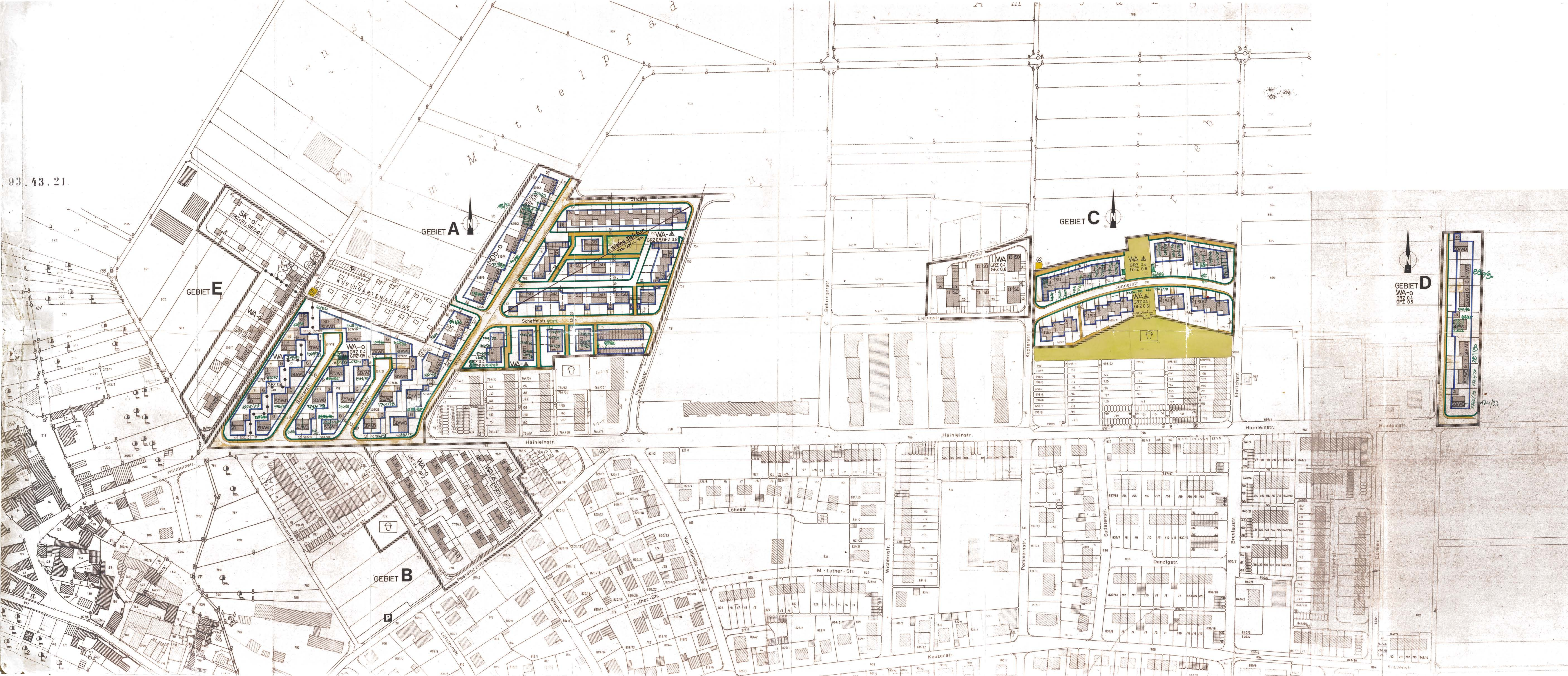




**GEMEINDE NIEDERWERRN**  
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DAS GEBIET „NORD I. ABSCHNITT“  
M. 1:1 000

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 4 Abs. 6 BBauG vom 25.01.1978 bis 25.04.1978 in Niederwerrn, Rathaus öffentlich ausgestellt.  
Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ordentlich bekanntgemacht und die nach Absatz 5 Beteiligten davon benachrichtigt worden.

