



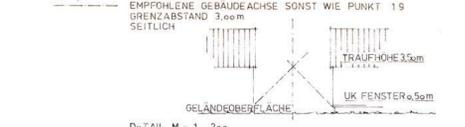
24 ENTWASSERUNG DER KELLERABGRÄBE: NUR MITTELS HEBEANLAGE  
 25 DIE MINDESTGRÖSSE DER BAURUNDSTÜCKE BETRÄGT 500 m<sup>2</sup>  
 26 MÜLLTONNEN SIND SO AUFZUSTELLEN, DASS SIE VON DER STRASSE AUS NICHT EINZUSEHEN SIND

30 GARAGEN  
 31 GARAGEN MIT FLACHDACHEN ODER MIT FLACHDACHEN ÜBER STRASSEN- NIVEAU DARF 2,77m NICHT ÜBERSTIEGEN ALS FLACHDACHANSCHLUSS IST DIE UMLAUFENDE AKTIVATIONSKONSTRUKTION ZU VERWENDEN  
 32 BEI GRENZBEBAUUNG SIND SIE IN DEN DIMENSIONEN UND IN DER GESTALTUNG EINANDER ANZUGLEICHEN WERDEN GARAGEN AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ERSTLIT, WIRD ALS BAUWEISE DIE GRENZBEBAUUNG VERBODEN  
 33 FÜR DIE ERRICHTUNG IST ART 7 Abs 5 DER BAYERISCHEN BAURUNGENDEINORDNUNG MASSGEBEND  
 34 VON DEN GARAGEN IST IN JEDEM FALL EIN STAIRUMM VON MINDESTENS 5,00m TIEFE-GEMESSEN VON DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE BIS ZUR MITTE GARAGEN- EINFAHRTEN, DER VON DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE NICHT ABGETRENNT WERDEN DARF. EINFAHRTEN VON GARAGEN GELTEN NICHT ALS STIELLPLATZ  
 35 GEBÄUDE ALLER ART (AUCH GARAGEN) SIND IN MASSIVER BAUWEISE ZU ERRICHTEN  
 36 KELLER- UND WELLRICHGARAGEN SIND UNZULÄSSIG

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 11 BauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 16.02.1998 (Nr. 512-610-15/2) genehmigt worden.  
 Schweinfurt, 16.02.1998  
 Landratsamt  
 A. Maiba  
 Maiba, Oberbürgermeister  
 DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE IM AMTLICHEN NACHRICHTENBLATT DER GEMEINDE NIEDERWERRN (NIEDERWERRNER RUNDSCHAU) VOM 25.02.1998 NR 7 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT  
 DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 Abs 3 BauG RECHTSVERBUNDLICH  
 NIEDERWERRN, DEN 25.02.1998  
 GEMEINDEVERWALTUNG  
 B. Maiba  
 Maiba, Bürgermeister

2 Festsetzungen (gemäß § 9 BauG und Artikel 167 BayBO):

- 1.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
- 1.2 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET 4 Bau NVO MIT OFFENER UND HALBOFFENER BAUWEISE  
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) E-U=0,6  
 E-D=0,5  
 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,4
- 1.3 MD DORFGEBIET 5 Bau NVO MIT OFFENER UND HALBOFFENER BAUWEISE  
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) 0,4  
 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,4
- 1.4 MI MISCHEGEBIET 6 Bau NVO MIT OFFENER UND HALBOFFENER BAUWEISE  
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) E-U=0,6  
 E-D=0,5  
 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,4
- 1.5 2-GESCHOSSIGE BEBAUUNG MIT SATTELDACH 28-32°  
 SOCKELHÖHE 0,40m, TRAUFGÄSSELHÖHE 6,00m, GRZ 0,5, GFZ 0,8
- 1.6 2-GESCHOSSIGE BEBAUUNG MIT SATTELDACH 28-32°  
 SOCKELHÖHE 0,40m, TRAUFGÄSSELHÖHE 6,00m, GRZ 0,5, GFZ 0,8  
 BEI ÄNDERUNG UND AUFSTÜCKUNG AN VORHANDENEN GEBÄUDEN SOWIE BEI NEUERRICHTUNG
- 1.7 VORHANDENE BEBAUUNG
- 1.8 EINHALBGESCHOSSIGE BEBAUUNG MIT AUSBAUFÄHIGEM UNTERGESCHOSS, SATTELDACH 35° 45' (HANGTYP)  
 TRAUFGÄSSELHÖHE 6,00m, GRZ 0,5, GFZ 0,8, SOCKELHÖHE 0,40m  
 BEI DACHNEIGUNG AB 40° SIND DACHGAUPEN MÖGLICH
- 1.9 EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG MIT AUSBAUFÄHIGEM DACHGESCHOSS, SATTELDACH 35° 45', SOCKELHÖHE 0,40m, TRAUFGÄSSELHÖHE 3,50m  
 GRZ 0,5, GFZ 0,5, WINKELBAUTEN IM BEREICH DER VORGESCHRIBENEN BAUWEISEN MÖGLICH BEI DACHNEIGUNGEN AB 40° SIND DACHGAUPEN MÖGLICH
- 1.10 GRENZABSTAND 3,00m BEI SEITLICHEM GRENZABSTAND 3,00m UND SEITLICH NOTWENDIGEN FENSTERN WEGEN 45° LICHTENFALLWINKEL FENSTERUNTERKANTE NICHT TIEFER ALS 50cm ÜBER GELÄNDEBEFLÄCHE  
 EMPFOHLENE GEBÄUDEACHSE SONST WIE PUNKT 1.9  
 GRENZABSTAND 3,00m SEITLICH



