

DIE GEMEINDE NIEDERWERRN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 09. Juli 1985  
 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

NIEDERWERRN, DEN 28. Aug. 1985  
 GEMEINDEVERWALTUNG  
 1. BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2a ABS. 6  
 BBauG VOM 20.01.80 BIS EINSCHL. 21.02.80 IM NIEDERWERRN RATHAUS ÖFFENTLICH  
 AUSGELEGT.

ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WAREN EINE WOCHE VORHER ÖRTSÜBLICH BEKANNT-  
 GEMACHT UND DIE NACH § 2a ABS. 6 BBauG BETEILIGTEN DAVON BENACHRICHTIGT  
 WORDEN.

NIEDERWERRN, DEN 28. Aug. 1985  
 GEMEINDEVERWALTUNG  
 1. BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE NIEDERWERRN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 10. Juni 1986  
 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBauG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
 NACH ART. 49 ABS. 1 GO BETEILIGTE GEMEINDERÄTE WAREN VON BERATUNGEN UND  
 BESCHLUSSFASSUNGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN AUSGESCHLOSSEN.

NIEDERWERRN, DEN 28. Aug. 1986  
 GEMEINDEVERWALTUNG  
 1. BÜRGERMEISTER

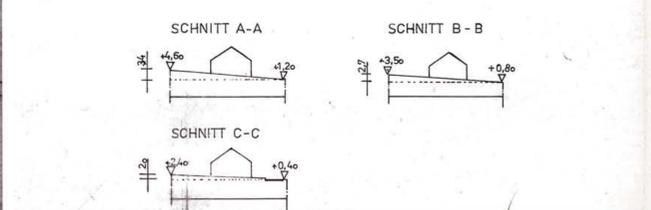
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes  
 Schweinfurt vom 05.01.1987 Nr. 5.3 - 610 - 15/2 genehmigt worden.  
 Schweinfurt, 05.01.1987  
 Landratsamt  
 Minka, Oberregierungsrat

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE IM AMTLICHEN NACHRICHTENBLATT  
 DER GEMEINDE NIEDERWERRN (NIEDERWERRNER RUNDSCHAU) VOM 23.1.1987  
 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.  
 DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 ABS. 3 BBauG RECHTSVERBINDLICH.

NIEDERWERRN, DEN 23. Jan. 1987  
 GEMEINDEVERWALTUNG  
 1. BÜRGERMEISTER

I. FESTSETZUNGEN (GEMÄSS § 9 BBauG UND ARTIKEL 91 BayBO)

- 1.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES.
- 1.2 MISCHEGEBIET § 6 BauNVO, OFFENE BAUWEISE  
 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,4  
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) 0,5
- 1.3 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 1.4 EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG MIT AUSBAUFÄHIGEM DACHGESCHOSS.  
 SATTELDACH 35° ± 5°, SOCKELHÖHE 0,40 m  
 WINKELBAUTEN IM BEREICH DER VORGESCHRIEBENEN BAUGRENZEN  
 MÖGLICH: TRAUFHÖHE 3,50 m HANG ZUGEWANDTE SEITE
- 1.5 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DER BREITE
- 1.6 VORDERE BAULINIE
- 1.7 ZWINGENDER GEHÖLZSTREIFEN MIT ZWEI-BIS  
 DREIHEINIGER STRAUCHBEPFLANZUNG
- 1.8 BEBAUUNGSFREIE ZONE MIT ANGABE DER BREITE  
 EINFRIEDUNGSABSTAND FÜR LANDWIRTSCHAFTL.  
 NUTZ-FLÄCHE 1,0 m
- 1.9 VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 1.10 GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 1.11 VORDERE, HINTERE UND SEITLICHE BAUGRENZE
- 1.12 DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BETRÄGT 700 m<sup>2</sup>
- 1.13 GEPLANTER KANAL U. VERSORGUNGS-ANSCHLUSS



II. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.0 ALLGEMEIN
- 2.1 INFOLGE DES HÄNGIGEN GELÄNDES SIND ENTLANG DER  
 STRASSE ODER DES GEHSTEIFES 0,60 m HOHE EINFRIEDUNGS-  
 MAUERN ZU ERRICHTEN UND GRUNDSTÜCKSEITIG MIT  
 ERDREICH ENTSPRECHEND DEM GELÄNDE AUFZUFÜLLEN  
 UND ANZUBÖSCHEN.
- 2.2 KNIESTÖCKE ÜBER 30 cm HOHE SIND NICHT ZULÄSSIG
- 2.3 ALS DACHEINDECKUNG SIND TON- UND ZEMENTGEBUNDENE  
 MATERIALIEN IN ROTBRAUNER FÄRBUNG ZULÄSSIG
- 2.4 SCHLAFRÄUME UND KINDERZIMMER SIND NUR AUF DER  
 NÖRDLICHEN BZW. NORDÖSTLICHEN GEBÄUDESEITE ZULÄSSIG
- 2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRABUNGEN (BERG-U TALSEITS) DER  
 GEBÄUDE ÜBER 0,80 m UND BÖSCHUNGEN GRÖßER ALS 1:2  
 SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 2.6 UNZULÄSSIG SIND: GRELLE FARBEN,  
 NATURFARBENER U. GRÜNER ASBESTZEMENT, WELLGITTER UND  
 MASCHENDRAHTZAUNE AN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN.
- 3.0 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE
- 3.1 BEI ERRICHTUNG VON GARAGEN GEHEN DIE BESTIMMUNGEN VON  
 ART. 7 ABS. 5 BayBO. BEI GARAGEN MIT FLACHDÄCHERN IST ALS  
 FLACHDACHABSCHLUSS EINE UMLAUFENDE ATTIKAKONSTRUKTION  
 ZU VERWENDEN. BEI GARAGEN MIT SATTELDACH MUSS DIE DACH-  
 NEIGUNG DER DES WOHNSHAUSES ENTSPRECHEN.
- 3.2 NEBENGEBAUDE SIND NUR IN VERBINDUNG MIT  
 DER GARAGE MÖGLICH. DIE DACHFORM IST DER  
 GARAGE ANZUGLEICHEN.
- 3.3 VOR DEN GARAGEN IST IN JEDEM FALL EIN STAUERAUM VON  
 MIN 5,00 m TIEFE - GEMESSEN VON DER STRASSENVERKEHRS-  
 FLÄCHE BIS ZUR MITTE GARAGENTOR - EINZUHALTEN. DER  
 VON DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE NICHT ABGETRENNT  
 WERDEN DARF. EINFAHRTEN VON GARAGEN GELTEN NICHT ALS  
 STELLPLATZE.
- 3.4 GEBÄUDE ALLER ART (AUCH GARAGEN) SIND IN MASSIVER  
 BAUWEISE ZU ERRICHTEN.
- 3.5 KELLER- UND WELBLECHGARAGEN SIND UNZULÄSSIG
- 3.6 GARAGEN KÖNNEN AUCH AUSSERHALB DER ALS BEBAUBAR  
 FESTGESETZTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ERRICHTET WERDEN.

4.0 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 4.1 EINFRIEDUNGEN AN STRASSEN UND WEGEN DÜRFEN EINE  
 HÖHE VON 1,00 m ÜBER GEHSTEIFEROBERKANTE NICHT ÜBER-  
 SCHREITEN. IN DER REGEL SIND ZU ERRICHTEN:  
 A: NATURSTEINSOCKEL BIS 30 cm HOHE, REST IN SCHMIEDE-  
 EISENEN SENKRECHTEN STÄBEN ODER IN SENKRECHTEN HOLZ-  
 LATTEN, WAAGERECHE BOHLEN ODER JÄGERZAUN MIT DAHINTER-  
 STEHENDEN PROSTEN, B: MAUERWERK IN BRUCHSTEIN ODER  
 SICHTBETON MIT SELBSTSTRANKENDEN, WINTERFESTEN GEWÄCHSEN
- 4.2 DIE EINFRIEDUNGEN DER EINZELNEN GRUNDSTÜCKE SIND MIT  
 STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN ZU HINTER-  
 PFLANZEN BZW. EINER FREIWACHSENDEN HECKE AUS VOR-  
 GENANNTEN GEHÖLZEN OHNE ZAUN IST VORZUG ZU GEBEN
- 4.3 GARTENTÜRCHEN DÜRFEN IN DEN STRASSENRAUM, WOUZU AUCH  
 DER GEHSTEIF GEHÖRT, NICHT AUFSCHLAGEN.

