



- 8. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - beliebende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern, neue Grundstücksgrenzen mit Flurnummern nach Flurbereinigung
 - Trafostation
 - Hochwasserlinie HQ100 mit Überschwemmungsgebiet (faktisch)
 - Denkmalschutz, Bodendenkmal Nummer D-6-6026-0066 (holzerne Brückensubstruktion)
 - Referenzhöhe Riedleinweg
 - Straßenlampen
- 9. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen**
- Straßen und landwirtschaftliche Verkehrsflächen, asphaltiert
 - Gasversorgung
 - Kanal
 - Trinkwasserschutzgebiet
 - Dorfgebiet, außerhalb räumlicher Geltungsbereich
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - Sportanlage
 - Spielplatz
 - Kleingarten, Grabeland
 - Gehölzbestand
 - Einzelbäume Bestand
 - Zufahrtsbereiche ungefähre Lage
 - private Erschließung
 - private Grünfläche
 - Einfriedigung

B: Textliche Festsetzungen

- 1.) Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**
Das Baugebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.
- Zulässig sind:**
- Einrichtungen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern als Ganztageseinrichtung
- untergeordnete Einrichtungen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- 2.) Maß der baulichen Nutzung §§ 19 und 20 BauNVO:**
Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die maximale Geschossflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt.
- Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.**
Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses ist durch Planzeichen am Riedleinweg definiert. Die Traufhöhe wird auf 5 m über Planzeichen Riedleinweg begrenzt. Die Firsthöhe wird auf 9 m über Planzeichen Riedleinweg begrenzt.
- 3.) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückeflächen:**
Für die Gemeinbedarfflächen werden folgende Festsetzungen getroffen:
Die Art der Bebauung wird entsprechend § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
Bei den überbaubaren Grundstückeflächen wird folgendes festgesetzt:
Dachform: Flach- und Pultdächer sind zulässig.
Dachneigung: Die maximale Dachneigung beträgt 12° für Pult- und Flachdächer.
Dachbedeckung: Hartholzbedeckung entsprechend den jeweiligen Brandschutzbestimmungen. Die Dachneigungen sind mit Ziegeln in den Farben ziegelrot, rotbraun, grau und anthrazit oder Blechdachneigungen in den Farben ziegelrot, rotbraun, grau und anthrazit zulässig.
Zulässig sind auch extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer.
Abstandsflächen: Die Regelung in der BayBO in der jeweils gültigen Fassung ist für die Ermittlung der Abstandsflächen heranzuziehen.
- Die Baugrenzen gelten für sämtliche baulichen Anlagen, ausgenommen die Zufahrten zu den öffentlichen Straßen.
- 4.) Verkehrsflächen, Nebenanlagen und Stellplätze**
Die privaten Stellplätze sind in die Grundflächenzahl (GRZ) mit einzubeziehen.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen an nicht störender Stelle zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen) sind ausnahmsweise an nicht störender Stelle zulässig.
- 5.) Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind im faktischen Überschwemmungsgebiet aus Sicherheitsgründen von Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedigungen wird mit 1,20 m fest gesetzt. Die Art der Einfriedigung darf aus Gründen des Hochwasserabflusses nur eine sockellose Einfriedigung aus Holz, Drahtgitter oder Maschendraht sein.
- 6.) Bodenauffüllungen**
Bodenauffüllungen innerhalb der Baugrenzen und im Anschlussbereich sind nur nach den Vorgaben der Ermittlung des Retentionsraumverlustes sowie der dazu gehörenden Ermittlung des Ausgleiches zulässig. Der Volumenausgleich für die Reduzierung des Retentionsraumes nach WHG wird auf den Flurstücken 128/2 und 117 Gemarkung Werneck statt finden.

