



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkungen sh. Textziffer A1a
- private Grünfläche -Randeingrünung
- Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB
- Privatstraße - mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt), (vgl. Textziffer A1c)
- Versorgungsleitung unterirdisch mit Schutzzone - Gas
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- max. Wandhöhe (sh. Textziffer A1e)
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Mindestgrundstücksgröße (sh. Textziffer A1d)
- Pultdach/Satteldach/Flachdach
- max. Anzahl der zul. Wohnungen je Wohngebäude
- Baumpflanzung - ungefähre Standort Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB (sh. Textziffer A7a)
- Garagen und überdachte Stellplätze auf der Grundstücksgrenze zulässig (sh. Textziffer A2b)
- Höhenbezug (sh. Textziffer A1e, A13a)
- Lärmpegelbereich II/Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 Tabelle 8 (sh. Textziffern A12b, c, d)

B Hinweise

- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Grundstücksgrenzen geplant
- Flurnummer
- Abbruch geplant
- Bemaßung
- Schnittlinie (sh. Begründung, Anlage 4)

Art der baulichen Nutzung	max. Wandhöhe	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl	
Dachform	Bauweise	

Mindestgrundstücksgröße

TEXTTEIL

- A Planungs- und baurechtliche Festsetzungen**
- A1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße, Wandhöhe, Abstandsfläche**
- a Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig.
 - b Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. §1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
 - c Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen. Gem. §21a Abs. 2 BauNVO sind die Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -Stellplätze den Baugrundstücken südlich der Privatstraße zugeordnet.
 - d Die Baugrundstücke dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen nicht unterschreiten. Die den Grundstücken zugeordneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dürfen bei der Berechnung der Mindestgrundstücksgröße nicht in Ansatz gebracht werden.
 - e Die baulichen Anlagen dürfen eine Wandhöhe von 10,0m, gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und der Oberkante des Dachfirstes nicht überschreiten. Technische Aufbauten wie Solarkollektoren, Lüftungsanlagen etc. dürfen den höchsten Punkt des Dachfirstes um max. 1,0m überschreiten. Die Höhe des Fertigfußbodens darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe über N.N. nicht überschreiten.
 - f Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art 6 BayBO.
- A2 Garagen, Stellplätze, Stellplatznachweis**
- a Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - b An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen ist die Errichtung von Garagen auf der Grundstücksgröße mit einer Höhe von max. 3,0m zulässig.
 - c Es ist mind. 1 Stellplatz je Wohnung zu errichten.
- A3 Dachform, Dachgauben, Dachneigung, Dacheindeckungen**
- a Hauptgebäude sind gemäß Planeintragung als Pultdach auszuführen.
 - b Dachgauben sind auf Pultdächern unzulässig.
 - c Pultdächer sind mit 3° - 15° Dachneigung Satteldächer sind mit 42° - 48° Dachneigung auszuführen. Garagen sind mit Flachdach oder Satteldach auszuführen.
 - d Satteldächer sind mit roten bzw. rotbraunen Ziegeleindeckungen auszuführen. Glasierete bzw. engebrierte Ziegeleindeckungen sind unzulässig.
- A4 Sockel, Kniestock**
- a Die Sockelhöhe darf, gemessen zwischen OK-Erschließungsfläche und OK-Rohfußboden 0,35m nicht überschreiten.
 - b Die Kniestockhöhe darf, gemessen zwischen OK-Rohfußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante 0,5m nicht überschreiten.

- A5 Einfriedungen**
- a Sockel für Einfriedungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen bzw. Absturzsicherungen auf der Stützmauer entlang der Meininger Straße (sh. auch Textziffer 13b).
 - b Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig.
- A6 Werbeanlagen, Satellitenempfangsanlagen**
- a Die Errichtung von Werbeanlagen und das Aufstellen von Zigarettenautomaten sind unzulässig.
 - b Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten. Bei Mehrfamilienhäusern ist nur eine Satellitenempfangsanlage je Wohngebäude zulässig.
- A7 Grünordnung**
- a An den im Plan festgesetzten Stellen (Pflanzgebot) sind Säulenhainbuchen „fastigiata“ oder Feldahorn (Kugelform) 3xv, STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m zu pflanzen. Die im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten Pflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Bioziden und Dünger ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Gehölzausfälle sind gleichwertig nachzupflanzen. Bäume und Sträucher im Umfeld des Baufeldes sind zu erhalten. Die DIN 18920 ist zu deren Schutz durch die ausführenden Firmen verbindlich zu beachten.
 - b Die Massierung von fremdländisch wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchstform, wie z. B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Elbe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Gehölze gemäß der Gehölzauswahl (vgl. Hinweise) Verwendung finden sollten.
 - c Garagen, Carports und Nebenanlagen sind an geeigneten Stellen mit Kletter- und Rankpflanzen, wie z. B. echter und wilder Wein, Efeu, Waldrebe, Knöterich, Kletterhortensie, Wilder Hopfen, Kletterrosen etc. zu begrünen.
 - d Gehölze, die auf einer Fläche mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gem. §9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB stehen sowie vorhandene Bäume die nicht auf den von Gebäuden überdeckten Flächen stehen sind zu erhalten. Sollte dies aus bautechnischen Gründen im Einzelfall nicht möglich sein ist der Verlust mit den in Textziffer A7a genannten Sorten und Pflanzqualitäten zu ersetzen.
- A8 Regenwassernutzung und Versickerung**
- a Im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern sich der örtliche Baugrund dafür eignet. Sollte die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greifen ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen. Schmutzwasser ist der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.
- A9 Nicht überbaute Flächen**
- a Alle zu befestigenden Flächen, (z. B. Fahrradstellplätze, Stellplatzflächen) sind in Drännpflaster auszuführen, sofern der anstehende Untergrund versickerungsfähig ist.
 - b Die nicht mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen soweit nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- A10 Grundwasser**
- a Im Zuge der Geländeabtragungs- bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.
 - b Die vorübergehende Absenkung beziehungsweise Entnahme (Bauwasserhaltung von Grundwasser während der Bauzeit) bedarf unter Umständen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist im vereinfachten Verfahren beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.
 - c Auf entsprechende und ggf. notwendige, dauerhafte Objektschutzmaßnahmen vor Grund-, Schichten- und Sickerwasser (z. B. „weiße Wanne“) wird hingewiesen. Sie liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.
- A11 Gehrecht**
- a Die innerhalb des Plangebiets zu Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:
G = Gehrecht zu Gunsten der Anlieger und des Freistaates Bayern
F = Fahrecht zu Gunsten der Anlieger und des Freistaates Bayern
L = Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

