



ZEICHENERKLÄRUNG

a) Festsetzungen

- ■ ■ Grenzen des städtischen Geltungsbereichs
- WA Allgemeines Wohngebiet § 9(1) Nr.1 BBAuG u. § 4 BauNVO
- I+D 1 Vollgeschoss; Dachausbau zulässig § 1(1) Nr.1 BBAuG
- o.4 Grundflächenzahl
- o.5 Geschosflächenzahl
- o Offene Bauweise § 9(1) Nr.2 BBAuG u. § 22 BauNVO
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie § 9(1) Nr.2 BBAuG
- Baugrenze
- ↔ Firstrichtung; zwingend
- GA Flächen für Garagen § 9(1) Nr.4 BBAuG
- ▨ Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind; Sichtflächen (Nachrichtliche Übernahme) § 9(1) Nr.10 BBAuG
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für den Fahrverkehr § 9(1) Nr.11 BBAuG, öffentlich
- Flächen für den Fußgängerverkehr, öffentlich
- (Straßenverkehrsgrün) öffentliche Grünfläche
- P Öffentliche Parkplätze
- Private Grünflächen für die ein Pflanzgebiet besteht (siehe Textfestsetzung an o. 2.) § 9(1) Nr. 15 u. 23 BBAuG max. Pflanzhöhe = 2.0 m.
- im-fse
- Bestehende Grundstücksgrenze
- ▨ Bestehende Wohn-/Nutzgebäude

- Bebauungsvorschlag
- - - - - Neue Grundstücksgrenzen als Vorschlag
- Baumpflanzungen im öff. Bereich als Vorschlag

TEXTFESTSETZUNGEN

a) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Mindestgröße der Grundstücke darf 500 qm nicht unterschreiten
2. Auf dem im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesenen Streifen sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit auf jedem Grundstück Bäume und Sträucher in solcher Anzahl zu pflanzen, daß eine spürbare Ortsrandeingrünung entsteht.

Es sind bodenständige Arten zu bevorzugen wie zum Beispiel: Obstbäume, Stieleiche, Hainbuche, Beresche, Ahorn, Vogelkirsche, Birke, Feldulme, Hasel, Hartriegel, Liguster, Heckenrosen, Weißdorn.
- Auf jedem Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
3. Als Einfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern hinterplanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und frühblühenden Gehölzen Verwendung finden. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.
4. Zum Grundstück Fl.Nr. 568 ist ein Einfriedungsabstand von 1,0 m einzuhalten.
5. Die Kellergeschosshöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,50 m über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

b) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Wohn- u. Nebengebäude sind mit Satteldach zu errichten. Die Nebengebäude in gleicher Dachneigung wie die Wohngebäude. Ausnahmen ergeben sich bei auf der Grenze zusammengebauten Nebengebäuden; hier ist die Dachneigung anzupassen bzw. abzustimmen, wobei das zuerst genehmigte Nebengebäude die Gestaltung vorgibt.
2. Kniestücke sind höchstens bis 50 cm zulässig.
3. Dachgauben sind zulässig wenn sie nach Anzahl, Lage, Form, Farbe und Material die Gestalt des Gesamtkörpers nicht beeinträchtigen, jedoch erst ab einer Dachneigung von 42°.
4. Der Stauraum vor den Garagen muß mindestens 5 m betragen. Er darf durch Einfriedungstore oder sonstiges nicht verschlossen werden.
5. Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a(6) BBAuG vom **21. April 1986** bis **23. Mai 1986** in Niederwerrn, Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort u. Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht u. die nach § 2(5) BBAuG Beteiligten davon benachrichtigt worden.

Niederwerrn, den **29. Jan. 1987**

Heusinger
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **02. Juli 1987** den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG als Satzung beschlossen. Nach Art. 40(1) GemO beteiligte Gemeinderäte waren von Beratungen u. Beschlussfassung über den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Niederwerrn, den **13. Juli 1987**

Heusinger
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren keine Verletzung von Rechtsvorschriften i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauG geltend.

Landratsamt Schweinfurt, **03.09.1987**

M. A. Linka
I. A. Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 02.10.1987 durch Veröffentlichung in der Niederwerrner Rundschau Nr. 37/1987 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu 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 BauG).

Niederwerrn, **06.10.1987**

Heusinger
1. Bürgermeister

Milchberg, den **18.06.85**
GEÄNDERT **26.2.86**
" **21.10.86**

Katz
79 812
BREMSE DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
Hans Klein Architekt BDB

BEBAUUNGSPLAN

RECHTS DER BERGSTRASSE

DER GEMEINDE NIEDERWERRN LANDKREIS SCHWEINFURT
O.T. OBERWERRN