- 7.4) Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
Um Gefährdungen geschützter Tierarten zu vermeiden bzw. zu mindern, werden Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt.
7.4.1) Bauzeitenregelung - Baumfällungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28.29. Februar eines jeden Jahres zulässig.
7.4.2) Artenschutzmaßnahmen an Biotopbäumen - Bei Bäumen mit potentiellen Quartierstrukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für besonders geschützte Tierarten gem. § 44 BNatSchG sind:
• die Höhlen und Löcher im Herbst auf Besatz vor den Rodungsmaßnahmen zu kontrollieren,
• die Rodungsmaßnahmen von einem Fledermaus-Spezialisten zu begleiten, der alle potentiellen Quartierstrukturen vor der Rodung in Augenschein nimmt,
• die gefällten Bäume ohne weiteres Aufarbeiten mindestens eine Nacht vor Ort liegenzulassen (der Eingang zum Quartier muss passierbar sein), damit ggf. anwesende Tiere das Quartier über Nacht verlassen können,
• auf eine achtsame Vorgehensweise bei der Fällung der Bäume - Schnittstelle nicht durch die Höhlung - zu achten.
7.4.3) Lichtemissionen - sind so gering wie möglich zu halten. Leuchtkörper am Gebäude müssen nach unten abstrahlen.
7.4.4) Vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen sind für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse vor Beginn der Rodungsmaßnahmen durchzuführen. Für jedes verlorengegangene Habitat werden Vogel- und Fledermauskästen als dreifacher Ausgleich (pro Baumhöhle - drei Ersatzhabitate) im Planungsraum bzw. im direkten Umfeld aufzuhängen.
- 8.) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 1a BauGB**
Entsprechend § 15 Abs. 2 des BNatSchG ist der in der Begründung ermittelte Eingriff auszugleichen. Folgende Kompensationsmaßnahmen werden hierfür festgesetzt:
- K 1** Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust am Lebensraum Hartholzauwe durch Neuschaffung eines hartholzähnlichen Feldgehölzes auf dem Flurstück 5375 (neu) sowie Einzelbaumplantagen. Ansaat der Randbereiche und des nördlichen Teilbereiches mit einer autochtonen Saatgutmischung der Herkunftsregion 11 (südwestdeutsches Bergland) mit mindestens 30% Kräutanteil. Die Auswahl der Pflanzungen hat sich an den Artenlisten 1 und 2 zu orientieren. Das beiliegende Pflanzschema ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
- K 2** Ökologische Aufwertung, Schaffung neuer Lebensräume und Aufwertung des Landschaftsbildes auf dem Flurstück 961 in der Gemarkung Ettleben durch Anlage von standorttypischen Baumgruppen mit heimischen Laubbäumen I. und II. Ordnung, Anpflanzung als Hochstämmen.

C: Hinweise

- Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass registrierte Bodenkennlinien im Planungsraum sowie im Umfeld vorhanden sind, und dass bei den Arbeiten auftretende vor- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Untere Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt und der Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Mermelsdorf zu melden sind. Beim Auffinden von Bodenkennlinien ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 BauDSchG)
- Bei bodenkundlichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Erschließung der angrenzenden Flurstücke gewährleistet ist. Die Entstehung von wirtschaftlich nicht verwertbaren Restflächen ist zu vermeiden.
- Die Kompensationsmaßnahmen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökofachkatalog einzutragen und unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz mitzuteilen.
- Die Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt wird. Die privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Die Lochwasserversorgung nach Vorgabe des Merkblattes DVGW W 405 ist nach dem Hinweis des Kreisbrandrates vom Oktober 2016 sicher gestellt sein.

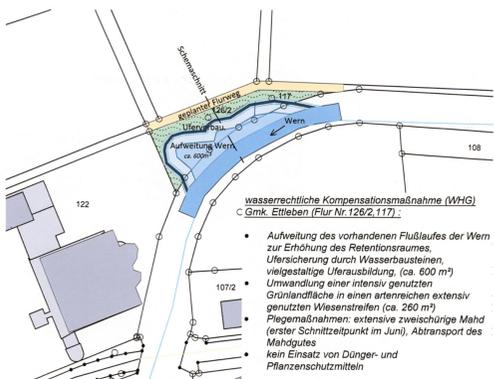
D: Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30.6.2017 (BGBl. S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 1232-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 35)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

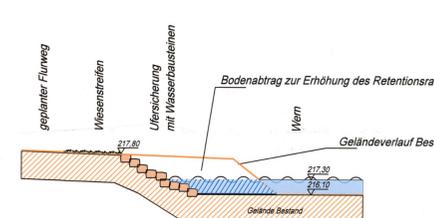
E: Verfahrensmerkmale:

- Der Marktgemeinderat des Marktes Werneck hat in seiner Sitzung vom 29.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Riedleinweg“ in Ettleben beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.07.2018 hat in der Zeit vom 06.08.2018 bis 31.08.2018 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.07.2018 hat in der Zeit vom 02.08.2018 bis 06.09.2018 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2018 bis 09.11.2018 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 öffentlich ausgestellt.
 - Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.12.2018 den Bebauungsplan „Am Riedleinweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.11.2018 in der Satzung beschlossen.
- Mark Werneck, den 12.02.2018
Edeltraud Baumgartl
Erste Bürgermeisterin
- Mark Werneck, den 12.02.2018
Edeltraud Baumgartl
Erste Bürgermeisterin
- Mark Werneck, den 11.02.2018
Edeltraud Baumgartl
Erste Bürgermeisterin

