1. Festsetzungen: (gem. §9 BBauG und Art. 107 BayBO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA — allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- I — Erdgeschossige Bauweise
- I/II — Hang - Typ talseits zweigeschossige, bergseits eingeschossige Bauweise
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- zB 0,8 — Grundflächenzahl (GFZ)
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- D 25°-35° — Dachneigung
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- Hauptfirstrichtung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Breite und Lage der Gehsteige
- Sichtdreieck, von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bewuchs oder ähnlichem, höher als 0,80 m über Oberkante Straße freizuhalten, bzw. freizumachen
- Grünfläche (öffentlich)
- Spielplatz
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche und deren Breitenangabe, zu Gunsten der Gemeinde Oberwerrn.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
- T — Trafostation
- Zone, in der keine Kamine errichtet werden dürfen.
- 1.1 Kamine, welche in einer geringeren Entfernung als 100 m von der Waldgrenze errichtet werden, müssen ein Prallblech gegen Funkenflug erhalten.
- W — Weiteres Wasserschutzgebiet

2. Hinweise:

- 8 — 8 — vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 50 — Höhenlinie über N.N.
- 606 — Flurstücksnummer
- Böschungen
- 5 — Massangabe (in Meter)

1. Garagen:
Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe - gemessen von der Straßenverkehrsfläche bis zur Mitte Garagentor - einzuhalten, dervon der Straßenverkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf. Einfahrten von Garagen gelten nicht als Stellplätze.

2. Bepflanzung:
Die Bepflanzung ist bis spätestens 2 Jahre nach Benutzerfertigkeit der Gebäude abzuschließen.

zB — vorhandene Hauptgebäude mit Angabe der vorhandenen baulichen Nutzung

2. Weitere Festsetzungen:
Höhenlageneinstellungen von Gebäuden:

1. Die Oberkante Keller- bzw. Untergeschossdecke darf max. 0,50 m liegen und zwar :
   a) für talseits der Straße liegende Gebäude: über Oberkante Straßenverkehrsfläche, gemessen an der höchsten Stelle der Straße innerhalb der Gebäudelänge
   b) für bergseits der Straße liegende Gebäude und Gebäude an senkrecht zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen: über Oberkante bergseits vorhandenes natürliches Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand
   c) für Eckgrundstücke und zwei Erschließungsstraßen liegende Gebäude: die Maximalwerte 1a und 1b dürfen nicht überschritten werden.
2. Die Grenzabstände werden durch die Artikel 6 und 7 BayBO geregelt.
3. Einfriedungen und Nebengebäude sind mindestens 0.6 m von der Grundstücksgrenze zum Grundstück Pl.Nr. 616 abzusetzen.

4. Garagen:
Die Erstellung von Kfz- Garagen und Kfz-Stellplätzen ist zulässig (BauNVO § 23, Abs. 5). Sie können auch außerhalb der als Überbaubaren festgesetzten Grundstücksflächen errichtet werden. Der Art. 7, abs. 5/BayBO muß hierbei eingehalten werden. Garagen können im Hauptbaukörper untergebracht werden. Garagen sind mit Flach- oder Pultdach bis 40° Neigung zu erstellen. First zur Straße . Bei Grenzbebauung sind sie in den Dimensionen und in der Gestaltung einander anzugleichen. Werden Garagen an der Grundstücksgrenze erstellt, wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt. Kellergaragen sind unzulässig.
vgl. Stellen der Gemeinde (Anlage)

5. Tiefbauplanung und Böschungsflächen:

a) Die Tiefbauplanungen des Ingenieurbüros Tiersteiß Bad Kissingen , von sind Bestandteile des Bebauungsplan. Aus ihr sind Geländeveränderungen, Straßenböschungen, Anschlußhöhen an die Erschließungsanlagen ersichtlich, die in den Rousseuchen durch nivellierte Geländeschnitte nachzuweisen sind.

6. Unzulässige Anlagen:

Aufschüttungen und Abgrabungen berg- und talseits der Gebäude über 0,80 m bzw. höher als Oberkante Straßenverkehrsfläche, Dachaufbauten, wie Dachgauben, Erker usw.,
Blechgaragen o. ä.,
Schuppen oder Holzlegen o. ä.,
Böschungen größer als 1:2,
Anlestücke, über eine Höhe von 30 cm,
grelle Farben,
naturfarbener und grüner Asbestzement,
Wellgitter und Maschendrahtzäune an öffentlichen Flächen.

7. Bepflanzung:

Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle mind. pro 200 qm Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Baum, bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (in Betracht kommen z. B. Buchen, Ahorne, Eichen, Bergulmen, Lärchen oder auch Nutzbäume). Ferner sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke an geeigneter Stelle pro 50 qm Grundstücksfläche Sträucher und Büsche in Gruppen anzupflanzen und zu unterhalten.

8. Einfriedung:

a) Falls diese ausgeführt wird, ist die straßenseitige Einfriedung max. 1,0 m hoch (einschl. max. 0,30 m Sockel) in Schnittdrahtzaun (senkrechte Stäbe) ohne Pfeiler oder in Holz, senkrechte Latten, waagerechte Bohlen oder Jägerzaun, jeweils mit dahinterstehenden Pfosten, als Mauerwerk in Bruchsteinen oder Sichtbeton mit selbstrankenden und winterfesten Gewächsen zu bepflanzen.

b) Verwendung von Hecken (lebende Einfriedung)

c) Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können in Maschendraht, max. 1,30 m hoch (einschl. Sockel max. 10 cm) erstellt werden mit entsprechender Hinterpflanzung.

9. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500qm.

10. Bei einhüftig geneigten Dächern kann eine Dachfläche 25° überschreiten, die andere Dachfläche muß dann 20° unterschreiten. Einhüftig geneigte Dächer sind bei I/II-geschossigen und II-geschossiger Bauweise zulässig.

Bw. Kommunaranzeigen

GEMEINDE OBERWERRN

LKR. SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN „Am Störrlein"

M = 1 : 1000

Für die Ausfertigung des Planes: Würzburg, 23. 9. 1975
NO GRAD. RUDI HERRMANN 8700 WÜRZBURG

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberwerrn hat am 9.12.1975 / 24.11.1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Störrlein" beschlossen.
Niederwerrn, 13. Juni 1978
Gemeinde Niederwerrn (Der Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG, vom 18.01.1977 bis 20.08.1977 in Oberwerrn öffentlich ausgelegen.
Niederwerrn, 13. Juni 1978
Gemeinde Niederwerrn (Der Bürgermeister)

Die Gemeinde hat die aus den Bedenken und Anregungen ergebende Änderung des Bebauungsplan gem. § 9 BBauG als Satzung beschlossen.
Niederwerrn, 27.09.1976 / 13. Juni 1978
Gemeinde Niederwerrn (Der Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk gem. § 11 BBauG:

Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 11.10.1978 Nr. 5.3-610-15/2 genehmigt worden.
Schweinfurt, 11.10.1978
Landratsamt
I.A.
Mainka
Regierungsrat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im amtlichen Nachrichtenblatt der Gemeinde Niederwerrn (Niederwerrner Rundschau) vom 20.10.1978, Nr. 39, ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Niederwerrn, 20.10.1978
Gemeinde Niederwerrn
1. Bgm.