



GEMEINDE NIEDERWERRN

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET „NORD I. ABSCHNITT“

M. 1:1 000
TEKTUR: PESTALOZZISTR. SCHWEIFURT

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 04.04.1973 bis 04.05.1973 in Niederwerrn öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht und die nach Absatz 5 Beteiligten davon benachrichtigt worden.

Niederwerrn, den 26.7.73

 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.7.73 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Niederwerrn, den 26.7.73

 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan des Landratsamt Schweinfurt hat den Bebauungsplan mit Zustimmung des Landratsamt Schweinfurt vom 7.8.1973 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 23.10.1969 (GBl. S. 370) genehmigt.

Schweinfurt, den 7.8.1973

 1. A. Regierungsdirektor

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 17.8.1973 in Niederwerrn, Rathaus, gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 17.8.1973 ortsüblich durch Benachrichtigung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist demnach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Niederwerrn, den 17.08.1973

 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:

- HINWEISE**
 - GRUNDSTÜCKSGRENZE 2250 FLURNUMMER
 - BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE RADIUS z.B. 8 m
- FESTSETZUNGEN**
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 5 BBauG)
 - 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 Abs. 1 bis 3 der Bebauungsverordnung 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
 - 2.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und §§ 22 u. 23 BauNVO)

	GESCHLOSSENE BAUWEISE		GEBAUDE IN ERSTES OGGERICH MIT SATTELDACH
	OFFENE BAUWEISE		GEBAUDE MIT FLACHDACH
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG		
	NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG		
	BAULINIE		
	BAUGRENZE		
 - 2.4 BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe f BBauG)

	FEUERWEHR		KINDERGARTEN
	VERWALTUNGSGEBAUDE		KIRCHE
	POST		

- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
 - FAHRBAHN
 - PARKSTREIFEN
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)
 - GASWERK
 - UMFORMERSTATION
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN
 - PUMPWERK
- FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)
 - ELT - FREILEITUNG
 - SCHUTZSTREIFEN (MIT METERANGABEN)
 - KABELLEITUNGEN
 - ELEKTRIZITÄTSLEITUNGEN
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
 - GRÜNFLÄCHEN
 - WASSERFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BBauG)
 - SPIELPLATZ
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
 - SICHTDREIECK MIT SCHENKELLÄNGEN z.B. 50 m UND VERBOTSFLÄCHE (SCHAFFIERT) NACH ART. 26 Bay.Str.-UG.
 - BEGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSGBIETE

- 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 ± 30°) 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 BaySt. Gebrauchs gemacht wurde, dürfen an den entsprechenden Wänden notwendig ist 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. devorliegenden 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 Bedarfsfälle ohne Schwierigkeiten in einen Garagenraum umgewandelt werden kann.
 - Einfriedungen an Straßen, Jagen und Plätzen dürfen eine Höhe von 1,10 m über der Gehsteighinterkante 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 Weggesetzes 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 "Wassergrunzel" zwischen den Feldwegen Flur Nr. 766 (Hainleinstraße), 840 (Breslaustraße), 854 (U-Strasse) und 849 sind Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn ihre Entwässerung gesichert ist.

13. Juli 1973
 ANGEFERTIGT IM AUFTRAGE DER GEMEINDE NIEDERWERRN AM 27.7.1973
 VOM
 BÜRO FÜR ORTSPLANUNG UND HOCHBAU
 DIPL.-ING. GUNNAR HAFNER ARCHITEKT
 872 SCHWEINFURT · ROSSMARKT 8