LAGEPLAN Kompensationsmaßnahme nach WHG M1/1000



SCHEMASCHNITT zur wasserrechtlichen Kompensation

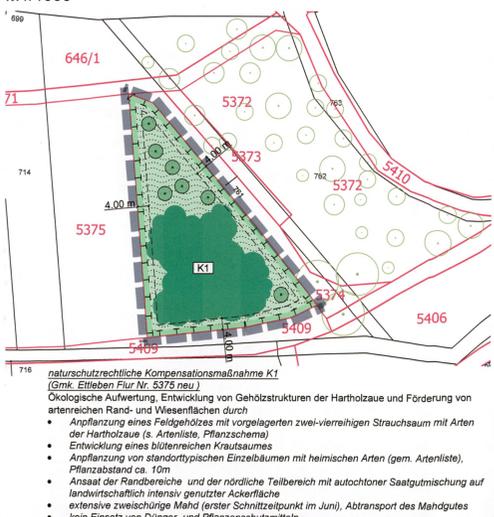


LEGENDE UND FESTSETZUNGEN

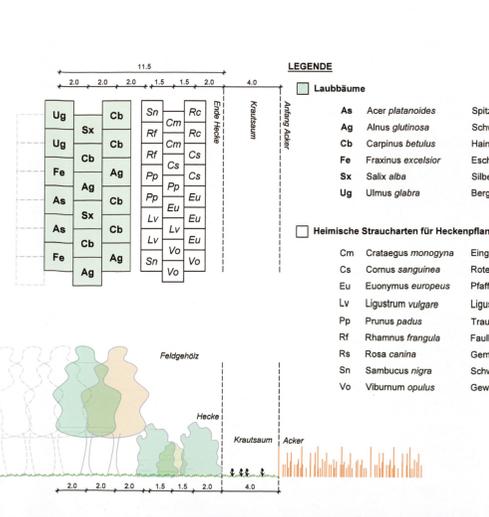
A: Festsetzung durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
 - Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zur ganztägigen Betreuung von Kindern
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO
 - GFZ 0,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO
 - FH 9m Firsthöhe in Meter über Bestandsgelände als Höchstmaß bezogen auf den Referenzpunkt
 - TH 5m Traufhöhe in Meter über Bestandsgelände als Höchstmaß bezogen auf den Referenzpunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - FD / PD bis 12° Dachform: Flachdach / Pultdach, Dachneigung in Grad als Höchstmaß
 - Offene Bauweise
 - Maximal zwei Vollgeschosse
 - Baugrenze
- Parkplatzflächen
 - Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier Lage von privaten Parkplätzen
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - KV-Leitung oberirdisch
 - KV-Leitung unterirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (1a) BauGB)
 - Nummerierung der Kompensationsmaßnahmen
 - Flächenumgrenzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Pflanzbindung für Laubbäume 1. und 2. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe, Pflanzung lt. Artenliste 1
 - Entwicklung eines Hartholzauegehölzes
 - Ansaat mit blütenreichen autochtonen Saatgutmischungen
- Bestand Gehölze und Grünflächen
 - zu erhaltender Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches

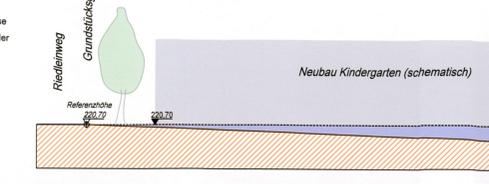
LAGEPLAN naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme K1 M1/1000



Pflanzschema / Erläuterungsschnitt Kompensationsmaßnahme K1



SCHEMA-QUERSCHNITT M1/200



PROJEKT 327

BAU VOR HABEN

BAU HERR

PLAN INHALT

PLANUNG

BAULEITPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNDUNGSORDNUNG "Am Riedleinweg"

Gemarkung Ettleben
Markt Werneck
Flur-Nr. 961, 5375 (neu)
Landkreis Schweinfurt

Mark Werneck
Vertreten durch 1. Bgm. Edeltraud Baumgartl
Balthasar-Neumann-Platz 8
97440 Werneck

ENTWURF

M A S S T A B	PLAN-NR.:	327-03-BP	INDEX:
1 / 500	DATUM:	27.11.2018	PLANGR.:
	PROJEKTLEITER:	R. Knidberger	GEZ.: ka

PLANUNG

LAND-PLAN
LANDSCHAFTSARCHITECTEN
STADTPLANER
Am Lisenberg 9
97797 Warmmannsroth
OT: Weidmann

Tel: 09732-78002
Fax: 09732-78003
Email: buero@landundden.de

ROBERT KNIDBERGER
Landschaftsarchitekt

FREIGABE
BAU HERR

DATUM, UNTERSCHRIFT