



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Für die Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Private Straßenverkehrsfläche mit Ausbaubreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Private Wegfläche in versickerungsgünstiger Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 9 geschlossene Bauweise (Reihenhausanlage)

Straßenbegrenzungslinie Baugrenze

E + D Max. Bauweise eingeschossig + Dachgeschoß

SD Satteldach 45° Dachneigung

a5 Grundflächenzahl 0.8 Geschosflächenzahl

Firstrichtung

Private Grünfläche mit Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)

GGa Fläche für Gemeinschaftsgaragen
GS Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
NG Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Nebengebäude)
 Verbindlicher Standort für die Ein- und Ausfahrt

1.2 Für die Hinweise

Vorh. Wohngebäude Besteh. Grundstücksgrenze

Vorh. Nebengebäude 874 Flurstücksnummern

1.2.1 Es wird empfohlen das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern zu lassen bzw. Zisternen zu errichten.

1.2.2 Aufgrund der Kleintierhaltung auf dem Grundstück FLNr. 871 ist mit Geruchs- und Lärmbelästigung zu rechnen.

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 Abs. 1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Bauland ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2.1 Für das Baugebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.
2.3 Auf den Reihenhausgrundstücken ist jeweils 1 Reihenhaus mit je 1 Wohneinheit zulässig.

2.4 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote Dachziegel bzw. Betondachsteine vorgeschrieben.

2.5 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.

2.6 Konstruktive Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.7 Die gepl. Wohngebäude sind so in das Gelände einzustellen, daß die Traufhöhe bergseitig nicht höher als 3,50 m über OK, natürlichem Gelände liegt.

2.8 Evtl. Vollgeschosse im Dachgeschoß bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

2.9 Für sämtliche Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 2,0 Stellplätze oder Garagen zu errichten.

2.10 Auf der Nordseite der gepl. Gebäude sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Trauflänge. Die max. Breite der Dachgauben wird mit 1,50 m festgesetzt. Der Firspunkt der Gaube muß mind. 1,00 m unter der Hauptfirshöhe sein.

2.11 Auf der Südseite der Dachfläche ist je Reihenhaus ein Zwerchgiebel mit einer max. Breite von 2,70 m zulässig. Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude.

2.12 Für die geplanten Reihenhäuser wird aus gestalterischen Gründen eine einheitliche Bauweise (Dachform und Dachneigung) zwingend vorgeschrieben.

2.13 Für die an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze geplanten Gemeinschaftsgaragen werden Flachdächer vorgeschrieben, wobei sie begrünt werden sollen.

2.14 Für die an der nördlichen Grundstücksgrenze geplanten Gemeinschaftsanlagen werden Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° vorgeschrieben. Die südliche Traufhöhe darf 2,30 m nicht überschreiten.

2.15 Schlafräume, die nur über Lüftungsmöglichkeiten in der Nordseite verfügen, müssen mit Lüftungselementen ausgestattet werden, die im geöffneten Zustand ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 25 dB(A) besitzen. Sind die Lüftungselemente mit einem mechanischen Antrieb ausgestattet, so ist darauf zu achten, daß im eingeschalteten Zustand ein Innenpegel nach VDI 2058 von 25 dB(A) eingehalten wird.

2.16 Zum Schutz der auf Fl.Nr. 874/2 vorhandenen Bebauung wird die Errichtung einer mind. 2,00 m hohen Wand entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze und im Bereich der Stellplätze eine mind. 3,00 m tiefe Überdachung zwingend vorgeschrieben.

2.17 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Belagsauswahl der Freiflächen wie z.B. Zufahrt, Kfz-Stellplätze, Hofflächen usw. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und Schotterrassen auszurichten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 11. AUG. 1997 bis 12. SEP. 1997 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Niederwerrn, 09. OKT. 1997

 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30. SEP. 1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Niederwerrn, 09. OKT. 1997

 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB a. F. i. V. m. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB n. F. nicht geltend.
 Schweinfurt, 15.01.1998
 Landratsamt
 I. A.

Hahn, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 06.02.1998 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, 09.02.1998

 1. Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERWERRN
 LANDKREIS SCHWEINFURT
 BEBAUUNGSPLAN
 "ÖSTLICH DER FRIEDRICH-EBERT-STRASSE"
 GT. NIEDERWERRN M. 1:1000

ORLENBACH, 20.08.1995
 ÜBERARBEITET, 25.10.1995
 ÜBERARBEITET, 24.07.1996
 ÜBERARBEITET, 27.03.1997
 ÜBERARBEITET, 29.07.1997
 ÜBERARBEITET, 30.09.1997

ARCHITEKT BY AK
 43 184

DER ARCHITEKT:
 architekturbüro
 michael pettinella + partner
 97712 oerlenbach bergstraße 5
 telefon 09725/825