- 1.11 GRENZABSTÄNDE NACH ART 6 UND 7 DER BayBO
- 1.12 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DER BREITE UND LAGE DER GEHSTEIGE
- 1.13 DIE VORGESCHRIBENEN SICHTDREIECKE SIND GEMÄSS ART 26 DES BAYERISCHEN STRASSEN- UND WEGEGESETZES VOM 11.07.1958 VON ALLEN DIE SICHT BEEINTRÄCHTIGENDEN BAULICHEN ANLAGEN, GEGENSTÄNDEN ODER PFLANZEN VON MEHR ALS 0,80m HOHE ÜBER DEN HINTERKANTEN DER INNERHALB DES JEWELIGEN SICHTDREIECKS LIEGENDEN GEHSTEIGE FREIHALTEN
- 1.14 BEBAUUNGSFREIE ZONE
- 1.15 VORDERE, HINTERE UND SEITLICHE BAUGRENZE
- 1.16 ZWINGENDE BAULINIE
- 1.17 VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
- 1.18 GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
- 1.19 BESTEHENDER KANAL
- 1.20 ABGRENZUNG DER GEBIETE VERSCHIEDENER NUTZUNG
- 1.21 DOPPELHAUS ART 6 ABS 8 BayBO

WEITERE Festsetzungen

- 2.1 FOLGE DES HANGIGEN GELÄNDES KANN DIE OBERKANTE KELLERDECKE MAXIMAL 1,50m ÜBER GEHSTEIGE BETRAGEN ENTLANG DER STRASSE ODER DES GEHSTEIGES IST IN SOLCHEN FÄLLEN EINE 0,80m HOHE EINFRIEDUNGSMAUER ZU ERRICHTEN, BAUSEITIGS MIT ERDREICH AUFZUFÜLLEN, UND ENTSPRECHEND DEM GELÄNDE ANZUBÜSCHEN
- 2.2 KNEIßTÖCKE SIND NICHT ZULÄSSIG
- 2.3 ALS DACHEINDECKUNG SIND TON- UND ZEMENTGEBUNDENE MATERIALIEN IN ROTBRÄUNER FÄRBUNG ZULÄSSIG