Niederwerrn, den 24.09.1978  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 06.09.1978 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
Nach Art. 49 Abs. 1 GO beteiligte Gemeinderäte waren von Beratungen und Beschlussfassung über den Bebauungsplan ausgeschlossen.  
Niederwerrn, den 24.09.1978  
1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Landratsamtes:  
Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 29.11.1978 Nr. 3-3 - 610 - 15/1 genehmigt worden.  
Schweinfurt, 29.11.1978  
Landratsamt  
Hainke  
Regierungsrat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im amtlichen Nachrichtendienst der Gemeinde Niederwerrn (Niederwerrner Rundschau) vom 15.12.1978, Nr. 47, ordentlich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 3 BBauG rechtsverbindlich.  
Niederwerrn, 15.12.1978  
Hainke  
1. Bürgermeister

**ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN:**  
Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BBauG in Verbindung mit der planzeichen-Verordnung vom 19.1.1965 und der DIN 18003 v. Sept. 1968 folgende Hinweise, Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen in Zeichnung, Farbe und Schrift.

**1. HINWEISE**  
GRUNDSTÜCKSGRENZE 10/12 FLURSTÜCKSNUMMER  
BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE

**2. FESTSETZUNGEN**  
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 5 BBauG)

**2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 1 Abs. 1 bis 3 sowie §§ 16 u. 17 BauNVO - § 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des Bundesbaugesetzes - BBauG -)  
ALLGEMEINES WOHN-GEbiet (gem. § 4 BauNVO)  
DORFGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN NACH § 5 Abs. 3 BauNVO. Nicht zulässig ist die Errichtung von Großviehställen, Schweineställen und Zuchtställen, sowie Slaughteranlagen.

**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)  
= GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. 0,4  
= GESCHOSSFLÄCHENZAHL z.B. 0,8

**II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z.B. 2 VOLLGESCHOSSE**

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

**0 OFFENE BAUWEISE**  
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

**HAUPTGEBAUDE MIT 1 VOLLGESCHOSS IN FIRSTRICHTUNG GARAGE**

**BAULINIE**  
BAUGRENZE

**GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE**  
SATTELDACH

**SATTELDACH ODER WALMDACH**

- 2.1 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG)
- FLÄCHEN FÜR DEN STRASSEN-FAHRVERKEHR  
FLÄCHEN FÜR DEN FUSSGÄNGERVERKEHR  
STRASSEN-GRENZUNGSLINIE  
RADIUS Z.B. 8 m
- 2.2 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 7 BBauG)
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGE  
TRAFOSTATION
- 2.3 GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
KINDERSPIELPLATZ
- 2.4 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSGEBIETE  
BINDENDEN MASS
- WEITERE FESTSETZUNGEN:**
1. Gebäude aller Art, auch Garagen, sind in massiver Bauweise zu errichten.
  2. Wohngebäude sind mit Dächern zu versehen, deren Neigung bei eingeschossigen Hauptgebäuden 45° und bei zweigeschossigen Hauptgebäuden 38° nicht überschreiten sollen. Bei einseitigen Dachkonstruktionen sind größere Dachneigungen erlaubt. Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern zu versehen, deren Neigung nicht mehr als 6° beträgt. Ausgenommen hiervon sind die Garagen, die an bereits vorhandene mit Satteldächern versehene Garagen angebaut werden müssen.
  3. Dachgruppen und Kniestöcke über 40 cm Höhe, außen gemessen von Oberkante oberster Rohdecke bis Unterkante Sparren, sind unzulässig.
  4. 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 und dürfen an gemeinsamen Grenzen in Breite, Höhe und Dachform nicht voneinander abweichen. Werden die vorgenannten Gebäude nicht gleichzeitig und in einem Zuge errichtet, so ist das zuerst fertiggestellte für die nachfolgenden maßgebend.
  5. Von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe einzuhalten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.
  6. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 400 qm bei Einzelhäusern, bei Reihenhäusern 200 qm.
  7. Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Gehsteig-Oberkante nicht überschreiten. Gartentürchen oder Einfahrtstore dürfen in den Straßenraum, wozu auch der Gehsteig gehört, nicht aufschlagen.

ANGEFERTIGT IM AUFTRAGE DER GEMEINDE NIEDERWERRN  
AM 6. MAI 1978  
VOM  
BÜRO FÜR ORTSPLANUNG, HOCH- UND TIEFBAU  
DIPLOM.-ING. G. HÄFNER, SCHWEINFURT,  
GELDERSHEIMER STR. 6 / TEL. (0972) 5899

GEMEINDE NIEDERWERRN  
1. Bürgermeister

*Geändert am 20.07.78 durch Herausnahme des Gebietes B*