.B. GFZ 0,5
- (II)** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- BAUGRENZE** BAULINIE TH zB 3,05
- TRAUFHÖHE ALS HOCHSTGRENZE ÜBER GEHWEG**
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
- PARKPLATZ**
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
- PARKPLATZ**
- TRAFOSTATION**
- KINDERSPIELPLATZ**

- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- VORHANDENE WOHN- UND NEBENGEBAUDE
 - GEPLANTE GEBAUDE
 - GARAGE
 - RADIUS 1000 m
 - GELTUNGSBEREICHSGRENZE
 - SICHTDREIECK gem. Art. 26 Bayer. Str. WG
 - BESTEHENDE GRENZE
 - GEPLANTE GRENZE
 - FLURSTÜCKS-NR.
 - BINDENDES MASS
 - GRENZE VERSCHIED. NUTZUNGSBEREICHTE
 - VERKEHRSBERÜHMTE ZONE

- WEITERE FESTSETZUNGEN:**
- Das Baurecht ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 festgesetzt.
 - Gebäude aller Art (auch Garagen) sind in massiver Bauweise zu errichten.
 - Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen; deren Dachneigung darf bei 1 Vollgeschoss (II) 35° ± 5° bis 40° (Gehweg) und Dachgeschosse, die gem. Art. 2 (4) BayRO als Vollgeschosse gelten, sind ausnahmsweise ohne Berechnung auf die Zahl der Vollgeschosse zulässig.
 - 2 Vollgeschosse (II) 25° ± 10° betragen.
 - Bei einhäufigen Dächern darf eine Neigung von 48° nicht überschritten werden. Dachtraufen und Kniestöcke über 30 cm sind unzulässig.
 - Garagen können bei umlaufender Attika mit einem Flachdach versehen werden oder ein Satteldach mit entsprechender Dachneigung des Hauptgebäudes erhalten. Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Anliegergebäude Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zuerst errichtete Garage die Gestaltung vorgibt.
 - Nebengebäude dürfen nur in Verbindung mit Garagen in gleicher Art und Bauweise errichtet werden.
 - Vor Garagen sind in gleicher Breite Stauräume von mind. 5 m Tiefe zu errichten, die zur Straße oder benachbarten Garagen nicht eingefriedet werden dürfen.
 - Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
 - Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen können einen Sockel bis zu 30 cm Höhe erhalten. Maschendraht ist jedoch nicht zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 1 m nicht überschreiten. In Verbotsflächen der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Pflanzen, welche die Sicht behindern, eine Höhe von 0,80 m über Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Gartentüren und Einfahrtstore dürfen in den Straßenraum, wozu auch der Gehsteig gehört, nicht aufliegen.
 - Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 400 qm.
 - Für die Beheizung der Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind flüssige und feste Brennstoffe nicht erlaubt, da die Versorgung mit Strom und Gas sicherzustellen ist. Ausgenommen hiervon sind offene Kamine, die an den Rauchrohrkamin nach Art. 39 Abs. 5 BayRO angeschlossen werden können.
 - Die Grünordnung des Gebietes ist in einem gesonderten Plan geregelt. Der Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.10.1983 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

ANGEFERTIGT IM AUFTRAGE DER GEMEINDE NIEDERWERRN
AM 22. NOVEMBER 1982
MIT ÄNDERUNGEN VOM 20.10.83, 03.03.84, 9.05.84,
05.12.1984 u. 20.06.85

VOM -
DIPL.-ING. ARCHIT. GUNAR HAFNER, SCHWEINFURT
GELDERSCHEIMER STR. 6
TEL. (0972) 124000
ARCHIT. *HAFNER*
VEREINIGUNG DER ARCHIT. 19224

