

GEMEINDE
NIEDERWERRN
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET
„ZEIL.-/ FRIEDHOFSTRASSE“
M. 1:1000

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung v. 8.4.1976 hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 17.5.1976 bis 18.6.1976 öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplanentwurf v. 7.7.1976 und dessen Begründung v. 1.9.1976 haben hinsichtlich der Ergänzungen in der Zeit vom 20.9.1976 bis 20.10.1976 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegungen waren jeweils eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und die nach § 2 Abs. 5 BBauG Beteiligten hiervon benachrichtigt worden.

Niederwerrn, den 04.11.1976



1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 7. Juli 1976 gemäß § 10 BBauG am 27. Okt. 1976 als Satzung beschlossen.
Nach Art. 49 Abs. 1 GO beteiligte Gemeinderäte waren von Beratungen und Beschlussfassung über den Bebauungsplan ausgeschlossen.



Niederwerrn, den 4. Nov. 1976

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 06.06.1977 Nr. 2.0 - 610 genehmigt worden.

Schweinfurt, 06.06.1977
Landratsamt
I.A.



Bunsen
Regierungsdirektor

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG vom 01. Juli 1977 bis 01. Juli 1977 öffentlich ausgelegt worden.
Die Genehmigung und die Auslegung ist am 01. Juli 1977 bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG am 01. Juli 1977 rechtsverbindlich geworden.



Niederwerrn, den 01. Juli 1977

1. Bürgermeister

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN:

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BBauG in Verbindung mit der Planzeichen-Verordnung vom 19.1.1965 folgende Hinweise und Festsetzungen in Zeichnung, Farbe und Schrift:

1. HINWEISE

GRUNDSTÜCKSGRENZE 223 FLURNUMMER
BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE 10 MASSZAHL

2. FESTSETZUNGEN

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 5 BBauG)

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 - Bundesgesetzbl. I Seite 429 - BauNVO)
GRZ = GRUNDFLÄCHENZAHL GFZ = GESCHOSSFLÄCHENZAHL

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE gem. § 4 BauNVO

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)

GRZ 0.4 = GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. 0,4
GFZ 0.5 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL z.B. 0,5
I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND - z.B. 1 G.
II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE NICHT ZWINGEND. IN DEN MIT II BEZEICHNETEN HÄUSERN IST ES ERLAUBT, DAS UMGESCHOSSE ZU WOHNZWECKEN AUSZUBAUEN.

2.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)
OFFENE BAUWEISE
BAULINIE
BAUGRENZE
GEBÄUDE MIT SATTELDACH IN FIRSTRICHTUNG
GEBÄUDE MIT FLACHDACH (GARAGE)

2.4 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG)

FLÄCHEN FÜR DEN FAHRVERKEHR
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
FLÄCHEN FÜR DEN FUSSGÄNGERVERKEHR
ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN

2.5 GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

GRÜNFLÄCHEN
FRIEDHOF

2.6 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 und 7 BBauG)



TRAFOSTATION



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

2.7 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

20 KV ELT-FREILEITUNG 20 KV MIT SCHUTZZONE

3. WEITERE FESTSETZUNGEN

3.1 Gebäude aller Art, auch Garagen, sind in massiver Bauweise zu errichten.

3.2 Die Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 27° (Toleranz ± 3°) zu versehen. Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern zu versehen, deren Neigung nicht mehr als 6% beträgt, soweit sie nicht in das Gebäude einzufügen sind. Mit Ausnahme von Flachdächern sind Dächer grundsätzlich mit hartem Material einzudecken.

3.3 Sofern im Bebauungsplan bereits von der Möglichkeit des Art. 7 Abs. 3 BayBO Gebrauch gemacht wurde, dürfen an den entsprechenden Wänden notwendige Fenster nur für einen Aufenthaltsraum in jedem Vollgeschoß vorgesehen werden.

3.4 Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt. Sie sind einheitlich zu gestalten.

Vor Garagen mit mehr als einem Tor und einem Abstand bis zu 10 m von der Gehsteighinterkante dürfen die Vorplätze bzw. davorliegenden Stellplätze durch Mauern, Zäune oder dergl. nicht abgeteilt werden; sie müssen durchgehend befahrbar sein.

3.5 Freistehende Nebengebäude, zum Zwecke der Kleintierhaltung, sind nicht zugelassen.

3.6 Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von 1,10 m über der Gehsteighinterkante nicht überschreiten. In der Regel sind Natursteinsockel bis 30 cm Höhe mit dahinterstehenden lebenden Hecken vorzusehen. Gartentürchen oder Einfahrtstore dürfen in den Straßenraum, wozu auch der Gehsteig gehört, nicht aufschlagen.

3.7 Die Mindestgröße der Grundstücke darf 500 qm nicht unterschreiten; ausgenommen sind die Grundstücke bei Reihenhäusern.

3.8 Die im Bebauungsplan eingetragenen Schutzzonen für Wasserleitungen oder für Freileitungstrassen des ÜWU sind von jeder Bebauung freizuhalten.

3.9 An der Zellstraße sind die Garagen so zu errichten, daß ihre Massivdecken als begehbare Terrassen der um ein Kellergeschoß höhergelegenen Wohngebäude erscheinen. Die zur Zellstraße vorspringenden Winkel der Wohngebäude können im Untergeschoß zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

ANGEFERTIGT IM AUFTRAGE DER GEMEINDE NIEDERWERRN

AM 6. APRIL 1976 - 7. Juli 1976

VOM

BÜRO FÜR ORTSPLANUNG, HOCH- UND TIEFBAU
DIPL. ING. GUNNAR HAFNER, SCHWEINFURT, GELDERSHEIMER STR. 6

Hafner