

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 27.7.1972 bis 27.7.1972 in Niederwerrn, Rathaus... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht und die nach Absatz 5 Beteiligten davon benachrichtigt worden.



Niederwerrn, den 9.3.1972...
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.6.1972 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Niederwerrn, den 26.6.1972...
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt hat diese Bebauungsplanänderung mit Bescheid vom 13.7.1972 Nr. 2.0 - 1687 nach § 2 Abs. 7 in Verbindung mit § 11 BBauG und § 2 Nr. 2 der Verordnung vom 23.10.68, GVBl. S. 927, in der Fassung vom 25.11.69, GVBl. S. 370, genehmigt.



Schweinfurt, 13.7.1972
Landratsamt I.A.
Beck
Oberregierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 4.8.1972 bis... in Niederwerrn, Rathaus... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 4.8.1972... ortsüblich durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Niederwerrn, den 4.8.1972...
1. Bürgermeister

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BBauG in Verbindung mit der Planzeichen-Verordnung vom 19.1.1965 folgende Hinweise und Festsetzungen in Zeichnung, Farbe und Schrift:

1. HINWEISE

GRUNDSTÜCKSGRENZE 2250 FLURNUMMER
BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE Rb RADIUS Z.B. 8 m

2. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 5 BBauG)
2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 - Bundesgesetzbl. I S. 429 - BauNVO) -

WR REINE WOHNGEBIETE (gem. § 3 BauNVO)
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (gem. § 4 BauNVO)
MI MISCHGEBIETE (gem. § 6 BauNVO)
MK KERNGEBIETE (gem. § 7 BauNVO)

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

GRZ 0.4 = GRUNDFLÄCHENZAHL Z.B. 0,4
GFZ 0.8 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL Z.B. 0,8
Zahl der Vollgeschosse - ZWINGEND

2.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und §§ 22 u. 23 BauNVO)

g GESCHLOSSENE BAUWEISE
o OFFENE BAUWEISE
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
BAULINIE
BAUGRENZE

2.4 BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe f BBauG)

FEUERWEHR
VERWALTUNGSGEBAUDE
POST
KINDERGARTEN
KIRCHE

5. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

FAHRBAHN
PARKSTREIFEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
FUSSWEG
FUSSGÄNGERTUNNEL
MASSZAHL
GASWERK
UMFORMERSTATION
FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN
PUMPWERK

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)

7. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

ELT - FREILEITUNG
SCHUTZSTREIFEN (MIT METERANGABEN)
KABELLEITUNGEN
ELEKTRIZITÄTSLEITUNGEN
GASLEITUNG

2.8 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

GRÜNFLÄCHEN
WASSERFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BBauG)
SPIELPLATZ

2.9 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

SICHTDREIECK MIT SCHENKELLÄNGEN Z.B. 50 m UND VERBOTSFÄCHE (SCHRAFFIERT) NACH ART. 26 Bay.Str.-UG.

