



- ZEICHENERKLÄRUNG**
A Festsetzungen
- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - WA_b Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
 - z.B. 0,3 Grundflächenzahl
 - z.B. 0,5 Geschoßflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - +D Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
 - +U Kellergeschoß als Vollgeschoß zulässig (sh. Textziffer A2d)
 - offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - ▽ nur Doppelhäuser zulässig
 - Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - orange öffentliche Verkehrsfläche
 - green öffentliche Grünfläche Ortsrandeinguß §9(1) Nr. 15 BauGB
 - Ga1 Fläche für Garagen
 - GGa/GGa1 Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit ihren Zufahrten
 - Garagen ohne Stauraum zulässig (sh. Textziffer A3c)

- Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme)
- x Grundstücke, denen Gemeinschaftsgaragen zugeordnet sind
- B Hinweise
- - - - - wegfallende Grundstücksgrenze bestehende Grundstücksgrenze geplante Grundstücksgrenze
- 742/4 Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Bauweise		

TEXTTEIL

- A Planungs- und baurechtliche Festsetzungen**
- A1 Art der Nutzung**
- a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4 Abs. 3 Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen**
- a Die Grundstückgröße hat bei den Einzel- und Doppelhäusern mindestens 450 m² zu betragen.
- b Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden - unter Beachtung des erforderlichen Stellplatznachweises - zulässig.
- c Die Berechnung der Abstandsflächen richtet sich nach den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.
- d Dach- und Kellergeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- A3 Garagen, Nebenanlagen**
- a Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen.
- b Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der Flächen für Garagen (bzw. Flächen für Gemeinschaftsgaragen) mit ihren Zufahrten¹ zulässig. Sind diese Flächen nicht festgesetzt, so sind Garagen und Stellplätze - unabhängig davon, ob innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - nur dann zulässig wenn sie an der seitlichen Grundstücksgrenze (d. h. nicht an den Grundstücksgrenzen, die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen) errichtet werden.
- c Garagen sind mit mind. 5,0m, höchstens 7,0m Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen (○) sind Garagen ohne Stauraum zulässig.
- d Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind allgemein zulässig. Werden sie auf der Grundstücksgrenze errichtet, so ist dies nur dann gestattet, wenn auf dem Nachbargrundstück an dieser Stelle - im Rahmen der durch diesen Bebauungsplan und die BayBO vorgegebenen Grenzen - die Errichtung einer Grenzgarage gestattet ist, oder wenn diese Grundstücksgrenze an eine öffentliche Grünfläche angrenzt.
- e Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Post sowie Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
- A4 Dächer und Dachaufbauten**
- a Die Dachform ist freigestellt. Die Dachneigung hat zu betragen bei:
Hauptgebäude: 15° - 45°
Gemeinschaftsgaragen (GGa): Flachdach, begrünt
Gemeinschaftsgaragen (GGa 1): 40° - 47°
Garagen: Neigung wie Hauptgebäude oder begrüntes Flachdach. Wird eine Garage auf der seitlichen Grundstücksgrenze an eine bestehende Garage angebaut geht die Anpassungspflicht gem. Textziffer A4c vor.
Garagen (Ga 1): 40° - 47°
Versorgungsanlagen: 40° - 47°
- b Die Firne von Pultdächern dürfen eine Höhe von max. 6,0m - gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK-Sparren und OK-Erdgeschoss-Rohdecke - nicht überschreiten.
- c Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, daß Traufhöhe, Gemaussbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. errichteten Bauform anzugleichen oder in der Traufhöhe - bei gleicher Dachneigung - deutlich (> 50cm) von dieser abzusetzen sind.
- d Dachgauben sind nur bei Dachneigungen >= 38° zulässig. Sie dürfen einzeln eine Breite von 1,5 m, die Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 2,0m betragen. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- e Dacheindeckungen sind mit naturotten Ziegeln bzw. Betondachsteinen - ausgenommen Photovoltaikziegel - auszuführen. Bei Dächern von Wintergärten ist Glas zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
- f Dachüberstände an Haupt- und Nebengebäuden dürfen am Ortsgang max. 30cm und an der Traufe max. 50cm betragen.
- A5 Außenwände**
- a Fassadenverkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff-, Klinkerplatten oder Fliesen sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist in gedeckten Farben abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.
- A6 Sockel, Kniestock**
- a Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,5m, gemessen bergwärts, in Gebäudemitte zwischen OK-Urgelände bzw. festgestelltem Gelände und OK-Erdgeschoss-Rohfußboden (OKRFB-EG), nicht überschreiten. Bei bergseitiger Erschließung ist eine Auffüllung zwischen Gebäude und Straße bis OK-Straßenverkehrsfläche allgemein zulässig.
- b Verlaufen die Höhenlinien nicht parallel zur Gebäudehauptrichtung so wird der Meßpunkt zur Bestimmung der Sockelhöhe bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite festgesetzt.
- c Kniestöcke (= Dachauflager an der Traufe) dürfen eine Höhe von max. 0,5m - gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen UK-Sparren und OK-Erdgeschoss-Rohdecke - nicht überschreiten. Der Kniestock von Zwerchgiebeln darf eine Höhe von max. 2,0m - gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen UK-Sparren und OK-Erdgeschoss-Rohdecke - nicht überschreiten.
- A7 Einfriedungen**
- a Für die Einfriedung der Grundstücke zur öff. Verkehrsfläche sind Holzlatzen- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,2 m über OK-Gehweg zulässig. Sockel dürfen eine Höhe von 30cm nicht überschreiten.
- b Zur Einfriedung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen den Doppelhaushälften ist eine max. 2,0 m hohe Wand (Holz- oder verputztes Mauerwerk) allgemein zulässig. Die Einfriedungsart ist je Grundstücksseite einheitlich auszuführen.
- A8 Werbeanlagen, Fernsehantennen**
- a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
- Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbung giebelseitig oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG, bzw. oberhalb der Traufe
- b Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten.
- A9 Grünordnung**
- a Bei der Bebauung und der 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, Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.
- b Die in der Breite variierende öffentliche Grünfläche am Nordrand des Baugebiets ist durch Anpflanzen von Heckenkomplexen und Obstbäumen (Hochstämme 2x verpflanzt) vielfältig und landschaftsgerecht zu gestalten. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (B4) zu erfolgen. Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen sind zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Bepflanzungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt abzustimmen ist. Der Gestaltungsplan ist von einem versierten Fachmann, z. B. Garten- oder Landschaftsarchitekt zu erstellen.
- c Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche, an geeigneter Stelle ein groß- oder mittelkroniger Baum und mind. 5 Sträucher zu pflanzen. Die Artenauswahl soll nach der Gehölzliste (B4) zu erfolgen. Die Hausvorfächer sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzuzüchten.