- A12 Immissionsschutz**
- a Zur Vermeidung von Rauchgasbelastungen sind in Anlehnung an die Feuerungsverordnung die Gebäude so zu planen und zu errichten, dass die Mündungen von Abgasanlagen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von Aufenthaltsräumen
 - a) in einem Umkreis von 15m bei Feuerstätten für feste Brennstoffe.
 - b) in einem Umkreis von 8m bei Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe um mindestens 1m überragen müssen.
 - b In dem im Plan dargestellten Bereich gilt Lärmpegelbereich III (maßgl. Außenlärmpegel 61-65 dB) im Übrigen Lärmpegelbereich II (maßgl. Außenlärmpegel 56-60 dB) gem. DIN 4109 Tab. 8.
 - c Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass die nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweise“ sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ geforderten Schalldämmmaße, entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen nachgewiesen werden. Die in der Planzeichnung durch römische Zahlen ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“. Ausnahmen können zugelassen werden wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere, geeignete Maßnahmen ausreichen.
 - d Innerhalb des Lärmpegelbereichs III wird empfohlen evtl. geplante Balkone, Terrassen, etc. mit geeigneten Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Wintergarten, Schutzwand etc.) zu versehen.
- A13 Aufschüttungen, Abgrabungen; Stützmauern**
- a Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung der Erschließungsstraße und zur Anpassung der Höhenlage der Baugrundstücke an den Straßenverlauf, den angrenzenden Grünbestand und die angrenzenden Grundstücke allgemein zulässig.
 - b Die vorh. Stützmauer entlang der Meininger Straße ist zu erhalten bzw. zu erneuern. Soweit es für die Böschungssicherung erforderlich ist darf diese Stützmauer ergänzt bzw. verlängert werden.
- B Hinweise**
- 1 Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
 - 2 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
 - 3 Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
 - 4 Auftretende Funde von Bodenaltertürem sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.
 - 5 Zur Sicherstellung des Artenschutzes sind bei einem Abriss von Gebäuden die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Frühzeitig vor Beginn der Arbeiten ist durch einen Fachmann/eine Fachfrau eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten durchzuführen und zu protokollieren. Konflikt vermeidende Maßnahmen sind einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt abzustimmen und umzusetzen. Die vorhandenen Bäume, Sträucher, Hecken und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogel-schutzzeiten im gesetzlichen Zeitfenster vom 01.10. bis 28.02. gefällt werden.
 - 6 Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden.
 - 7 Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung des Zweckverbandes RMG, die AVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist.
 - 8 Das Lärmgutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft v. 13.12.2016 ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 2 der Begründung) und liegt mit der DIN 4109 incl. Beiblatt 1 und dem Bebauungsplan im Rathaus Werneck während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit.
 - 9 Für die Grundstücksbepflanzung sollten standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 2. Ordnung, 2xv, STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m, z. B.: Prunus avium (Vogelkirsche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria (Mehlbeere) Malus communis (Apfel) in Sorten, wie z. B. Schöner aus Nordhausen, Danziger Kantapfel, Roter Boskop, Topaz, Rote Sternrenette, Prinzenapfel, Berner Rosenapfel, Landsberger Renette, Winterrambur, Jakob Lebel, Goldpalmäne, Jakob Fischer, Geflammtter Kardinal, etc.,
Sträucher, 2xv, 60/100 cm, z. B. Corylus avellana (Hasel), Crataegus sanguinea (Eingrifflicher Weißdorn), Cornus sanguinea (Roter Hartriege), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Wildrose), Salix caprea (Sal-Weide), Cornus mas (Kornelkirsche), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball, Ligustrum vulgare (Liguster).

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) wurde vom Marktgemeinderat am 11. Juli 2016 beschlossen.**
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 22. Juli 2016 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Zeit vom 27. Dezember 2016 bis 30. Januar 2017 gemäß §3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.**
- Werneck, den _____
1. Bürgermeisterin
E. Baumgartl
- C Der Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am _____ gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.**
- Werneck, den _____
1. Bürgermeisterin
E. Baumgartl
- D Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplans durch den Marktgemeinderat ist ortsüblich am _____ bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus 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 in Kraft getreten. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).**
- Werneck, den _____
1. Bürgermeisterin
E. Baumgartl

**MARKT WERNECK
GEMEINDETEIL WERNECK
BEBAUUNGSPLAN „MEININGER STRASSE I“
M.: 1:1.000**

Bearbeitet durch: **Architekturbüro RWP GmbH**, Schweinfurt
20. September 2016, 13. Dezember 2016, 21. Februar 2017