



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn und Gehsteige (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BBauG)
- Hauptfirstrichtung
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Zwingende Bauweise, eingeschossig bzw. zweigeschossig
 - 38°-48° Dachneigung
 - 28°-32° Dachneigung
 - SD Satteldach
 - FD Flachdach
 - o.4 Grundflächenzahl
 - 0.9 Geschosflächenzahl
 - 0.4 Geschosflächenzahl
 - Sichtdreieck
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 - Öffentliche Grünflächen (Parkanlage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 - Öffentliche Verkehrsflächen (Parkplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - Standorte für Gemeinschaftsgaragen, erdgeschossig, Flachdach bzw. Satteldach, Dachneigung 28°-32°
 - Fläche für Versorgungsanlage (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)
 - Führung unterirdischer Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - Für die innerhalb dieser Schraffur gepl. Wohngebäude sind die Schlafräume zwingend auf der Westseite des Gebäudes zu planen.

1.2 Für die Hinweise

- Vorh. Nebengebäude
- Vorh. Wohngebäude
- Besteh. Grundstücksgrenzen
- Höhengichtlinien
- Flurstücksnummern

1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- 1.3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).
- 1.3.2 Bei der Ableitung von Grundwasser ist § 3 Abs. 1 Satz 6 Wasserhaltungsgesetz zu beachten.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Für das Baugebiet wird folgende Nutzung festgesetzt: WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 600 qm festgesetzt.
- 2.4 Dachgauben sind ab 40° Dachneigung gestattet.
- 2.5 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude sind nur rote bzw. rotbraune Dachziegel zu verwenden.
- 2.6 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in leicht gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.7 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.8 Aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten und sollen eine entsprechende Dachneigung wie die der Wohngebäude erhalten. Dabei ist zu beachten, daß die 2. Garage die Dachneigung der 1. Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.
- 2.9 Evtl. Vollgeschosse im Dachgeschoß bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.10 Für die Regelung der Abstandsflächen ist die BayE0 in der jeweiligen Fassung maßgebend.
- 2.11 Den Bauwilligen werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen.
- 2.12 Für die gegenüber dem Parkdeck gepl. Wohngebäude (im Plan mit Schraffur kenntlich gemacht) sind die Schlafräume auf der Westseite des Gebäudes zwingend zu planen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 Satz 1 BBauG vom 14. OKT. 1988 bis 18. NOV. 1986 im Rathaus in Niederwerrn öffentlich ausgelegt.
 Niederwerrn, den 16. FEB. 1987

 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.09.1987 den bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satz u n g beschlossen.
 Niederwerrn, den 16. FEB. 1987

 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
 Schweinfurt, 03.11.1987
 Landratsamt

 Meinka, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 13.11.1987 durch Veröffentlichung in der Niederwerrner Rundschau Nr. 43/1987 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung in jedermanns Einsicht im Rathaus, Zimmer 11, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).
 Niederwerrn, 26.11.1987

 1. Bürgermeister

**Ä N D E R U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E S
 D E R G E M E I N D E N I E D E R W E R R N L D K R.
 S C H W E I N F U R T F Ü R D A S G E B I E T „ N O R D I
 - B E H R I N G S T R A S S E - F L E M I N G -
 S T R A S S E I N N I E D E R W E R R N M. 1:1000**

AUFGESTELLT: OERLENBACH DEN 03.03.1986
 GEÄNDERT DEN 04.04.1986
 GEÄNDERT DEN 16.09.1986
 GEÄNDERT DEN 20.01.1987
 ARCHITEKT:
 Telefon 09725/9485

Zu den WEITEREN FESTSETZUNGEN:

- 2.13 Als Einfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen, heimischen Laubstrüchern hinterplanter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.
- 2.14 Die Bepflanzung der Gärten ist mit bodenständigen heimischen Gehölzarten einschl. Obstbäumen und Beerenstrüchern vorzunehmen.
- 2.15 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle ein Laubbaum als Hochstamm und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.16 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzern, ist nicht zulässig.
- 2.17 Pflanzenauswahl:
 Soweit außer Obstgehölzen auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, werden folgende Gehölzarten empfohlen:
 Bäume: Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde, Spitzahorn.
 Sträucher: Haselnuß, roter Hartriegel, Liguster, Weißdorn, Schlehe, Wildrose, schwarzer Holunder.
- 2.18 Für die südlich der öffentlichen Grünflächen gepl. Gemeinschaftsgaragen ist der Einbau von Holzflügeltoren zwingend vorgeschrieben.