



TEXTTEIL

A Planungs- und baurechtliche Festsetzungen

- A1 Art der Nutzung**
- a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4 Abs.3 Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen**
- a Die Länge der an die öff. Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückseite darf höchstens 35m (bei Eckgrundstücken zählt jede Seite für sich) betragen.
- b Es sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude allgemein zulässig.
- c Die Berechnung der Abstandsflächen richtet sich weiterhin nach den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.
- d Dach- und Kellergeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- A3 Bauweise, Baukörper und Stellung der baulichen Anlagen**
- a Die Firstrichtung der Hauptgebäude und Garagen ist - soweit festgesetzt - entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung anzuordnen.
- b Puttdachbauten (Dachneigung 15° - 25° bzw. 40° - 47°) an den Trauf- und Giebelseiten der Hauptgebäude bis zu einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudesite sind allgemein zulässig. Sie müssen von den Gebäudeaußenkanten einen Abstand von mind. 0,5m einhalten bzw. um die Hausecke herum weitergeführt werden.

- c Ausnahmsweise kann an der Traufseite die Dachfläche eines Puttdachbaus direkt an die Traufe des Hauptgebäudes anschließen, wenn der Anbau einen Abstand von mind. 1,0m zum Ortsgang einhält und auch sonst keine gestalterischen Belange entgegenstehen.
- A4 Garagen, Nebenanlagen**
- a Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
- b Garagen sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind dabei - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert werden - immer auf der seitlichen Grundstücksgrenze, mit mind. 5,0m, höchstens 7,0m Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- c Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Energiegewinnungsanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.
- d Elektricitätsanlagen wie Kabelvertilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Post sowie Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
- A5 Grundstückszufahrten**
- a Grundstückszufahrten sind an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen (A) zu errichten. Die Zufahrtsbreite darf 6,0 m nicht überschreiten.
- A6 Dächer und Dachaufbauten**
- a Dachform und Dachneigung
- | | | |
|-----------------|-------------|--------------------------|
| Hauptgebäude: | Satteldach: | 40° - 47° |
| Puttdachbauten: | Puttdach: | 15° - 25° bzw. 40° - 47° |
| Garagen: | Satteldach: | Neigung wie Hauptgebäude |

ZEICHENERKLÄRUNG
A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- Grundflächenzahl
- Geschosßflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig (sh. Textziffer A2d)
- Kellergeschoß als Vollgeschoß zulässig, soweit dies das Hangefälle unter Einbeziehung der Bestimmungen von Textziffer A8a zuläßt; (sh. Textziffern A2d, A8a)
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Stellung der Hauptgebäude
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Fußweg)
- Öffentliche Verkehrsfläche - Mischfläche A (Gehen, Fahren, Parken)
- Öffentliche Verkehrsfläche - befestigter Wirtschaftsweg
- Öffentliche Verkehrsfläche - unbefestigter Wirtschaftsweg
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parken
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung §9(1) Nr. 15 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern; (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
- Baumpflanzungen - ungefähre Standort; (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltung
- Grundstückszufahrt, zwingend
- 20 kv-Freileitung mit Schutzzone
- Schutzgebiet zur Grund- und Quellwassergewinnung (Wasserschutzzone III)
- Leitungsrecht (sh. Textziffer A13)

B Hinweise

- wegfallende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Geplante Gebäude
- Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschosßflächenzahl
Bauweise	

Füllschema der Nutzungsschablone

A7 Außenwände

- a Fassadenverkleidungen aus Faserzement- Kunststoff- oder Klinkerplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Dies gilt nicht für transparente Wärmedämmungen. Die Fassadenfarbe ist abzutönen. Es sind nur Abtönungen in Richtung braun, rot, grün und gelb zulässig. Der Hellbezugswert (= Lichtmenge, die von einer Oberfläche reflektiert wird) darf 80% nicht unterschreiten. Kleinflächige Schmuckfarben für Fensterfasschen etc. sind davon ausgenommen.
- b Vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art.6(3) BayBO sind in Form, Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, wobei hier auch Holzkonstruktionen bzw. großflächige Holzverkleidungen zulässig sind.

A8 Sockel, Kniestock

- a Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,5m, gemessen bergseits zwischen OK-Urgelände bzw. festgestelltem Gelände und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden (OKRFB-EG), nicht überschreiten. Tabettige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von max. 0,5m sind allgemein zulässig. Bei bergseitiger Erschließung ist eine Auffüllung zwischen Gebäude und Straße bis OK-Straßenverkehrsfläche allgemein zulässig.
- b Verlaufen die Höhenlinien nicht parallel zur Gebäudehaupttrichtung so wird der Meßpunkt zur Bestimmung der Sockelhöhe bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite festgesetzt.
- c Kniestöcke dürfen eine Höhe von max. 0,5m - gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen UK-Sparren und OK-Rohdecke - nicht überschreiten.