GARAGEN
BEGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSGBIETE

3. WEITERE FESTSETZUNGEN

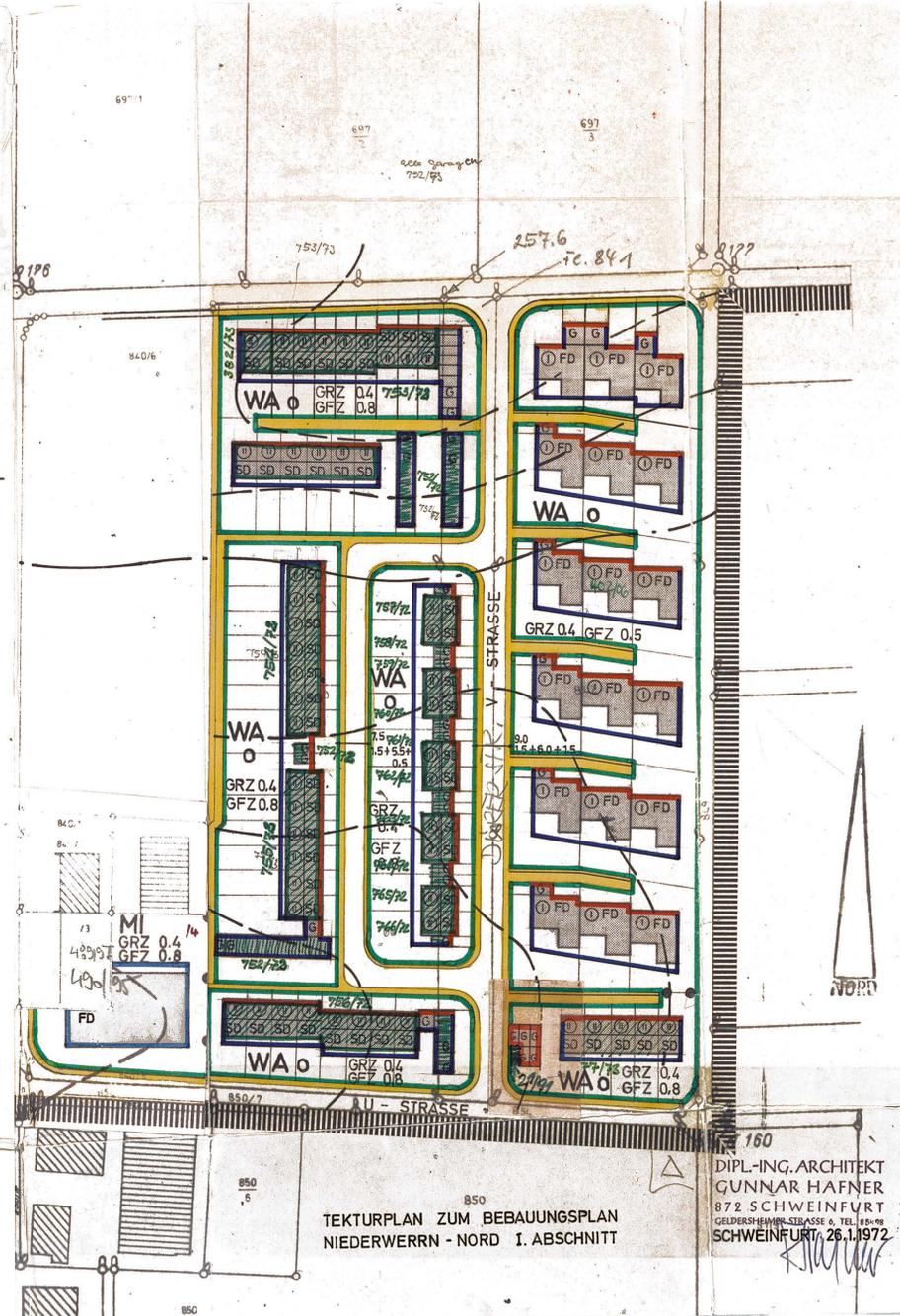
- Gebäude aller Art (auch Garagen) sind in massiver Bauweise zu errichten.
- Sind Wohngebäude mit Satteldächern zu versehen, so ist im allgemeinen eine Dachneigung von 27° (Toleranz ± 3°) vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon sind Reihenhäuser, für die eine Dachneigung von 35° zugelassen wird. Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern zu versehen, deren Neigung nicht mehr als 6% beträgt. Mit Ausnahme von Flachdächern sind Dächer grundsätzlich mit hartem Material einzudecken.
- Sofern im Bebauungsplan bereits von der Möglichkeit des Art. 7 Abs. 3 BayBO Gebrauch gemacht wurde, dürfen an den entsprechenden Wänden notwendige Fenster für nur einen Aufenthaltsraum in jedem Vollgeschoss vorgesehen werden.
- Für Reihenhäuser, Doppelhäuser, Gemeinschaftsgaragen oder Einzelgaragen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt. Sie sind einheitlich zu gestalten. Vor Garagen mit mehr als einem Tor und einem Abstand bis zu 10 m von der Gehsteighinterkante dürfen die Vorplätze bzw. davorliegenden Stellplätze durch Mauern, Zäune oder dergl. nicht abgeteilt werden; sie müssen durchgehend befahrbar sein.
- Freistehende Nebengebäude, insbesondere zum Zwecke der Kleintierhaltung, sind nicht zugelassen. Nebenräume für Geräte außerhalb des Hauptgebäudes sind in Verbindung mit Garagen in gleicher Art und Bauweise zu errichten. Dabei soll der Nebenraum so bemessen und angeordnet werden, daß er im Bedarfsfalle ohne Schwierigkeiten in einen Garagenraum umgewandelt werden kann.
- Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von 1,10 m über der Gehsteig-Hinterkante nicht überschreiten. In der Regel sind Natursteinsockel bis 30 cm Höhe mit dahinterstehenden lebenden Hecken vorzusehen. Gartentürchen oder Einfahrtstore dürfen in den Straßenraum, wozu auch der Gehsteig gehört, nicht aufschlagen.
- Die Mindestgröße der Grundstücke darf 500 qm nicht unterschreiten; ausgenommen sind die Grundstücke bei Reihenhäusern.
- Die vorgeschriebenen Sichtdreiecke sind gem. Art. 26 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes vom 11.7.1958 von allen die Sicht beeinträchtigenden baulichen Anlagen, Gegenständen oder Pflanzen von mehr als 0,80 m Höhe über den Hinterkanten der innerhalb des jeweiligen Sichtdreiecks liegenden Gehsteige freizuhalten.
- Bei Reihenhäusern dürfen die Vorgärten nicht eingefriedet werden.
- Die im Bebauungsplan eingetragenen Schutzzonen für Kabel- und Freileitungstrassen des UUU sind bis zur Verlegung der Leitungen von jeder Bebauung freizuhalten.
- Auf den Grundstücken Flur-Abteilung „Wasserrunzel“ zwischen den Flurwegen Nr. 700 (Reinischstraße), 840 (Gartenstraße), 854 (U-Strasse) und 849 sind Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn ihre Entwässerung gesichert ist.

ANGEFERTIGT IM AUFTRAGE DER GEMEINDE NIEDERWERRN AM 27.7.1970 VOM

BÜRO FÜR ORTSPLANUNG UND HOCHBAU
DIPL.-ING. GUNNAR HAFNER ARCHITEKT
872 SCHWEINFURT · ROSSMARKT 8 · TELEFON 21533

3.12 Abweichend von Ziff. 3.2 wird für die auf Fl.Nr. 840 u. 841 vorgesehenen Reihenhäuser u. Doppelhäuser eine Dachneigung von 35° (Toleranz ± 3°) zugelassen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

3.13 Bauliche Anlagen auf den Fl.Nr. 840, 840/4, 841 u. 842, soweit sie die Höhe von 262 m ü.M.N. überschreiten, sind nur mit Genehmigung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 des Schutzbereichsgesetzes zulässig.



TEKTURPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
NIEDERWERRN - NORD I. ABSCHNITT

DIPL.-ING. ARCHITEKT
GUNNAR HAFNER
872 SCHWEINFURT
GELDERSTRASSE 6 · TEL. 10-09
SCHWEINFURT, 26.1.1972