

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- 1.0 ALLGEMEINES (Hinweis)
 - Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 3,70 ha.
- 2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (19 Abs.1 Nr.1 BauGB, 14 BauNVO)
 - Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Am Zwirn" wird entsprechend der BauNVO 14 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.
- 3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (19 Abs.1 Nr.1 BauGB, 1116ff BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ 119 BauNVO
 - 0,5 (0,8) Geschossflächenzahl GFZ 120 BauNVO
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:
 - U = Untergeschoss
 - U+D = Erdgeschoss
 - D = Dachgeschoss
 - Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
 - Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 276 je Grundstück festgelegt.
- 4.0 BAUWEISE (19 Abs.1 Nr.2 BauGB, 1122 und 23 BauNVO)
 - Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (a) und besondere Bauweise (b) festgesetzt.
 - Besondere Bauweise Kettenbauweise: Die Kettenbauweise ist aus einer geschlossenen Reihe von tiefen Hauskörpern und dazwischenliegenden schmalen Nebenkörpern - ausschließlich für Garagen und Abstellräume - herzustellen. Für die Hauskörper wird zwingend eingeschossige Bauweise mit Dachgeschoss als Vollgeschoss (1 + 0), für die Nebenkörper wird zwingend eingeschossige Bauweise festgesetzt. Für die Anordnung / Lage der Nebenkörper zwischen den Hauptkörpern ist die zeichnerische Darstellung maßgebend.
 - Die Tiefe der Nebenkörper darf 7,50 m nicht überschreiten, die Breite darf 5,00 m nicht unterschreiten. Entlang der Planstraßen A und B ist für die Anordnung / Lage der Gebäude eine Baulinie festzusetzen.
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird für die jeweils außen liegenden Gebäude einseitige Grenzbebauung zur Mitte hin und für die mittleren Gebäude zweiseitige Grenzbebauung festgesetzt. Bei Grenzbebauung ist die Anordnung von Fenstern an der jeweiligen Grundstücksgrenze unzulässig.
 - In übrigen sind die Abstandsflächenvorschriften nach Art.6 Abs.4 und 5 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.
- 5.0 FESTSETZUNG ÜBER DIE AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
 - 5.1 Die Dächer sind als Satteldach mit mittigen First auszuführen. Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel oder Betondachsteine.
 - 5.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38 Grad zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00m. Der Abstand vom Giebelortung muß mindestens ein Fünftel der Dachlänge des Hauptgebäudes betragen.
 - 5.3 Dachüberstände: traufseitig bis max. 50cm giebelseitig bis max. 30cm
- 6.0 HOHENFESTSETZUNGEN (19 Abs.2 BauGB)
 - Traufhöhe bergseitig max. 3,50m ab OK natürliches Gelände
 - Erdgeschosshöhe bergseitig max. 30cm über OK natürliches Gelände
- 6.1 Dachneigung: 38 bis 48 Grad
- 6.2 Kniestock: Konstruktive Widertage (Kniestock) sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenmauern das senkrechte Maß von OK Rohdecke bis UK Sparren max. 0,5m beträgt.
- 7.0 NEBENANLAGEN (19 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 - Überdachte Stellplätze können als Garagen oder offene Carports, z.B. in Holzbauweise, ausgeführt werden.
 - Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen erlaubt (zu beachten ist BayBO Art.7 Abs. 4). Grenzgaragen/Nebenkörper, die mit dem Nachbargebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei das erstgenannte oder errichtete Gebäude die Gestalt vorgibt. Auf privatem Grund ist vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 5m vorzusehen.
 - Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Garagenzufahrten sind mit offengliedrigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rosenpflaster, Pflaster mit Rosenfuge u.a.).
- 8.0 TEXTLICHE FESTSETZUNG DER GRÜNANORDNUNG
 - 8.1 SCHUTZ DES BODENS
 - Der bestehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenabzegrünen.
 - 8.2 PFLANZENAUSWAHL
 - Die Pflanzenauswahl für Baum- und Struchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der Artenzusammensetzung der standortgerechten, heimischen Laubgehölze, entsprechend Artliste Ziff.2.3, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation, zu erfolgen.
 - 8.3 PFLANZLICHTS UND QUALITÄT
 - Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baum- und Struchpflanzungen DIN 18919.
 - Die in einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.
 - Heckenpflanzung (Mindeststichtwerte je 100qm):
 - 2 Großgehölze I.Ordnung (Ziffer 2.3.1) 3 x v. STU 12-14, Höhe 250-300 cm
 - 6 Heister I.u.II.Ordnung (Ziffer 2.3.1 und 2.3.2) 2 x v. Hei. Höhe 175-200 cm
 - 90 leichte Sträucher (Ziffer 2.3.3) 1 x v. Höhe 70-90 cm
 - Mindestgröße für Baumpflanzungen
 - Hochstamm (Ziffer 2.3.1 und 2.3.2) 3 x v. STU 18-20 cm
 - Größe der Obstgehölze
 - Hochstamm (Ziffer 2.3.4) 2 x v. STU 8-10 cm
 - 8.4 VOLLZUGSFRIST
 - Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu vollziehen.
 - 8.5 ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNG FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
 - Auf privaten Grundstücken
 - Auf jedem privaten Grundstück sind je 400 qm unbebauter Fläche je ein heimischer Laubbau I.Ordnung oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mindestens 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen (in Anlehnung an Pflanzschema B).
 - Fremdländische Nadelgehölze
 - Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdländischer Gehölze ist nicht zulässig.

