



- 1. Festsetzungen für den 1. Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Nord II", die für die Teilgeltungsbereiche gelten
- 1.1 Geltungsbereich
  - 1.1.1 Grenze der Geltungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Nord II"
- 1.2 Allgemeine Regelungen
  - 1.2.1 Für diesen Bebauungsplan wird festgesetzt, daß die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten sind.
- 1.3 Art der baulichen Nutzung
  - 1.3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.
  - 1.4.1 Baugrenze
  - 1.4.2 Nutzungsabgrenzung
  - 1.4.3 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
  - 1.4.4 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
  - 1.4.5 Zugelassen sind nur Hausgruppen
  - 1.4.6 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß, wobei Dachgeschoße, die nach der BayBO Vollgeschoße sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschoße außer Betracht bleiben. Satteldach, für das Fl.St.Nr. 844/8 Sattel- oder Krüppelwalmdach Dachneigung 38 - 48° GRZ = 0,4 bzw. 0,5 bzw. 0,8 gem. § 17 Abs. 2 BauNVO; GFZ = 0,6 bzw. 1,2;
  - 1.4.7 Höchstens zweigeschoßige Bebauung, zulässig Erd-, Ober- und Dachgeschoß wobei Dachgeschoße, die nach der BayBO Vollgeschoße sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschoße außer Betracht bleiben. Satteldach, Dachneigung 30 - 40°, GRZ = 0,6 bzw. 0,8 gem. § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und Satz 4 BauNVO; GFZ = 1,2;
  - 1.4.8 Satteldach
  - 1.4.9 Krüppelwalmdach
  - 1.4.10 Für die Bebauung auf den bisherigen Fl.St.Nr. 843/9, 843/10 und 843/11 wird zugelassen:
    - 1.4.10.1 Die Größe der neu zu bildenden drei mittleren Grundstücke darf 170 qm nicht unterschreiten.
  - 1.4.11 Für die Bebauung auf den bisherigen Fl.St.Nr. 844/1 und 844/2 wird zugelassen:
    - 1.4.11.1 Entlang der Südseite der Gebäude darf die Traufhöhe von 6,50 m auf höchstens der Hälfte der Gebäudelänge um höchstens 3,00 m überschritten werden.
    - 1.4.11.2 Die Breite einzelner Gauen darf maximal 3,00 m betragen und die Länge aller Gauen zusammen nicht mehr als 1/4 der Länge der Traufe einnehmen.
    - 1.4.11.3 Die zulässige GRZ von 0,6 darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und Satz 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis auf 0,8 ausgenutzt werden.
    - 1.4.11.4 Die Flächen von Stellplätzen und Tiefgarage können bei der Ermittlung der zulässigen Geschößflächenzahl gem. § 21a Abs. 4 Ziffer 1 und 3 BauNVO außer Betracht bleiben.
  - 1.4.12 Zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
  - 1.4.13 Ab einer Dachneigung von 38° sind Satteldach- oder Schieppgauben zugelassen.
  - 1.4.14 Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude die Gestaltung vorgibt.
- 1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenräume
  - 1.5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen nachstehender Zweckbestimmung:
    - 1.5.1.1 Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen mit etwaiger Lage

- 1.5.1.2 TGA Tiefgarage auf privaten Grundstücksflächen mit größtmöglicher Ausdehnung
  - 1.5.1.2.1 Die Ausdehnung der Tiefgarage kann die Baugrenzen überschreiten.
  - 1.5.1.2.2 Zu- und Abfahrt der Tiefgarage
- 1.5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
  - 1.5.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die des jeweiligen Hauptgebäudes auf dem selben Grundstück anzupassen ist.
  - 1.5.2.2 An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zuerst genehmigte oder errichtete Garage die Gestaltung vorgibt. Es ist dann gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.
- 1.6 Verkehrsflächen
  - 1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Wege)
  - 1.6.2 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- 1.7 Flächenbefestigung
  - 1.7.1 Bei der Anlage von Garagenhöfen, Stellplätzen und Einfahrten sind versickerungsgünstige Beläge zu wählen, die eine durchlässige Bauweise und ein breitflächiges Abbleiten von Oberflächenwasser in den Untergrund der Grünflächen gewährleisten (Pflastersteine mit Rasenspalen, Rasengittersteine, wasserbindende Decks, Schotterrasen). Der Versiegelungsgrad bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen Freiflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 1.8 Übrige Festsetzungen
  - 1.8.1 Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten die Festsetzungen des am 14.09.1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes in der letzten Änderungsfassung.
- 2. Hinweise für den 1. Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Nord II", die für die Teilgeltungsbereiche gelten
  - 2.1 Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
  - 2.2 Grundstücksgrenze, die beabsichtigt ist, aufzulösen
  - 2.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - 2.4 Grundstücks- und Flurnummern
  - 2.5 Vorhandene Wohngebäude
  - 2.6 Vorhandene Nebengebäude
  - 2.7 Geplante, antich vorläufig eingetragene Gebäude
  - 2.8 Bei der Planung der Tiefgarage auf dem Fl.St.Nr. 844/1 und 844/2 ist die Immissionschutzbehörde zu beteiligen, auch wenn es sich um ein Freistellungsverfahren handeln sollte.
- 3. Festsetzungen für den 2. Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Nord II", die für den Gesamtgeltungsbereich gelten
  - 3.1 Ziffer 2.20 der weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entfällt.

Gerolzhofen, 15.04.1994  
Geändert und ergänzt: 09.09.1994  
Ergänzt: 15.02.1995

Architektur- und Ingenieurbüro  
Eugen Weimann  
Julius-Echter-Str. 15  
97447 Gerolzhofen

Für die Gemeinde:  
Niederwerrn, 03.04.95  
GEMEINDE NIEDERWERRN

Bearbeitet:  
Dipl.-Ing. Irmgard Krammer  
Ingard Krammer

129 054  
ARCHITEKT  
BY AK  
VEREINIGTE ARCHITECTENKAMMERN  
SCHWEINFURT UND UMGEBUNG

Heusinger, 1. Bürgermeister

## GEMEINDE NIEDERWERRN

### GEMEINDETEIL NIEDERWERRN LKR. SCHWEINFURT

#### 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Nord II"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO  
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.11.1994 bis 30.12.1994 öffentlich ausgelegt.

Niederwerrn, den 03.04.1995  
GEMEINDE NIEDERWERRN  
Heusinger, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB am 21.03.1995 als Satzung beschlossen.

Niederwerrn, den 03.04.1995  
GEMEINDE NIEDERWERRN  
Heusinger, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.  
Schweinfurt, 27.12.1995  
Landratsamt  
I. A. *Jahn*

Hahn, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 12.1.96 ortsblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Niederwerrn während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes am 12.1.96 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Niederwerrn, den 15. Jan. 1996  
GEMEINDE NIEDERWERRN  
Heusinger, 1. Bürgermeister