A9 Einfriedungen

- a Für die Einfriedung der Grundstücke zur öff. Verkehrsfl. sind Holzlatten- oder Metallzäune mit Pfosten, Pfählen und senkrechten Stäben mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,2 m über OK-Gehweg zulässig. Sockel dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.

A10 Werbeanlagen, Fernsehantennen

- a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
- Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - Werbung giebelseitig oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG, bzw. oberhalb der Traufe
- b Satellitenempfangsanlagen sind so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen bei Dachmontage im Farbton der Dachdeckung zu gestalten.

A11 Grünordnung

- a Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke etc. auszurichten.
- b Die in der Breite variierende öffentliche Grünfläche am Nordostrand des Baugebiets ist durch Anpflanzen von Heckenkomplexen und Obstbäumen (Hochstämme 2 x verpflanzt) vielfältig und landschaftsgerecht zu gestalten. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (A11e) zu erfolgen. Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen sind zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Bepflanzungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt abzustimmen ist. Die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens, eines möglichst großzügig bemessenen Uferstreifens entlang des renaturierten Riedgrabens sowie die Spielplatzgestaltung soll in diese Planung einbezogen werden. Der Gestaltungsplan ist von einem versierten Fachmann, z. B. Garten- oder Landschaftsarchitekt zu erstellen.
- c Im öffentlichen Straßenraum sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen mittelkronige Bäume (Hochstämme 3 x verpflanzt STU 16-18) zu pflanzen. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (A11e) zu erfolgen.
- d Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche, an geeigneter Stelle ein groß- oder mittelkroniger Baum und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Artenauswahl soll nach der Gehölzliste (A11e) zu erfolgen. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzuzünnen.
- e Für die Baum- und Strauchpflanzungen nach Pflanzgebot sind standortgerechte, heimische Laubgehölze, insbesondere die in den nachfolgenden Gehölzlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Auch für sonstige Anpflanzungen sollen bevorzugt heimische Arten verwendet werden, z.B.:

Großkronige Bäume

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Walnuß

Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Haibuche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Eisbeere
Malus sylvestris	Holzapfel (für Hecken)
Pyrus communis	Wildbirne (für Hecken)
Obstbäume	
Sträucher	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartfrießel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa carina	Hundsrose
rosa arvensis	Kriechende Rose

- f Gebäude und Einfriedungen sollen mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterich, Hopfen und Kletterrosen begrünt werden.
- g Das Anlegen strenger Hecken und sonstiger linearer Pflanzungen mit Thuja und sonstigen Koniferen mit Ausnahme von Eiben ist nicht zulässig.
- h Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der errichteten Gebäude vorzunehmen und nachzuweisen.
- i Bei einer Bepflanzung innerhalb des Leitungsausübungsbereichs der 20 kv-Freileitung muß gewährleistet sein, daß ein Mindestabstand von 2,5m zu den Leitersellen beim größten anzunehmenden Durchhang in jedem Fall eingehalten wird. Bei Anpflanzungen innerhalb des Leitungsausübungsbereichs sind deshalb nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften zu verwenden.

A12 Freileitungen mit ihren Schutzzone

- a Bauwerke im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der Überlandwerk Unterfranken AG errichtet werden. Die detaillierten Baupläne sind der ÜWU AG zur Überprüfung vorzulegen.
- b Bei der Errichtung von öffentlichen Grünflächen und Spielflächen muß der geforderte Mindestabstand zwischen den Leitersellen und der Erdoberfläche von 8,0m, beim größten anzunehmenden Durchhang und beim Ausschwingen der Leiterselle eingehalten werden.

A13 Leitungsrechte

- a An den im Plan gekennzeichneten Stellen werden Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Niederwerrn zur Verlegung eines Abwasserkanals festgesetzt.

B Hinweise

- B1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- B2 Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränge- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- B3 Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, soll gesammelt, bzw. soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Auf den nordöstlich der Erschließungsstraße (Planstraße A) gelegenen Grundstücken kann dies auch in den angrenzenden Gräben abgeleitet werden. Versickerungsanlagen bedürfen der Genehmigung.
- B4 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
- B5 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 21.03.1995 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 31.03.1995 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 05.08.1996 bis 03.09.1996 öffentlich ausgelegt.
Niederwerrn, den 23.10.1996 *Seiber* 1. Bürgermeister
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 01.10.1996 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Niederwerrn, den 23.10.1996 *Seiber* 1. Bürgermeister

- D Vermerk des Landratsamtes
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 29.01.1997 Wi
Landratsamt
I. A. *Seiber*
H a h n
Regierungsrat
- E Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 14.02.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Niederwerrn während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wird 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, den 17.02.1997 *Seiber* 1. Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERWERRN

GEMEINDETEIL OBERWERRN
BEBAUUNGSPLAN "AM BRUNNRIED"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheinfeld
25. Januar 1995/05. Februar 1996/20. Juni 1996

ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKT
144 681
VEREINIGUNG DER ARCHITEKTEN
DES SAARLANDES