- 24 ENTWASSERUNG DER KELLERABGRÄBE: NUR MITTELS HEBEANLAGE
- 25 DIE MINDESTGRÖSSE DER BAURUNDSTÜCKE BETRÄGT 500 m<sup>2</sup>
- 26 MÜLLTONNEN SIND SO AUFZUSTELLEN, DASS SIE VON DER STRASSE AUS NICHT EINZUSEHEN SIND
- 30 GARAGEN
- 31 GARAGEN MIT FLACHDACHEN ODER MIT FLACHDACHEN ÜBER STRASSEN- NIVEAU DARF 2,77m NICHT ÜBERSTIEGEN ALS FLACHDACHANSCHLUSS IST DIE UMLAUFENDE AKTIVATIONSKONSTRUKTION ZU VERWENDEN
- 32 BEI GRENZBEBAUUNG SIND SIE IN DEN DIMENSIONEN UND IN DER GESTALTUNG EINANDER ANZUGLEICHEN WERDEN GARAGEN AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ERSTLIT, WIRD ALS BAUWEISE DIE GRENZBEBAUUNG VERBODEN
- 33 FÜR DIE ERRICHTUNG IST ART 7 Abs 5 DER BAYERISCHEN BAURUNGENDEINORDNUNG MASSGEBEND
- 34 VON DEN GARAGEN IST IN JEDEM FALL EIN STAIRUMM VON MINDESTENS 5,00m TIEFE-GEMESSEN VON DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE BIS ZUR MITTE GARAGEN- EINFAHRTEN, DER VON DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE NICHT ABGETRENNT WERDEN DARF. EINFAHRTEN VON GARAGEN GELTEN NICHT ALS STIELLPLATZ
- 35 GEBÄUDE ALLER ART (AUCH GARAGEN) SIND IN MASSIVER BAUWEISE ZU ERRICHTEN
- 36 KELLER- UND WELLRICHGARAGEN SIND UNZULÄSSIG
- 40 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN
- 41 EINFRIEDUNGEN AN STRASSEN UND WEGEN DÜRFEN EINE HOHE VON 1,00m ÜBER GEHSTEIGE OBERKANTE, NICHT ÜBER 1,50m ÜBER DIE REGEL SIND NACHSTEINROCKEL BIS 30cm HOHE, REST IN SCHWEDENEISEN (SENKRECHTE STÄBE) SIND IN HOLZ, SENKRECHTE LATTE, MAUERRECHTE BOHLEN ODER JAGERSPIN, JEWEILIG MIT DAHNERSTEHENDEN PROSTEN, ALS MAUERWERK IN BROCKESEN, ODER SICHTBETON MIT SELBSTTRÄNKENDEN UND WINTERFESTEN GEWÄCHSEN
- 42 DIE EINFRIEDRUNGEN DER EINZELNEN GRUNDSTÜCKE SIND MIT STANDORTGEGEBENEN HEIMISCHEN LAUBHÖLZERN ZU HINTERPFLANZEN BZW EINER FREIWAHLENDEN HECKE AUS VORGERANNENEN GEHÖLZEN OHNE ZUNUNST VORZUG ZU GEBEN
- 43 ES GILT BESONDERS ENTLANG DER SÜDLICHEN UND SÜD-SÜDÖSTLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
- 44 GARTENTÜRCHEN DÜRFEN IN DEN STRASSENRAUM WODU AUCH DER GEHSTEIG GEHÖRT, NICHT AUFSCHLAGEN
- 50 BEPFLANZUNG
- 51 AUF DEN NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE SIND AN GEEIGNETER STELLE MINDESTENS PRO 500m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFLÄCHE EIN HOCHSTÄMMIGER BAUM BODENSTÄNDIGER ART ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN
- 52 AUF DEN NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE SIND AN GEEIGNETER STELLE MINDESTENS PRO 500m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFLÄCHE STRÄUCHER UND BUSCHEN IN GRUPPEN ANZUPFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN
- 53 AUS FOLGENDEN GEHÖLZARTENAUSWAHL SOLLTEN FÜR DIE BEPFLANZUNG BEVORZUGT GEHÖLZE VERWENDET WERDEN:  
 STRASSENBAUME: WINTERLINDE, SPITZAHORN  
 GEBÄUDE: STEIFLICHE, ROTBUCHE  
 HAUSTER: VOGELKIRSCH, EBERSICHE, FELDIAHORN, HAINBUCH, BIRKE  
 STRÄUCHER: WILDREISE, ROTE HECKENKIRSCH, HASEL, LICHTER, WOLLIGER  
 UND GEMEINER SCHNEEBALL, HÄRTREIHEL, KREUZDORN, WEISSDORN, PFAFFENHÜTCHEN
- 54 ALS BEPFLANZUNG SIND JEDOCHE ALLE BODENSTÄNDIGEN HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN (AUCH ZIERGEBOLZE AUSSER TRAUFERFORMEN UND FREMLÄNDISCHEN NADELHÖLZERN) EINSCHL OBSTBAUMEN UND BEERENSTRÄUCHERN ZU ERHALTEN
- 55 SOWEIT AUF DEN BAURUNDSTÜCKEN (VORNEHMEND NÖRDLICH DES BADERSGRABENWEGES) BÄUME VORHANDEN SIND, SOLLTEN DIESE, WENN SIE NICHT M. AUFGELEBEN STEHEN ODER DURCH EINE BESSERE PFLANZUNG ERSETZT WERDEN, ERHALTEN UND WAHREND DER BAUARBEITEN GESCHÜTZT WERDEN (BauG § 9 Abs 1 Nr 25)

# GEMEINDE 8721 NIEDERWERRN GEMEINDETEIL OBERWERRN

## BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET

### „NIEDERWERRNER STRASSE“ (BADERSGRABEN) M=1:1000 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Gemeinde Niederwerrn  
 Dieter Hornung + Partner  
 HOCHBAUPLANUNG, INGENIEURBAU, BAULEITUNG  
 TRAGWERKPLANUNG  
 PROJEKTIERUNG: HEIZUNG, LÜFTUNG, SANITÄR  
 Am Gottsweg 2, 87210 Schweinfurt, Tel. 09392/2373  
 Fax 0939/2373  
 Standort: 1, 87210 Werrnbach, Telefon 0939/221008  
 Lindenstr. 2, 89890 Schwabhausen, Tel. 08252/17140