



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Ausbaubreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- I+D Eingeschossig und Dachgeschoß
- II+D Zweigeschossig und Dachgeschoß
- III+D Dreigeschossig und Dachgeschoß
- IV+D Viergeschossig und Dachgeschoß
- SO Satteldach
- FD Flachdach
- 38°-48° Dachneigung für Wohngebäude
- 15°-30° Dachneigung für Satteldachgaragen
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- o.5 Grundflächenzahl
- lo Geschößflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Standort der gepl. Gemeinschaftsgaragen
- Standort der gepl. Gemeinschaftsstellplätze
- Private Straßenverkehrsfläche (Parkplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Grünfläche (Kleinkinderspielplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Privates Pflanzgut für standortgerechte heimische Großbäume
- Privates Pflanzgut für heimische Bäume und Sträucher
- Fläche für Nebenanlagen, Einfahrt zur Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Unterirdische Versorgungsleitungen der UWU-AG mit Schutzstreifen

1.2 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Besteh. Wohngebäude
- Besteh. Nebengebäude
- Besteh. Grundstücksgrenzen
- 696 Flurstücksnummern
- Standort für Wertstoff-Container

- 1.2.1 Aus Gründen des Ortsbildes soll die gesamte Breite der Dachgauben auf max. ein Drittel der Gebäudebreite beschränkt werden.
- 1.2.2 Den Bauwerbern werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauernde Grundwasserentnahme und -ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-, Drän- oder Quellwasser in die Kanalisation.
- 1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen
 - 1.3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).
 - 1.3.2 Auf die Anweisung zum Schutze unterirdischer Kabelleitungen der UWU-AG wird hingewiesen.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nord I, Abschnitt" in der Fassung vom 27.07.1970 werden nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes für diesen Teilungsbereich durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.
- 2.2 Das Bauland ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 2.3 Für das Baugebiet wird teilweise die offene, teilweise die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Die Mindestgröße der Bauplätze wird mit 170 qm festgesetzt.
- 2.5 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5.00m einzuhalten, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf. Bei evtl. offenen Unterstellhallen kann auf einen Stauraum verzichtet werden.
- 2.6 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- u. Nebengebäude werden rote Dachziegel und Dachsteine vorgeschrieben.
- 2.7 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.8 Jeder Bauwerber muß gem. § 58 BayBO je Wohneinheit 1,5 Stellplätze für PKW nachweisen
- 2.9 Im gesamten Baugebiet sind aufgrund der örtlichen Situation feste und flüssige Brennstoffe nicht erlaubt, ausgenommen offene Kamine.
- 2.10 Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppegauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/2 der Trauflänge.
- 2.11 Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.12 Die gepl. Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß das Niveau des Erdgeschosses nicht höher als 1,00 m über dem nat. Gelände herausragt. In den Eingabepänen sind auf NN bezogene Höhenkoten einzutragen.
- 2.13 Für geplante Garagengebäude werden nur Flachdächer und Satteldächer zugelassen. Bei Ausführung mit Flachdach müssen sie eine Flachdachbegrünung erhalten. Bei Ausführung mit Satteldach wird die Dachneigung mit 15°-30° festgesetzt. Die geplanten Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich (Dachform, Dachneigung) zu gestalten.
- 2.14 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen sollen Holzstaketenzäune verwendet werden. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.
- 2.15 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Grundstücke muß der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Die Belagswahl dieser Freiflächen, Stellplätze und Stauräume sowie Freisitze etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auszurichten (Pflastersteine mit Rasenfugen, Natursteinpflaster, Rasengittersteine).
- 2.16 Bei der Bebauung des südwestlichen Teiles des Baugebietes (3 bis 4-geschossige Bebauung) ist mit den Baueingabepänen ein qualifizierter Freiflächengestaltungssplan zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen einzureichen, der von einem in dieser Sparte versierten Fachmann, z.B. Garten- und Landschaftsarchitekten zu erstellen ist.
- 2.17 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert. Die Versickerung über techn. Anlagen, z.B. Sickerschächte, ist wasserrechtlich zu behandeln.
- 2.18 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen usw.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 2.19 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß reine Getränkemärkte maximal 20% der Verkaufsfläche für die gesamte Ladenpassage nicht überschreiten dürfen.
- 2.20 Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.21 Für die Reihenhäuser wird die Grenzbebauung zwingend festgesetzt.

3. Festsetzungen für die Grünordnung

- 3.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Fläche an geeigneter Stelle mind. ein Laubbaum als Hochstamm (Großbaum I. Ordnung) und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.
- 3.2 Die Einfriedungen sollten mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterpflanzt werden.
- 3.3 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. Thuja oder fremdwirkende Gehölze, ist verboten.
- 3.4 Pflanzenauswahl:
 - 3.4.1. Bäume I. Ordnung

Acer plantanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
 - 3.4.2. Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyrastris	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Speierling
 - 3.4.3. Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- 3.5 ERHALTUNGSGEBOT
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.
- 3.6 VOLLZUGSFRIST
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 08.05.1995 bis 08.06.1995 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Niederwerrn, 26.07.1995

Gemeindefürsprecher

Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.07.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Niederwerrn, 26.07.1995

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 18.10.1995
Landratsamt
I. A.
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 10. Nov. 1995 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, 10. Nov. 1995

1. Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERWERRN
LANDKREIS SCHWEINFURT
ÄNDERUNG NR.17 BEBAUUNGSPLAN
"NORD I" (BEREICH BRAUN = EHRlichSTRASSE), GT. NIEDERWERRN M.
1:1000

BERLEBACH, 25.09.1992
ÜBERARBEITET, 14.10.1992
ÜBERARBEITET, 09.02.1993
ÜBERARBEITET, 13.07.1993
ÜBERARBEITET, 11.07.1995

ARCHITEKTENAMBIENT
ARCHITEKT
BY AR
MICHAEL PÖTTNER & PARTNER
43184
telefon 0 97 2 5 / 8 2 5