1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn, der Grünfläche und des Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Wirtschaftsweg in wasserdurchlässiger Bauweise
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- MD b — Beschränktes Dorfgebiet (§ 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- o — Offene Bauweise
- I+D — Max. Anzahl der Vollgeschosse eingeschossig und Dachgeschoß
- SD — Satteldach
- 40°-50° — Dachneigung
- o.6 — Grundflächenzahl
- (o.8) — Geschoßflächenzahl
- Hauptfirstrichtung
- Ein- und Ausfahrt (Zwingend) (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Offener Graben

1.2 Grüngestalterische Festsetzungen

- Öffentl. Grünfläche (Grünanger) die durch private Aus- und Einfahrten unterbrochen werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume I. Ordnung, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 4.1
- Öffentl. Pflanzgebot für eine 5-reihige Landschaftshecke als Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 3.2.2
- Privates Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 3.3.1
- Privates Pflanzgebot für eine ein- bzw. zweireihige Landschaftshecke (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) gem. Ziff.3.1.3
- Best. Obstbäume, die, soweit sie nicht im Baufeld und im Bereich notwendiger Erschließungsflächen stehen, zu erhalten sind.

1.3 Für die Hinweise

- Bei Errichtung von Wohngebäuden evtl. abzubrechende Gebäude.
- Bauplatz – Nummer
- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorh. Wohngebäude
- Besteh. Grundstücksgrenze
- 1451 — Flurstücksnummern
- Vorh. Nebengebäude
- Höhenschichtlinien
- unterirdische Versorgungsleitung (Strom)

1.3.1 Der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.

1.3.2 Den Bauwerbern werden vor Baubeginn Schürfgruben 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-, Drain- oder Quellwasser in die Kanalisation.

1.3.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

1.3.4 Die Bauwerber müssen sich durch geeignete und zulässige Schutzvorkehrungen gegen Oberflächenwasserabfluß und Hangdruckwasser selbst schützen.

1.3.5 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.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Bauland ist festgesetzt als:
– Beschränktes Dorfgebiet (MD_b) gem. § 5 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Die Mindestgröße der Bauplätze wird mit 800 qm festgesetzt.

2.4 Im beschränkten Dorfgebiet sind die Nutzungen gem. § 5 Abs.2 Nr.6 (sonstige Gewerbebetriebe) Nr. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr.9 (Tankstellen) ausgeschlossen.

2.5 Die gepl. Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke an der Hangoberseite nicht höher als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegt.

2.6 Auf den gepl. Wohngebäuden sind nur Satteldachgauben u. Schleppgauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Traufläge.

2.7 Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.8 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art 2 Abs. 4 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

2.9 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

2.10 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.

2.11 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden nur rote Dachziegel und Betondachsteine zugelassen.

2.12 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf dem Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz bzw. Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

2.13 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

2.14 Für die Garagengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergebauten Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.

2.15 Alle Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben

3. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

3.1 Privater und öffentlicher Bereich

3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915).
Bei Lagerzeiten über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

3.1.2 Pflanzenauswahl
Die Pflanzgebote für die Baum und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gem. der Gehölzliste Ziff. 4.0 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.

3.1.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken
Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgende aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.

Heckenpflanzungen je 100 qm

*2 Großgehölze 1. Ordnung 3 x v. STU. 12-14 cm Höhe 250 – 300 cm	(Ziff. 4.1)
*6 Heister i. und II. Ordnung 2 x v. Höhe 175 – 200 cm	(Ziff. 4.1 u. 4.2)
*90 leichte Sträucher 1 x v. Höhe 70 – 90 cm	(Ziff. 4.3)

3.1.4 Flächenbefestigung
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, KFZ-Stellplätzen etc. hat sich primär – sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- und Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.
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.

3.1.5 Vollzugsfrist
Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

3.2 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen

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

3.2.2 Ortsrandeingrünung
Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet mit einer unterschiedlich breiten Landschaftshecke zu bepflanzen bzw. gem. der Plandarstellung mit Obst- und Großbäumen als Hochstamm zu bepflanzen.
Die angestrebte Gestaltung der öffentlichen Ortsrandeingrünung ist zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Gestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
Dieser Plan ist von einem versierten Fachmann, z.B. Garten- und Landschaftsarchitekten, zu erstellen.

3.3 Zusätzliche Festsetzungen für private Begrünungsmaßnahmen

3.3.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (I.Ordnung) oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Die Erhaltung eines vorhandenen hochstämmigen Obstbaumes wird auf das Pflanzgebot für Baumpflanzungen angerechnet.

Mindestgrößen für Baumpflanzungen

Hochstamm 3 x v. STU 16 - 18 cm	(Ziff. 4.1 u. 4.2)
Größe der Obstgehölze: Hochstamm 2 x v. STU 8 - 10 cm	(Ziff. 4.4)

3.3.2 Fremdländische Nadelgehölze
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.

4. Standortgerechte Gehölzarten

Artenauswahl aus dem Labkraut - Eichen - Hainbuchenwald

4.1 Baumarten I.Ordnung

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- gemeine Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn

4.2 Baumarten II.Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke
Pyrus communis	- Holzbirne

4.3 Straucharten

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn
Crataegus oxycantha	- Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundrose
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sambucus racemosa	- Traubenholunder

4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze für die Pflanzungen gemäß Festsetzung Nr. 3.3.1 verwendbar.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 24.1927.1992 bis 25. APR. 1997 in Werneck öffentlich ausgelegt.

Werneck, 15. MAI 1997

Heuler
1. Bürgermeister

Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 13. MAI 1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Werneck, 15. MAI 1997

Heuler
1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 22.09.1997
Landratsamt
I. A.
Hahn
Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 03. Okt. 1997 durch Bekanntmachung im Mitteilblatt der Stadt Werneck ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der ein heimischer Laubbaum (I.Ordnung) oder zwei Obstbäume als Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Werneck 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 inkraftgetreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Werneck, 07. Okt. 1997

Heuler
1. Bürgermeister

MARKT WERNECK
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
„WESTLICH DER ORTSCHAFT
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GT. STETTBACH M. 1:1000

ERLENBACH, 25.09.1996
ÜBERARBEITET, 10.12.1996
ÜBERARBEITET, 04.03.1997

DER ARCHITEKT
michael pettinella + partner
97712 erlenbach bergstraße 5
telefon 09729/829

ARCHITEKT BYAK 43184