



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrspur, des Grün- bzw. Parkstreifens und Gehwege, der Grün- und Parkstreifen kann durch eine Zufahrt in angemessener Breite (max. B = 6,0 m) unterbrochen werden.
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen, die als Pflasterflächen vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - I + D Erdgeschossig + ausbaufähiges Dachgeschoss
 - II + D Zweigeschossige Bauweise (zwingend) + ausbaufähiges Dachgeschoss
 - SD KD Satteldach / Krüppelwalmdach
- $30^{\circ}-40^{\circ}$
 $38^{\circ}-48^{\circ}$ Dachneigung
- o.4 Grundflächenzahl ≤ 0.4 Geschöflächenzahl
- Öffentliche Grünfläche (Grünanger mit der Zweckbestimmung Baumhain) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche (Orchard) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Radweg)
- Offene Bauweise
- Hauptfirstrichtung
- nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- Standort der gepl. Garagen, der Standort ist innerhalb der Baugrenzen entlang der Grundstücksgrenze verschleubar
- Standort der Gemeinschaftsgaragen
- Standort für Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 2.2 Für das Baugelände wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Mindestgröße der Bauplätze wird mit 600 qm festgesetzt. Die Grundstücksgröße der Hausgruppenbebauung wird mit mind. 200 qm festgesetzt.
- 2.4 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.5 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote Dachziegel und Betondachpfannen vorgeschrieben.
- 2.6 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.7 Für Fenster und Türen sind stehende Formate zwingend vorgeschrieben. Rund- bzw. segmentbogenförmige Fenster sind nicht erlaubt.
- 2.8 Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schlegelgauben ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/4 der Traufhöhe.
- 2.9 Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.10 Die gepl. Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke nicht höher als 0,50 m über OK Straße liegt.
- 2.11 Für die Garagen werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben, wobei sie die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses erhalten müssen. An der Grenze aneinandergebaute Garagen sind so zu gestalten, daß die 2. Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst genehmigten Garagen übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.12 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.
- 2.13 Aus gestalterischen Gründen sind die Bodenbeläge der Stauräume, Einfahrten und Stellplätze in Material und Gestaltung den öffentlichen Gehwegen in diesen Gebieten anzupassen.
- 2.14 Den Bauwerkern werden vor Baubeginn Schürftgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-Drän- oder Quellwasser in die Kanalisation.
- 2.15 Bei der Erschließung des Gebietes ist darauf zu achten, daß die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Weise trassiert werden, daß sie nicht im Bereich der standortgebundenen Großbäume zum Liegen kommen.
- 2.16 Evtl. Vollgeschosse im Dachgeschoß bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.17 Bei allen eingeschossigen Gebäuden sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO höchstens 2 Wohneinheiten und bei den zweigeschossigen Gebäuden höchstens 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 2.18 Die Traufhöhe bei den Grundstücken, bei denen die II-geschossige Bauweise vorgesehen ist, wird mit max. 6,50 m festgesetzt.
- 2.19 Jeder Bauwerk muß gem. Art. 55 BayVO je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze für PKWs nachweisen.
- 2.20 Im gesamten Baugelände sind aufgrund der örtlichen Situation feste und flüssige Brennstoffe nicht erlaubt.
- 2.21 Der vom Landschaftsarchitekten Klaus Neisser, Bad Kissingen, ausgearbeitete Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 20. JULI 1993 bis 20. AUG. 1993 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Niederwerrn, 12. OKT. 1993

 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14. SEP. 1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederwerrn, 12. OKT. 1993

 1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 24.11.1993

 LANRATSAMT I.A.
 S. F. O. B. 1
 Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 03. Dez. 1993 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Niederwerrn örtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Niederwerrn 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 kraft Gesetzes (§ 12 Satz 4 BauGB) in Kraft getreten.

Niederwerrn, 28. Dez. 1993

 1. Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERWERRN
LANDKREIS SCHWEINFURT
DE BAUUNGSPLAN
" NORD II "
IN NIEDERWERRN M. 1 : 1000

OERLENBACH, 22.10.1996 / HA
 ÜBERARBEITET, 15.12.1990
 ÜBERARBEITET, 14.04.1992
 ÜBERARBEITET, 09.02.1993
 ÜBERARBEITET, 25.05.1993
 ÜBERARBEITET, 14.09.1993

ARCHITEKT

 ARCHITECT
 michael.pettinella/partner
 97712 oerlenbach bergstraße 5
 telefon 09725 / 825