



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Ausbaubreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Baugrenze
- | | |
|-----------|----------------------------|
| MI | Mischgebiet (§ 6 BauNVO) |
| GE | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |

- I II** max. Anzahl der Vollgeschosse 04 o8 Grundflächenzahl
- SD** Satteldach Geschößflächenzahl
- 22°-32° Dachneigung für gewerbli. Bauten
- 32°-42° Dachneigung für Wohnbauten
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- vorgesehene Aus- und Einfahrt
- Sichtflächen die von Bebauung und Bewuchs über 0,80 m über OK-Straße freizuhalten ist
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

1.2 Grüngealterliche Festsetzungen:

- Pflanzgebot für Großbäume 1. Ordnung im öffentlichen Grün mit etwaiger Standortbindung und Stückzahl, Art. s. Pflanzenauswahl, Größe: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16/18 cm.
- Pflanzgebot für Bäume 1. und 2. Ordnung auf privater Fläche ohne Standortbindung, aber Bindung nach Stückzahl, mögliche Arten s. Pflanzenauswahl.
- Pflanzgebot für gestufte Baumhecke als Ortsrandeigrünung mit Breitenangabe im privaten Grün.
- Pflanzgebot für niedere landschaftliche Hecken als Gliederungsgrün mit Breitenangabe ohne Standortbindung, aber Bindung nach Fläche.
- Heckenbestand, der zu erhalten und zu pflegen ist.

1.3 Für die Hinweise

- vorh. Wohngebäude 1255 Flurstücksnummern
- vorh. Nebengebäude
- Best. Grundstücksgrenzen
- Straße-km

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als
 - a) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
 - b) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die max. Traufhöhe der gewerbli. Bauten wird auf 8,00 m festgesetzt.
- 2.4 Die Höhe der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße-A darf 1,50 m über Gehweg-Oberkante nicht überschreiten. Die Verwendung von Stachelndraht an der straßenseitigen Einfriedung ist untersagt. Einfriedungen aus Maschendraht sind zu hinterpflanzen.
- 2.5 Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist gemäß § 1 Abs. 6, Ziff. 2 i.V. mit § 8 Abs. 3, Ziff. 1 BauNVO zulässig.
Die Dachneigung der Gewerbebauten wird mit 22° bis 32° festgesetzt. Die Dachneigung der freistehenden Wohngebäude hat 32° bis 42° zu betragen, die Dachform ist als Satteldach auszuführen.
- 2.6 Evtl. Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.7 Wohngebäude und Wohnungen, die in einem Abstand von weniger als 50 m zur Mitte der B 303 errichtet werden, sind mit Schallschutzfenstern auszustatten. Ruhebedürftige Räume müssen über Fenster an der Nord- und Westseite belüftbar sein.
- 2.8 Fensterflächen, die einer werbenden Ausstellung dienen, werden an den Gebäudefronten entlang der B 303 nicht zugelassen.
- 2.9 Falls die Kellersohlen unter dem Grundwasserstand liegen, wird die Ausbildung als wasserdichte Wannen vorgeschrieben.
- 2.10 Bei Ableitung von Wasser, das durch öhaltige Stoffe verunreinigt ist (z.B. von Waschplätzen), ist vor Einleitung in die Kanalisation ein Leichtflüssigkeitsabscheider vorzuschalten.
- 2.11 Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser der gepl. Gebäude über Sikkschächte versickern zu lassen oder direkt in den Dorfgraben einzuleiten. Hierzu sind wasserrechtliche Verfahren erforderlich.

3. Grünordnende Maßnahmen

- 3.1 Die entlang dem Süd-, Ost- und Nordrand des Baugebietes festgesetzte 5 m breite private Grünfläche ist durch eine 2- bis 3-reihige gestufte Baumhecke landschaftsgerecht zu gestalten. Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen sind zu gegebener Zeit in einem Bepflanzungsplan zu konkretisieren, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
- 3.2 Innerhalb des Baugebietes sind Gliederungs- bzw. Abschirmhecken (z.B. entlang der Grundstücksgrenzen etc.), Großbäume als traufüberschneidendes Grün (z.B. zum Überstellen von Parkflächen oder zur optischen Auflockerung von Gebäudefassaden) zu pflanzen.
- 3.3 Umfang und Größe:
Je 1 500 qm Grundstücksfläche sind im unbebauten Bereich nach freier Standortwahl mindestens 2 Großbäume, Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12/14 cm, zu pflanzen.
Je 3 000 qm Grundstücksfläche sind 120 qm landschaftliche Hecke mind. 2-reihig zu pflanzen.
- 3.4 Pflanzauswahl:
Bäume 1. Ordnung: Spitzahorn, Winterlinde, Esche, Bergahorn.
Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Mehlbeere.
Sträucher: Roter Hartriegel, Schlehe, Schwarzer Holunder, Eingrifflicher Weißdorn, Hasel, Hundsrose, Wolliger Schneeball.
- 3.5 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die befestigten Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine etc., auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.
- 3.6 Sofern sich auf dem Baugrundstück erhaltenswürdiger Gehölzbestand befindet, ist dieser, wenn er nicht im Baufeld steht oder zur Verwirklichung des Bauvorhabens notwendigerweise beseitigt werden muß, unter Berücksichtigung der DIN 18920 zu erhalten. Erhalten gebliebene Gehölzstrukturen werden auf das formulierte Pflanzgebot zur privaten Binnenbegrünung angerechnet.
- 3.7 Mit den Bauangeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen, der die für das betreffende Grundstück in der Grünordnung formulierten Bepflanzungsmaßnahmen und versickerungsgünstige Belagswahl konkretisiert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom **19. FEB. 1991** bis **19. MRZ. 1991** im Rathaus öffentlich ausgestellt.
Niederwerrn, 30. JULI 1991
 Gleimig
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **18. JUNI 1991** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als **Satz 1** zu **g** beschlossen.
Niederwerrn, 30. JULI 1991
 Gleimig
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S. von § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 09.07.1992
 Eckel
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **24. Juli 1992** durch Veröffentlichung i.d. **Stadtblätter** bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in 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, 27. Juli 1992
 Gleimig
1. Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERWERRN
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
"STADTGRENZE - SÜD"
IN NIEDERWERRN M. 1 : 1000

OERLENBACH, 30.04.1990 / HA
ÜBERARBEITET, 12.12.1990
ÜBERARBEITET, 18.06.1991
 ARCHITECT BY AK
ARCHITECTUR PARTNER
OERLENBACH, BERGSTR. 6
43 184
TELEFON 09791400 - 0000