

# LEGENDE

## als Bestandteil zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES VORHABENSBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN:  
 das Baugesetzbuch (BauGB)  
 die Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)  
 die Bayerische Bauordnung (BayBO)  
 die Planzeichenverordnung (PlanZV)

0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

A	Art der baulichen Nutzung	A
B	Grundflächenzahl GRZ	B C
C	Geschossflächenzahl GFZ	D E
D	Wandhöhe WH	
E	Zahl der Vollgeschosse	

## A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

--- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl GFZ nach § 20 BauNVO

WH 9m Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß nach § 18 BauNVO max. zulässige Wandhöhe

II Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze nach § 23 (1) und (3) BauNVO Die nach Art. 6 (4) und (5) BayBO geltenden Abstandsregelungen sind einzuhalten.

5. Verkehrsflächen

Erschließungsstraße (Planung)

Straßenbegrenzungslinie

7. Grünflächen nach § 19 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

Private Grünfläche (mit Regioaatgutmischung)

Randbepflanzung: Geschlossene Bepflanzung aus Kleinbäumen und Sträuchern zur Eingrünung des privaten Grundstückes. Die Anpflanzungen sollen innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Bauarbeiten ausgeführt werden.

Obstbäume (Erhaltungsgebot)

8. Einfriedungen

Einfriedungen mit einer maximalen Höhen von 1,50m und einer unauffälligen Farbgebung sind grundstückseitig, innerhalb der Randeingrünung zulässig. Von den Wegen Fl.Nr. 173 und 350 ist ein Abstand von 1,0m einzuhalten.

Ausgleichs- und Ersatzfläche mit Nummerierung Ausgleichsfläche A1 siehe Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10. Sonstige Planzeichen

Maßzahl in Meter

Zufahrten und Zugänge

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	II
maximal zulässige Wandhöhe (ab Geländeerhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand)	9,0m (teilseitig)
Dachneigung	20° - 30° (Wohngebäude) 0° - 10° (Garage)

1.3 Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

2.1 Dachform, Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Dachaufbauten

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

2.3 Farbgestaltung

Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von reinweißer und sehr dunkler Farbe ist nicht gestattet. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.

3. Grünordnung

3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Der beim Ausbau der Baugruben anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu sichern und getrennt vom Unterboden in geordneten Mieten zwischenzulagern.

3.1.2 Gehölzgürtel / Pflanzgebot -A1-

Entlang der westlichen Baugrenze soll ein 10 m breiter Pflanzstreifen aus heimischen Sträuchern, Laubbäumen und Ansaat angelegt werden. Im Süden wird um die vorhandenen Bäume eine Grünfläche durch Ansaat angelegt.

3.1.3 Bodenversiegelung

Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt vermeidbare Mindestmaß zu beschränken. Freiflächen wie Kfz-Stellplätze und Garagenzufahrten sind in versickerungsunstiger Bauweise, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge oder Schotterrasen herzustellen.

3.2 Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubb Baum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

Anhang I: Pflanzliste

Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zu erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen.

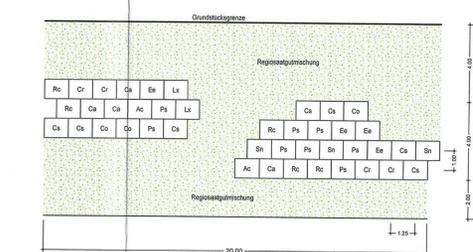
Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	H, 2 x v., 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 2 x v., 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2 x v., 12-14
Pyrus communis	Wildbirne	H, 2 x v., 12-14
Malus silvestris	Wildapfel	H, 2 x v., 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2 x v., 12-14
Sorbus torminalis	Elsbeere	H, 2 x v., 12-14
Sorbus domestica	Speierling	H, 2 x v., 12-14

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 60-100
Crataegus laevigata	zweigfingiger Weißdorn	vStr, 60-100
Crataegus monogyna	eingriffiger Weißdorn	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	vStr, 60-100
Rosa canina	Hundsrose	vStr, 60-100
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	vStr, 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	vStr, 60-100

3.3 Pflanzschema (westlicher Pflanzstreifen) -unmaßstablich-



## 4. Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidungsmaßnahmen gem Ziff. 3.2 (1V - Baufeldbeschränkung und 2V - Bauzeitenregelung) des Fachbeitrags zum speziellen Artenschutz vom 12. 08. 2021 (FABION GbR) sind zu beachten.

## C. HINWEISE

1. Immissionschutzrechtlicher Hinweis:

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich in der Umgebung des Planungsgebietes landwirtschaftliche Hofstellen und im unmittelbaren Umfeld landbaulich bewirtschaftete Grundstücke befinden, durch die Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auf das geplante Baugebiet einwirken können. Die landwirtschaftliche Tätigkeit hat eigenumsrechtlichen Bestandsschutz und mögliche Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind deswegen hinzunehmen.

2. Denkmalschutzrechtlicher Hinweis:

Auf die Bestimmungen des Artikel 8 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

3. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche für Fahrverkehr (Bestand)

4. Hauptversorgungsleitungen

Mischwasserleitung

Wasserleitung

Leitungen der Telekom

5. Abfall / Altlasten

Bei Verdachtsmomenten auf Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, im Rahmen von Grabungsarbeiten, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt -Abfallrecht- zu benachrichtigen.

6. Oberflächenentwässerung (Niederschlagswasser)

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Anfallendes Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, vorzugsweise versickert oder zum Zweck der Gartenbewässerung zurückgehalten werden. Bei der Versickerung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Drainagen dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

7. Sonstige Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

682 Grundstücksnummer

abzubrechende Gebäude

## D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Stengigweg", Fl.Nr. 352 (Teilfläche) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.20 hat in der Zeit vom 25.12.20 bis 23.1.21 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.20 hat in der Zeit vom 25.12.20 bis 23.1.21 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.21 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.21 bis 30.1.22 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.21 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.21 bis 30.1.22 öffentlich ausgestellt.

6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 14.2.22 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.10.21 als Satzung beschlossen.

Werneck, den 07. März 2022 (Stück. 1 Bürgermeist.)

7. Ausgefertigt

Werneck, den 07. März 2022 (Stück. 1 Bürgermeist.)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18. März 2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Werneck, den 24. März 2022 (Stück. 1 Bürgermeist.)

## vorhabensbezogener Bebauungsplan "Stengigweg" Marktgemeinde Werneck (Landkreis Schweinfurt)



c	Einarbeitung Anmerkungen Träger öffentlicher Belange	05.02.2022	Klaus Eiring
d	Einarbeitung Anmerkungen Träger öffentlicher Belange	28.10.2021	Andreas Eiring
e	Namensänderung aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 07.12.2020	18.12.2020	Andreas Eiring
INDEX	ÄNDERUNGSERGÄNZUNG	DA/TUM	NAMEN

Vorhaben:	Bebauungsplan "Stengigweg" Marktgemeinde Werneck Gemeindeteil Zeuzleben	Projekt Nr.:	220080	Anlage:	Begründung
Maßstab:	1:1.000	Datum:	04.10.2020	Name:	Klaus Eiring
Entwurfsverfasser:	EIRING Klaus & Andreas	gepr.:	Nov 2020	gepr.:	Andreas Eiring

Vorhabenträger:	Marktgemeinde Werneck Balhasar-Neumann-Platz 8 97440 Werneck	Entwurfsverfasser:	EIRING Klaus & Andreas
(Datum, Unterschrift)		(Datum, Unterschrift)	