



**1. ZEICHENERKLÄRUNG**

**1.1 Für die Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze
- Baulinie
- Offene Bauweise
- Eingeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoß
- Satteldach
- Dachneigung
- Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl
- Firstrichtung
- Flächen für Gemeinschaftsgaragen
- Flächen für Stellplätze
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Flachdach
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**1.2 Für die Hinweise**

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorh. Wohngebäude
- Vorh. Nebengebäude
- Besteh. Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

**1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen**

- 1.3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).
- 20 kV-Freileitung des ÜWUs, beiderseits 1m Ausübungsbereich

**2. WEITERE FESTSETZUNGEN**

- 2.11 Ab 38° Dachneigung werden Satteldachgauben in untergeordnetem Maße zulässig.
- 2.12 Aus städtebaulichen und ortsplannerischen Gründen sind sowohl die Doppelhäuser, als auch die Gemeinschaftsgaragen einheitlich zu gestalten.

**2. WEITERE FESTSETZUNGEN**

- 2.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine gegensätzlichen Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nord I. Abschnitt" in der Fassung der letzten Änderung.
- 2.2 Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.3 Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.4 Jeder Bauwerber muß gem. Art. 55 BayBO je Wohneinheit 1,5 Stellplätze für PKW nachweisen.
- 2.5 Vor den Gemeinschaftsgaragen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.6 Für die Dacheindeckung der gepl. Wohngebäude werden rote Dachziegel bzw. Betondachpfannen vorgeschrieben.
- 2.7 Für die Gemeinschaftsgaragen wird das Flachdach festgesetzt.
- 2.8 Im Erdgeschoß an der Ostseite der Doppelhaushälfte, an der die Gemeinschaftsgaragen angebaut werden, sind keine Fensteröffnungen zulässig.
- 2.9 Die Grenzbebauung auf gemeinsamer Grundstücksgrenze wird zwingend vorgeschrieben.
- 2.10 Für die Grundstücke wird eine Mindestgröße von 250 qm festgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom **16. MAI 1994** bis **17. JUNI 1994** im Rathaus öffentlich ausgelegt.  
 Niederwerrn, **05. SEP. 1994**

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **26. JULI 1994** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.  
 Niederwerrn, **05. SEP. 1994**

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.  
 Schweinfurt, **17.11.1994**  
 LANDRATSAMT  
 I. A.

Strobelt, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **16.12.1994** durch Veröffentlichung in der Niederwerrner Rundschau ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde 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 inkraftgetreten (§ 12 Satz 4 BauGB).  
 Niederwerrn, **19.12.1994**

1. Bürgermeister

**GEMEINDE NIEDERWERRN**  
**LANDKREIS SCHWEINFURT**  
**ÄNDERUNG NR.18 BEBAUUNGSPLAN**  
**"NORD I" BEREICH DRAUN-**  
**STRASSE GT. NIEDERWERRN**  
**M. 1:1000**

ORLENBACH, 25.02.1993  
 ÜBERARBEITET, 15.03.1994  
 ÜBERARBEITET, 26.07.1994

DER ARCHITEKT:  
 michael pettinella + partner  
 97712 orlenbach bergstraße 5  
 telefon 0 97 25 / 8 2 5