5.0 ENTWÄSSERUNG

AUS KOSTENGRÜNDEN WURDE DIE ENTWÄSSERUNG DER 3 GRUNDSTÜCKE  
 ZUSAMMENGEFASST.  
 SPÄTESTENS BIS ZUR ERTEILUNG DER BAUGENEHMIGUNG SIND DER  
 GENEHMIGUNGSBEHÖRDE NACHWEISE ÜBER DIE DINGLICHE  
 SICHERUNG UND OFFENHALTUNGSPFLICHT GEGENÜBER DER  
 GEMEINDE VORZULEGEN.

6.0 BEPFLANZUNG

- 6.1 AUF DEN NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE  
 SIND AN GEEIGNETER STELLE MIND. PRO 200 qm GRUND-  
 STÜCKSFÄCHE EIN HOCHSTÄMMIGER BAUM BODEN-  
 STÄNDIGER ART ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN.
- 6.2 AUS FOLGENDER GEHÖLZSORTENAUSWAHL SOLLTEN FÜR  
 DIE BEPFLANZUNG BEVORZUGT GEHÖLZE VERWENDUNG  
 FINDEN:  
 STRASSENBÄUME: WINTERLINDE, SPITZAHORN  
 HOCHSTÄMME: OBSTBÄUME, STIELEICHE, ROTBUCH  
 HAISTER: VOGELKIRSCH, EBERESCH, FELDAHORN, HAINBUCH, BIRKE  
 STRÄUCHER: WILDOSE, HARTRIEBEL, HASEL, LIGUSTER, WOLLIGER UND  
 KREUZDORN, WEISSDORN.
- 6.3 ALS BEPFLANZUNG SIND JEDOCH ALLE BODENSTÄNDIGEN  
 HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN (AUCH ZIERGEHÖLZE AUSSER  
 TRAUERFORMEN UND FREMLÄNDISCHEN NADELGEHÖLZEN)  
 EINSCHL. OBSTBÄUMEN UND BEERENSTRÄUCHERN  
 ZUGELASSEN.
- 6.4 DIE BEPFLANZUNG IST BIS SPÄTESTENS 2 JAHRE NACH  
 BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE ABZUSCHLIESSEN
- 6.5 GEHÖLZSTREIFEN SIND MIT EINGESTREUTEN HEISTER-  
 GRUPPEN, EINZELNEN OBSTBÄUMEN BZW. HOCHSTÄMMIGEN  
 STANDORTHEIMISCHEN GEHÖLZEN ANZULEGEN

# GEMEINDE 8721 NIEDERWERRN GEMEINDETEIL OBERWERRN

## BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET

### „BADERSGRABEN II“

M 1:1000

Dieter Horning + Partner  
 VERBUND-LEBENS-UND-UMWELT-INGENIEURBÜRO  
 HOLZBAUPLANUNG, INGENIEURBAU, BAULEITUNG  
 TRÄGERSTRUKTURPLANUNG  
 PROJEKTIERUNG: HEIZUNG, LÜFTUNG, SANITÄR  
 Am Gottesberg 2, 8720 St. Fuentenart, Tel. 09721/25773  
 /wegweiser:  
 Jergsiedlung 1, 8722 Werneck, Telefon 09722/1003  
 Lindenstr. 2, 8998 Schornobrunnen, Tel. 08252/7775

17.12.85  
 STAND 6-12-85

M 1:100