8.6 ERHALTUNGSGEBOT

Vorhandene Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sind zu erhalten, sofern sie nicht im Baufeld stehen. Die Erhaltung eines Baumes kann als Pflanzgebot gem Ziff. 8.5 angerechnet werden.

8.7 ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNG FÜR DAS ÖFFENTLICHE GRÜN

Landschaftliche Grünflächengestaltung
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.

Drittrandgrünung
Begen die freie Landschaft sind landschaftliche Heckenpflanzungen mit 5,0 m Breite lt. Pflanzschema A. anzulegen.

8.7.1 Die im Anhang zur Begründung enthaltenen zwei Pflanzschemata (A und B) sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

8.8 Standortgerechte Gehölzartenliste

8.8.1 Baumarten I.Ordnung	Quercus robur Acer platanoides Tilia cordata Tilia platyphyllos	Stieleiche Spitzahorn Winterlinde Sommerlinde
8.8.2 Baumarten II.Ordnung	Carpinus betulus Sorbus aucuparia Acer campestre Prunus avium Betula pendula Obstbäume (8.8.4)	Hainbuche Eberesche Feldahorn Vogelkirsche Sandbirke
8.8.3 Strucharten	Cornus sanguinea Crotogeom monogyna Corylus avellana Prunus spinosa Lonicera xylosteum Viburnum Lantana Ligustrum vulgare Rhamnus catharticus Cornus mas Euonymus europaeus Salix caprea Rosla canina Sambucus nigra	Roter Hartriegel Weißdorn Haselnuß Schlehe Heckenkirsche Wolliger Schneeball Rauheide Kreuzdorn Kornelkirsche Pflaumenhülchen Salweide Hundsrose Schwarzer Holunder
8.8.4 Obstbäume	Apfel: Bohnapfel Boskop Jakob Lebel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Bretbacher Gintaria Landsberger Renette Freiherr von Berlepsch Goldrenette von Blenheim	Zwetsche: Hauszwetsche Bühler Frühzwetsche Ordnauer Kirsche: Schattenmorelle Weißel Kornelkirsche Hedelfinger

