

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

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

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2a ABS. 6  
 BBAUG VOM 20.01.86 BIS EINSCHL. 21.02.86 IM NIEDERWERRN RATHAUS ÖFFENTLICH  
 AUSGELEGT  
 ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WAREN EINE WOCHEN VORHER ÖRTSÜBLICH BEKANNT-  
 GEMACHT UND DIE NACH § 2a ABS. 6 BBAUG BETEILIGTEN DAVON BENACHRICHTIGT  
 WORDEN.

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

DIE GEMEINDE NIEDERWERRN HAT MIT BESCHLUSSE 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.

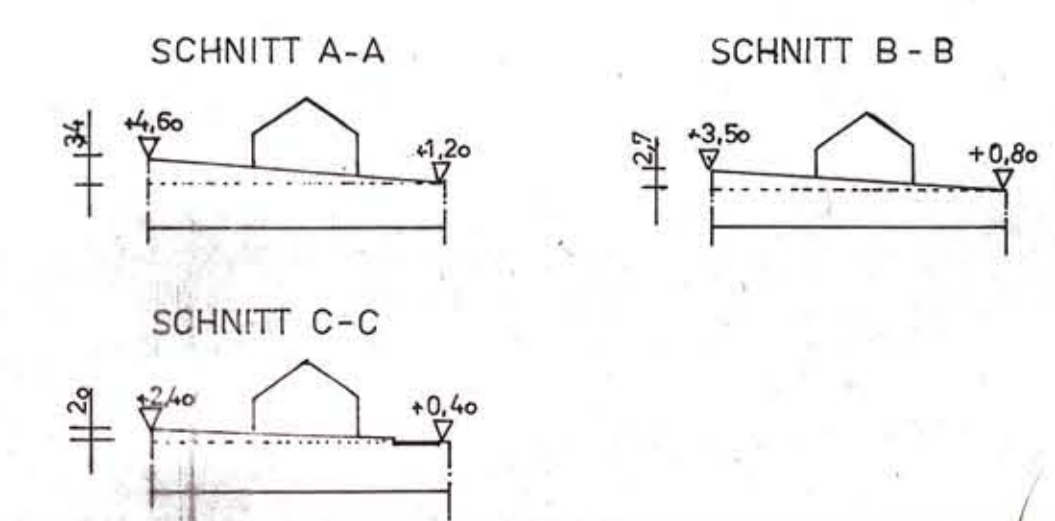
NIEDERWERRN, DEN 28. Aug. 1986  
 GEMEINDEVERWALTUNG  
 1. BÜRGERMEISTER

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 3  
 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 MI MISCHGEBIET § 6 BauNVO, OFFENE BAUWEISE  
 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,4  
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) 0,5
  - 1.3 [E] NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
  - 1.4 [E+D] 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 GEHÖLZESTREIFEN MIT ZWEI-BIS  
 DREIREIHIGER 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 GEHSTIEGES 0,60 m HOHE EINFRIEDUNGSMAUERN 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 AUFSCÜTTUNGEN 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 NEBENGEBÄUDE**
- 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 DACHNEIGUNG DER DES WOHNSHAUSES ENTSPRECHEN.
  - 3.2 NEBENGEBÄUDE 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 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE 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 GEHSTIEGOBERKANTE NICHT ÜBERSCHREITEN. IN DER REGEL SIND ZU ERRICHTEN:  
 A: NATURSTEIN SOCKEL BIS 30 cm HOHE, REST IN SCHMIEDE-EISERNE SENKRECHTEN STÄBEN ODER IN SENKRECHTEN HOLZLATTEN WAAGERECHE BOHLEN ODER JÄGERZAUN MIT DAHINTERSTEHENDEN PROSTEN. B: MAUERWERK IN BRUCHSTEIN ODER SICHTBETON MIT SELBSTSTRANKENDEN, WINTERFESTEN GEWÄCHSEN.
  - 4.2 DIE EINFRIEDUNGEN DER EINZELNEN GRUNDSTÜCKE SIND MIT STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN ZU HINTERPFLANZEN BZW. EINER FREIWACHSENDEN HECKE AUS VORGEMANNEN GEHÖLZEN OHNE ZAUN IST VORZUG ZU GEBEN
  - 4.3 GARTENTÜRCHEN DÜRFEN IN DEN STRASSENRAUM, WOUZU AUCH DER GEHSTIEG GEHÖRT, NICHT AUFSCHLAGEN.
- 5.0 ENTWÄSSERUNG**
- AUS KOSTENGRÜNDEN WURDE DIE ENTWÄSSERUNG DER 3 GRUNDSTÜCKE ZUSAMMENGEFASST.  
 SPÄTESTENS BIS ZUR ERTIELUNG 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE EIN HOCHSTÄMMIGER BAUM BODENSTÄNDIGER ART ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN.
  - 6.2 AUS FOLGENDER GEHÖLZSORTENAUSWAHL SOLLTEN FÜR DIE BEPFLANZUNG BEVORZUGT GEHÖLZE VERWENDET WERDEN:  
 STRASSENBAÜME: WINTERLINDE, SPITZAHORN, OBSTÄÄUME, STIELEICHE, ROTBUCH, HÖCHSTÄMME: VOGELKIRSCH, EBERESCH, FELDAHORN, HAINBUCH, BIRKE  
 HAISTER: WILDOSE, HARTRIEDEL, HASEL, LIGUSTER, WOLLIGER UND KREUZDORN, WEISSDORN.  
 STRÄUCHER:  
 ALS BEPFLANZUNG SIND JEDOCH ALLE BODENSTÄNDIGEN HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN (AUCH ZIERGEHÖLZE AUßER TRAUERFORMEN UND FREMLÄNDISCHEN NADELGEHÖLZEN) EINSCHL. OBSTÄÄUME UND BEERENSTRÄUCHERN ZUGELASSEN.
  - 6.3 DIE BEPFLANZUNG IST BIS SPÄTESTENS 2 JAHRE NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE ABZUSCHLIESSEN
  - 6.4 GEHÖLZESTREIFEN SIND MIT EINGESTREUTEN HEISTERGRUPPEN, EINZELNEN OBSTÄÄUMEN BZW. HOCHSTÄMMIGEN STANDORTHEIMISCHEN GEHÖLZEN ANZULEGEN

# GEMEINDE 8721 NIEDERWERRN GEMEINDETEIL OBERWERRN

## BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET „BADERSGRABEN II“

M 1:1000

*Dieter Horning*  
 Dieter Horning + Partner  
 Fachbüro architektur, ingenieur und architektur  
 HOLZBAUPLANUNG, INGENIEURBAU, BAULEITUNG  
 TRÄGERVERBÄNDLICHUNG  
 PROJEKTIERUNG: HEIZUNG, LÜFTUNG, SANITÄR  
 Am Gottesberg 2, 8720 St. Fwenfurt, Tel. 09721/25773  
 Zwiefelberg  
 Jochenstr. 2, 8998 Schornbach, Tel. 08252/7779