



- ### 1 ZEICHENERKLÄRUNG
- #### 1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite des Mehrzweckstreifens (offenporiger Randstreifen für Fußgänger und Begegnungsverkehr), der Fahrbahn, des Grünstreifens und des Gehweges. Der Grünstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück auf einer Breite von 6 m unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentl. Straßenverkehrsfläche in Pflasterbauweise mit Breite der Mehrzweckstreifen (offenporiger Randstreifen für Fußgänger und Begegnungsverkehr) und der Fahrbahn (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentl. Straßenverkehrsfläche als Erdweg (Wirtschaftsweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Baugrenze
- #### WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- offene Bauweise
 - max. Anzahl der Vollgeschosse, eingeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoss
 - max. Anzahl der Vollgeschosse, Hangbauweise fälschig 2-geschossig, bergseitig 1-geschossig und ausbaufähiges Dachgeschoss
 - Satteldach
 - Dachneigung
 - 40°-50°
 - Grundflächenzahl
 - 0,4
 - Geschossflächenzahl
 - 0,6
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - öffentl. Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhalte- bzw. Absetzbecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - öffentl. Flächen für die Regelung des Oberflächenwasserabflusses - Regenwasser (offener Graben) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Ein- und Ausfahrt (zwingend)
 - Hauptfirstrichtung
 - zu renaturierender Gassigraben
- #### 1.2 Festsetzungen für die Grünordnung
- Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentl. Grünfläche (abzubrechende Wegfläche mit Anpassung an die angrenzende Wiese) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentl. Pflanzgebot für großkronige Laubbäume 1. Ordnung Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte, landschaftstypische Baum-Strauchhecken mit Flächenbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Privates Pflanzgebot für großkronige Laubbäume 1. und 2. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Privates Pflanzgebot für standortgerechte, landschaftstypische Strauchhecken ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (Ausgleichsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Öffentliches Pflanzgebot für Obstbäume, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Privates Pflanzgebot für Obstbäume in Hochstammqualität, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - zu erhaltende Hecke

- #### 1.3 Für die Hinweise
- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
 - Vorhandenes Hauptgebäude
 - Vorhandene Nebengebäude
 - Bereich in dem mit Bodendenkmälern zu rechnen ist
 - Flurstücksnummern
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Höhenschichtlinien (Höhenniveau 1,0 m)
- 1.3.1 Der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.
- 1.3.2 Jahreszeitlich bedingt muss im Baugebiet mit Geruchs- und Staubemissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gerechnet werden.
- 1.3.3 Ableitung des Oberflächenwassers: Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist über Mulden vorgesehen. Die Einleitung des Oberflächenwassers in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
- #### 1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen
- 1.4.1 Wer Bodendenkmälern auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG)
- Überschwemmungsbereichsbeschränkung der Wern - Verordnung vom 14.03.1984 zur Festsetzung des Überschwemmungsbereiches der Wern -
- 1 Geländeschneidelinien gem. Anhang V bis Anhang VIII der Begründung
- 20 kV Freileitung der Unterfränkischen Überlandzentrale mit Schutzstreifen
- ### 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG
- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt
- 2.3 Die bergseitige Traufhöhe wird für die geplanten Gebäude mit max. 3,50 m festgesetzt, gemessen vom natürlichen bzw. festgesetzten Gelände. Bei Hangbauweise wird die fälschige Traufhöhe mit max. 6,50 m festgesetzt. Bei den fälschigen Grundstücken ist zur Straße hin eine Auffüllung bis Straßenniveau zulässig.
- 2.4 Evtl. sich im Dachgeschoss ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.5 Der Dachvorsprung im Bereich der Traufe wird mit max. 60 cm, der Dachvorsprung am Ortsgang mit 10 bis 30 cm festgesetzt.
- 2.6 Auf den gepl. Wohn- und Hauptgebäuden sind nur Satteldachgauben und Schrägdachgauben zulässig. Die Breite der Einzelgauben darf 1,5 m, die Gesamtsumme der Gaubenbreite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 2,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muß ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form und Material gleichartig auszuführen. Der Firstpunkt der Gaube(n) muß mind. 1,00 m unter der Hauptfirstrichtung liegen.
- 2.7 Zwerchgiebel sind allgemein zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang darf nicht kleiner als 3,50 m sein. Die Firshöhe des Zwerchgiebels muß mind. 1,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- 2.8 Für alle in einem Wohngebäude geplanten Fenster sind stehende, rechteckige Formate zu wählen, die aufeinander abzustimmen sind. Formate über 1,20 m Breite sind durch senkrechte Teilungen zu untergliedern. Für alle Fenster eines Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Seitenlängen der Fenster bzw. Fensterflügel im gleichen Verhältnis sind.
- 2.9 Für die Dachdeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude werden nur rote Dachziegel oder Befondachsteine zugelassen.
- 2.10 Die konstruktiven Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- 2.11 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen.
- 2.12 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- 2.13 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf und offenporig zu befestigen ist. (s. Nr. 3.15)
- 2.14 Für die Garagengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergelagerten 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 gesamte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.
- 2.16 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird je Grundstück und Wohngebäude mit max. 3 WE festgesetzt.
- 2.17 Zwischen den südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke südlich der Anliegersammelstraße und dem vorhandenen Wirtschaftsweg Fl.Nr. 770 sind keine Einfriedungen und keine Auffüllungen zulässig.