Birne: Vereinsdachtbirne
Pastorenbirne
Oberbayerische Weinbirne
Goldbestler

9.0 GRUNDWASSER, VERSICHERUNGSFÖRDERNDE MASSNAHMEN, VERSCHÜTZTES OBERFLÄCHENWASSER, TRINKWASSER

- 9.1 VERSICHERUNGSFÖRDERNDE MASSNAHMEN
 - Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
 - Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, Rosengittersteine, Schotterrasen, auszurichten. Dies gilt auch bei der Anlage öffentlicher Flächen.
 - Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- 9.2 VERSCHÜTZTES OBERFLÄCHENWASSER
 - Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ühälligen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 9.3 Einsparung von Trinkwasser (Hinweis)
 - Wassersparmaßnahmen sind in sinnvoller Weise durch den Bau von Zisternen für die Beregnung von Gartenflächen genutzt werden. Diese Anlagen können überläufe in die Mischkanalisation erhalten. Die Auffangbehälter sollten eine Mindestgröße von 1,5m³ pro 100qm versiegelter Fläche (Dach- oder Hoffläche) haben.
 - Bei der Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf eine strenge Einhaltung der gültigen Vorschriften (z.B. Vermeidung von Trinkwassernetz, Einschaltung von Fachfirmen, Drätsatzung) zu achten.
- 9.4 Schutz vor Grundwasser (Hinweis)
 - Soweit z.B. mittels Schürftuben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellerschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.
 - Eine Grundwasserschwankung von ca. 1m ist dabei zu berücksichtigen.
 - Das Abfließen von Grund-, Duct- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - Handdruck- oder Schichtenwasser zählt auch zum Grundwasser.
- 10.0 ENFRIEDENEN
 - Enfrriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
 - Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollte bevorzugt ein mit heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.
 - Die Holzzaunzone können ohne Sockel, bis zu einer Höhe von max. 1,20m ausgeführt werden. Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerscheiben sind bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig. Maschendrahtzaun ist mit einem Sockel von max. 0,15m und einer Zaunhöhe von max. 1,20m nur zwischen den Grundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.



WOHNGEBIET "AM ZWIRN", SCHRAUDENBACH

ZEICHNERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1.0 NUTZUNGSSCHABLONE
 - A) Art der baulichen Nutzung
 - B) Zahl der Vollgeschosse
 - C) Grundflächenzahl GRZ
 - D) Geschossflächenzahl GFZ
 - E) Dachform/Dachneigung
 - F) Bauweise
- 2.0 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (19 Abs. 7 BauGB)
 - Geltungsbereich nach 19 Abs.7 BauGB
- 3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (19 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach 14 BauNVO
- 4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (19 Abs.1 Nr.1 BauGB, 1116ff BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ 119 BauNVO
 - 0,5 (0,8) Geschossflächenzahl GFZ 120 BauNVO
 - U+D/I+D Zahl der Vollgeschosse 120 BauNVO
 - U = Untergeschoss
 - I = Erdgeschoss
 - D = Dachgeschoss
- 5.0 BAUWEISE (19 Abs.1 Nr.2 BauGB, 22 BauNVO)
 - o Offene Bauweise (122, Abs.1 und 2 BauNVO)
 - b Besondere Bauweise (122, Abs.4 BauNVO)
 - SD Dachform: Satteldach
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - ▲ nur Kettenhäuser zulässig
 - Firstrichtung zwingend vorgegeben (Hinweis: Eine Sidorientierung zur besseren Ausnutzung der Sonnenenergie im gesamten Gebiet, z.B. durch Kollektorfelder, wird allgemein befürwortet.)
- 6.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (19 Abs.1 Nr.2 BauGB, 123 BauNVO)
 - Baugrenze (123 Abs.1 und 3 BauNVO)
 - Baulinie (123 Abs.2 BauNVO)
- 7.0 GARAGEN (19 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 - Flächen für Garagen/Carports, nicht standortgebunden
 - Flächen für öffentliche Stellplätze

8.0 VERKEHRSLÄCHEN (19 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben für Fahrverkehr und Fußgänger
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: in verkehrsberuhigtem Ausbau
- Wirtschaftsveg

