

GEMEINDE
NIEDERWERRN
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET
"FRIEDRICH-SPÄTH-STRASSE"
M. 1:1000

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 07. Okt. 1985 bis 08. Nov. 1985 in Niederwerrn, Rothau, öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht und die nach § 2 Abs. 5 BBauG Beteiligten benachrichtigt worden.



Niederwerrn, den 12. März 1986
Klein
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29. April 1986 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Niederwerrn, den 14. Mai 1986
Klein
1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 28.05.1986 Nr. 5.3 - 610 - 15/1 genehmigt worden.

Schweinfurt, 28.05.1986
Landratsamt
i. A.
Minka
Oberregierungsrat



Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt "Rundschau" der Gemeinde Niederwerrn vom 29. August 1986, Nr. 32, ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich und kann während der Dienststunden in den Amtsräumen der Gemeinde Niederwerrn eingesehen werden.



Niederwerrn, 29. August 1986
Klein
1. Bürgermeister

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN:

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BBauG in Verbindung mit der Planzeichen-Verordnung vom 30. Juli 1981 folgende HINWEISE UND FESTSETZUNGEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. GRZ 0,3
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL z.B. GFZ 0,5
① ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)

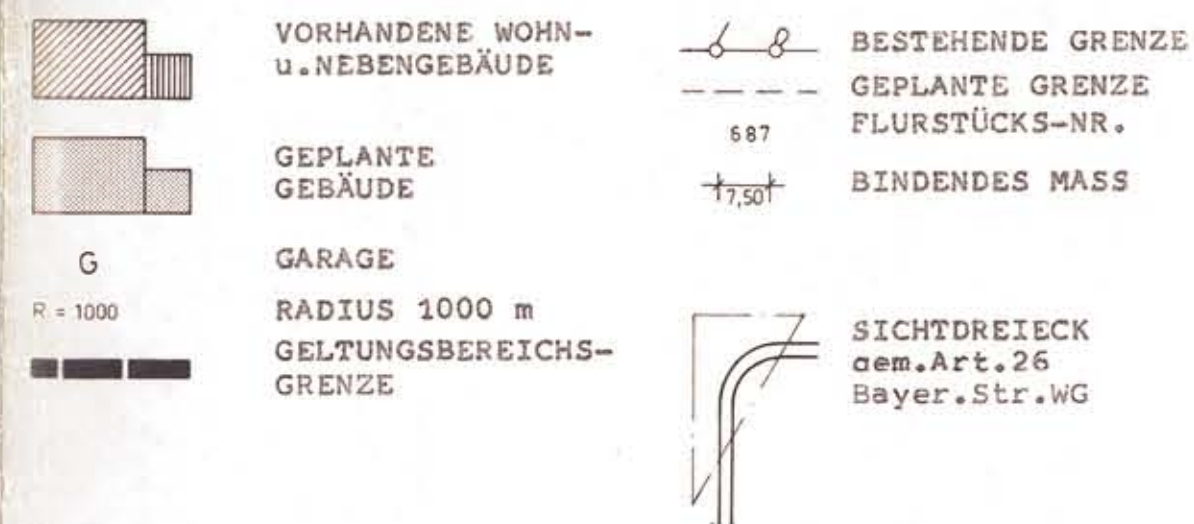
— BAUGRENZE ○ OFFENE BAUWEISE

TH z.B. 3,05 TRAUFPÖHLE

4. VERKEHRSPFLÄCHEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)



5. SONSTIGE PLANZEICHEN:



6. WEITERE FESTSETZUNGEN:

- 6.1 Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 festgesetzt.
- 6.2 Gebäude aller Art (auch Garagen) sind in massiver Bauweise zu errichten.
- 6.3 Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen; deren Dachneigung 35° ± 5° betragen darf. Dachgeschosse, die gem. Art. 2 (4) BayBO als Vollgeschosse gelten, sind ausnahmsweise ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse zulässig.
Bei einhöftigen Dächern darf eine Neigung von 48° nicht überschritten werden. Dachgauben und Kniestöcke über 30 cm sind unzulässig.
- 6.4 Garagen können ein Satteldach mit entsprechender Dachneigung des Hauptgebäudes erhalten oder bei umlaufender Attika mit einem Flachdach versehen werden. Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zuerst errichtete Garage die Gestaltung vorgibt.
- 6.5 Nebengebäude dürfen nur in Verbindung mit Garagen in gleicher Art und Bauweise errichtet werden.
- 6.6 Vor Garagen sind in gleicher Breite Stauräume von mind. 5 m Tiefe zu errichten, die zur Straße oder benachbarten Garagen nicht eingefriedet werden dürfen.
- 6.7 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
- 6.8 Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen können einen Sockel bis zu 30 cm Höhe erhalten. Maschendraht ist jedoch nicht zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 1 m nicht überschreiten. In Verbotsflächen der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Pflanzen, welche die Sicht behindern, eine Höhe von 0,80 m über Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Gartentürchen und Einfahrtstore dürfen in den Straßenraum, wozu auch der Gehsteig gehört, nicht aufschlagen.
- 6.09 Entlang der Nordgrenze sind die Einfriedungen um 60 cm hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen, solange das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt wird.

6.10 Als Bepflanzung sind im Baugebiet alle bodenständigen heimischen Gehölzarten (auch Ziergehölze, außer Trauerformen und fremdländischen Gehölzen) einschl. Obstbäumen und Beerensträuchern zulässig. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude an geeigneter Stelle ein Laubbaum als Hochstamm und mindestens fünf Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Als Einfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.

Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig. Für die Bepflanzung sind alle Obstbaumarten zulässig: Kern- und Steinobst sowie Walnussbäume.

Soweit außer Obstgehölzen auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt Gehölze aus folgender Auswahl Verwendung finden:

- Bäume:** Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Rotbuche
- Heister:** Eberesche, Feldahorn, Hainbuche
- Sträucher:** Hasel, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Liguster, Weißdorn, Schlehe.

- 6.11 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 qm.
- 6.12 Für die Beheizung der Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind flüssige und feste Brennstoffe nicht erlaubt, da die Versorgung mit Strom und Gas sichergestellt ist. Ausgenommen hiervon sind offene Kamine, die an den Rauchrohrkamin nach Art. 39 Abs. 5 BayBO angeschlossen werden können.

ANGEFERTIGT IM AUFTRAGE DER GEMEINDE NIEDERWERRN
AM 24. Mai 1984
MIT ÄNDERUNGEN VOM 5. Dez. 1984 und 21. Juni 1985
VOM
BÜRO FÜR ORTSPLANUNG, HOCH- UND TIEFBAU
DIPL.-ING. ARCHITEKT GUNNAR HAFNER, SCHWEINFURT
GELDERSHEIMER STR. 6 TEL. (09721) 8 58 98
Hafner