- ### 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 von 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 3.1.2 Pflanzenauswahl: Die Pflanzgebiete für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste 4 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 Pflanzungen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema (Anhang III und IV der Begründung) angegeben.
- Heckenpflanzung je 100 qm
- | | | |
|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| 2 Großgehölze 2. Ordnung | Höhe 250-300 cm | (Ziff. 4.1) |
| 3 x v. STU 12-14 cm | | |
| 6 Heister 1. und 2. Ordnung | Höhe 175-200 cm | (Ziff. 4.1 u. 4.2) |
| 2 x v. | | |
| Leichte Sträucher | Höhe 70-90 cm | (Ziff. 4.3) |
| 1 x v. | | |
- 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) |
- 3.1.4 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, etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, auszurichten.
- 3.1.5 Vollzugsfrist: Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.
- 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 Landschaftsgras anzusäen, der einen extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.
- 3.2.2 Ortsrandeinguordnung: Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet mit einer mind. 5 reihigen Landschaftshecke bzw. in Abwechslung mit Großbäumen einzugrünen.
- 3.3 Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich
- 3.3.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen.
- 3.4 Schutzmaßnahmen
- 3.4.1 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.
- ### 4 STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN
- Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
- 4.1 Baumarten 1. Ordnung
- | | |
|---------------------|-----------------|
| Fraxinus excelsior | - gemeine Esche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
- 4.2 Baumarten 2. Ordnung
- | | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Ebersche |
| Betula pendula | - Sandbirke |

4.3 Straucharten

Cornus sanguinea	- Roter Hartrieel
Corylus avellana	- Hasel
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crafaegus oxyacantha	- Zweigflügel Weißdorn
Quinnyus europaeus	- Pfaffenhutchen
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina	- Hundrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Salix caprea	- Salweide

4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze, z.B. Kirsche, Birne, Walnuß, etc. zulässig. Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstgehölze einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum 1. Ordnung.

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2000 bis 25.08.2000 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 22.03.2000 bis 05.05.2000 beteiligt.

4. Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 19.09.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2000 als Satzung beschlossen.

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.09.2000 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in 97440 Werneck, Balthasar-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, 31.10.2000

Markt Werneck

Wolfgang Keller
2. Bürgermeister

MARKT WERNECK
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
„LOEFFELSTERZ“
MIT INTEGR. GRÜNORDNUNG
GT. ZEUZLEBEN M. 1:1000

OERLENBACH, 01.02.2000
UBERARBEITET, 04.07.2000
UBERARBEITET, 19.09.2000

ARCHITEKTUR ARCHITEKT
RETINELLA + PARTNER GbR
GESCHÄFTSSTÄDE 01, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100