9.0 GRUNDESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (19 Abs.1 Nr.15, 20, 25 BauGB)

- 9.1 Pflanzgebot für öffentliche Grünflächen (z.B. Baugebietegrünung) (19 Abs.1 Nr.15, 25 BauGB)
 - Landschaftsrasen A-RSM 7
 - Großbaum I+II Ordnung mit Standortbindung
 - Obstbaum (Hochstamm) mit Standortbindung lt. Ziff. 8.8.4
 - Großbaum I Ordnung mit etwaiger Standortbindung lt. Ziff. 8.8.2
 - Obstbaum (Hochstamm) mit etwaiger Standortbindung lt. Ziff. 8.8.4
- 9.2 Pflanzgebot für private Grünflächen
 - Großbaum II Ordnung ohne Standortbindung bzw. zwei Obstbäume (Hochstamm) lt. Ziff. 8.8.2 bzw. 8.8.4
 - Blütenhecke in Anlehnung an Pflanzschema B mit Flächenbindung ohne Standortbindung lt. Ziff. 8.8.3
- 9.3 Pflanzenbestand - Erhaltungsbindung
 - vorhandener Großbaum
- 9.4 Pflanzenbestand der entfernt werden kann
 - Großbaum

10.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (19 Abs.1 Nr.16 BauGB) bzw. Flächen für die Abwasserbeseitigung (19 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- öffentliche Oberflächenentwässerung in offenen Gräben mit Versickerungsfunktion
- Retentionsraum

11.0 SONSTIGE PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN

- Anbauzone im Bereich von 15m entlang der Kreisstraße von der Bebauung freizuhalten
- Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität, Trafostation
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtfelder: Mindestsichtfeld ist von 0,80m - 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich abtönendem Bewuchs freizuhalten
- Ein- und Ausfahrt
- Immissionschutzmassnahmen: Die Schlafzimmer sind in den gekennzeichneten Wohngebäuden so anzuordnen, daß je Schlafzimmer (auch Kinderzimmer) mindestens 1 Fenster in der West-, Ost oder Nordseite des Gebäudes vorhanden ist.
- 12.0 HINWEISE
 - vorhandene Wohn- und Nebengebäude
 - Flurstücksnummern
 - Grenzsteine
 - Höhenschichtlinien (Meterlinien)
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Vorhandene Überlandleitung, wird abgebaut
 - Bauparzellnummer
 - Aufgepflasterter Straßeneinfahrtbereich
 - Mögliche Modellstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Hinweis)
 - Gepflanzte Grundstücksgrenze (Hinweis)

Geruchsmissionen:
Im Baugebiet ist jahreszeitlich bedingt mit Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen zu rechnen (Staubentwicklung, Geruchsbelästigung durch Gülleaufbringung usw.).

1. Der Marktwerneck hat in der Sitzung vom 13.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.1999 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.06.1999 hat in der Zeit vom 28.06.1999 bis 12.07.1999 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2000 bis 13.10.2000 öffentlich ausgestellt.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 29.11.1999 bis 12.01.2000 beteiligt.

5. Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 12.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2000 als Satzung beschlossen.

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedemorts Einsicht im Rathaus in 97440 Werneck, Ballhaus-Neumann-Platz 8 während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Werneck, 22.12.2000

Markt Werneck

Paul Heiler
1. Bürgermeister

PROJEKT: Bebauungsplan Schraudenberg		B & O CONCEPT
Plan	Markt Werneck, Gemeinde lt. Schraudenberg Bebauungsplan Wohngebiet "Am Zwirn"	Projekt-Nr. 981105-SB
Maßstab	M = 1:1000	genz./geogr. AK/SB
Auftraggeber	Markt Werneck Balthasar Neumann Platz 8 97440 Werneck	Datum 02.10.2000 03.10.2000 04.10.2000 05.10.2000 06.10.2000 07.10.2000 08.10.2000 09.10.2000 10.10.2000 11.10.2000 12.10.2000
Grünordnung	Planungsbüro W. Illig Ludwigstraße 7 97421 Schweinfurt	Plan-Nr. E 05

Consulting Office for Landscape, Urban Planning and Environment
Industriestraße 44, 97474 Werneck
Tel: 09321/9481-0, Fax: 09321/9481-1
E-Mail: info@b-o-concept.de, www.b-o-concept.de