- d Das Anlegen strenger Hecken und sonstiger linearer Pflanzungen mit Thuja und sonstigen Koniferen mit Ausnahme von Eiben ist nicht zulässig.
- e Flachdächer sind zu begrünen.
- B Hinweise**
- B1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- B2 Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- B3 Es wird empfohlen, unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, zu sammeln, bzw. soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 wird verwiesen.
- B4 Für die Baum- und Strauchpflanzungen nach Pflanzgebot wird empfohlen, standortgerechte, heimische Laubgehölze, insbesondere die in den nachfolgenden Gehölzlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Auch für sonstige Anpflanzungen wird empfohlen bevorzugt heimische Arten zu verwenden, z.B.:
- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| Großkronige Bäume | Stieleiche |
| Quercus robur | Traubeneiche |
| Quercus petraea | Winterlinde |
| Tilia cordata | Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | Spitzahorn |
| Acer platanoides | Juglans regia |
| Mittelkronige Bäume | Feldahorn |
| Acer campestre | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Eberesche (Vogelbeere) |
| Sorbus aucuparia | Mehlbeere |
| Sorbus aria | Eisbeere |
| Sorbus torminalis | Holzapfel (für Hecken) |
| Malus sylvestris | Wildbire (für Hecken) |
| Pyrus communis | Obstbäume |
| Sträucher | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | Haselnuß |
| Corylus avellana | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Roter Hartrieel |
| Cornus sanguinea | Rote Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Gemeiner Liguster |
| Ligustrum vulgare | Schlehe |
| Prunus spinosa | Hundsrose |
| Rosa canina | Kriechende Rose |
| rosa arvensis | |
- B5 Es wird empfohlen Gebäude und Einfriedungen mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterich, Hopfen und Kletterrosen zu begrünen.
- B6 Es wird empfohlen zur Sanitärinstallation wassersparende Armaturen zu verwenden.
- B7 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26. Okt. 1999 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 26.11.1999 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 18.04.2000 bis 18.05.2000 öffentlich ausgelegt.
Niederwerrn, den 24. Juli 2000
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 06.06.2000 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Niederwerrn, den 24. Juli 2000
- D Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 24.07.2000 ortsüblich 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. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)
Niederwerrn, den 24. Juli 2000

GEMEINDE NIEDERWERRN

GEMEINDETEIL NIEDERWERRN
BEBAUUNGSPLAN „NORD IV“ MIT 21. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „NORD I“
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheimfeld
10. November 1999/22. Februar 2000/06. Juni 2000

