



- Die untere Immissionschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist (bei einem mit [L] gekennzeichneten Baugrundstück).
- 10.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- 11.0 Immissionsschutzfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- 12.0 HINWEISE / SONSTIGE PLANZEICHEN
- Entwässerungsgraben
  - Wohn- und Schlafräume der gekennzeichneten Gebäude sind auf der schallabgewandten Seite anzuordnen und müssen jeweils ein Fenster auf einer Gebäudeseite besitzen, die mit der Straße einen Sichtwinkel von höchstens 50 Grad bildet.
  - Schema:
  - Die untere Immissionschutzbehörde ist bei der Bewirkung dieses Grundstücks zu hören.
  - vorhandene Wohn- und Nebengebäude
  - Flurstücksnummern
  - Grenzsteine
  - Höhenschichtlinien (Meterlinien)
  - Vorhandene Grundstücksgrenzen
  - Anbaufreie Zone im Bereich von 15m entlang der Kreisstraße von der Bebauung freizuhalten.
  - bestehender Leitungsmast (20kV)
  - Leitung wird im Rahmen der Verkabelung abgebaut.
  - Verlegungstrasse der RMG-Ortsnetzleitung über Flurweg, Fußweg, Planstraße B, Planstraße A

**ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

- 1.0 NUTZUNGSSCHABLONE
- |   |   |
|---|---|
| A | B |
| C | D |
| E | F |
- A) Art der baulichen Nutzung  
B) Zahl der Vollgeschosse  
C) Grundflächenzahl GRZ  
D) Geschößflächenzahl GFZ  
E) Dachform/Dachneigung  
F) Bauweise
- 2.0 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§9 Abs.7 BauGB)
- Geltungsbereich nach §9 Abs.7 BauGB
- 3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO
- 4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0.4 Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO  
0.5 Geschößflächenzahl GFZ §20 BauNVO  
I+D Zahl der Vollgeschöße §20 BauNVO
- 5.0 BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
- O Offene Bauweise (§22, Abs.1 und 2 BauNVO)  
SD Dachform: Satteldach
- Finstriechung zwingend vorgegeben (Eine Südorientierung zur besseren Ausnutzung der Sonnenenergie, z.B. durch Kollektorfelder, wird allgemein befürwortet.)
- 6.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)  
Mögliche Modellstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Hinweis)  
Geplante Grundstücksgrenze (Hinweis)
- 7.0 GARAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §12 Abs.1 BauNVO)
- Stellplätze  
Garagen/Carports

- 8.0 VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben für Fahrverkehr und Fußgänger
  - Anwendungsweg
  - Stößenbegrenzungslinie
  - tür- und tarlose Einfriedungspflicht entlang der Kreisstraße
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehrsfläche in verkehrsberuhigtem Ausbau und Mehrzweckstreifen
  - Sichtdreiecke die eingetragenen Winkel sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung höher als 0,70m freizuhalten.
- 9.0 GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15, 22, 25 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche/Abstandsgrün
  - Öffentliches Pflanzgebiet: (zulässige Arten und Pflanzqualitäten siehe Begründung, Anlage I: Maßnahmen zur Grünordnung Punkt 3.2.2., Seite 1 bis 3)
  - Pflanzgebiet Baum neu zu pflanzen auf öffentlichem Grund mit Standortbindung
  - Pflanzgebiet Straßenbaum neu zu pflanzen, wie Pflanzgebiet Baum, jedoch in geschützter Baumscheibe größer 6qm oder Baumscheibe mit unverdichtbarem Wurzelraum durch Hilfskonstruktion und Oberfläche mit Gitter geschützt
  - Pflanzgebiet Strauchpflanzung neu zu pflanzende freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen. Pflanzung 3-reihig, Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand in der Reihe 1,2m, Artenzusammensetzung und Pflanzschema siehe Begründung
  - Obstbaum neu zu pflanzen
  - Privates Pflanzgebiet: (siehe Begründung, Anlage I: Maßnahmen zur Grünordnung, Punkt 3.2.3., Seite 4)
  - Pflanzgebiet Baum neu zu pflanzen auf privatem Grund mit Grundstücksbindung, zulässige Arten siehe Begründung, Anlage I: Maßnahmen zur Grünordnung statt eines Großbaumes können auch 2 Obstbäume gepflanzt werden
  - Pflanzgebiet Obstbaum (Hochstämme) neu zu pflanzen auf privatem Grund mit Standortbindung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
- 1.0 ALLGEMEINES (Hinweis)
- Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,9ha.
- 2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11-11 BauNVO)
- Die Art der baulichen Nutzung des Baugbietes "Bei der Kapelle (I)" wird entsprechend der BauNVO §4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.
- 3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0.4 Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO  
0.5 Geschößflächenzahl GFZ §20 BauNVO
- Die Zahl der Vollgeschöße wird wie folgt festgelegt:  
I+D
- Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 4.0 BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
- Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (a) festgesetzt.
- Die Abstandsflächenvorschriften nach Art.6 Abs.4 und 5 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- 5.0 FESTSETZUNG ÜBER DIE AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
- 5.1 Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First auszuführen. Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel oder Betondachsteine. Nebengebäude und Carports können begrünt werden.
- 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. 2,00 m. Der Abstand von Giebelortung muß mindestens ein Fünftel der Dachlänge des Hauptgebüdes betragen.
- 5.3 Dachüberstände: traufseitig bis max. 50cm giebelseitig bis max. 30cm
- 6.0 HOHENFESTSETZUNGEN (§9 Abs.2 BauGB)
- Traufhöhe bergseitig max. 3,50m ab OK natürliches Gelände Erdgeschoßfußboden bergseitig max. 30cm über OK natürliches Gelände
- 6.1 Dachneigung: 38 bis 48 Grad
- 6.2 Kniestock: Konstruktive Widerlager (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 (§9 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 die mit dem Nachbargebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenehmigte oder errichtete Garage die Gestalt vorgibt.
- Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Garagenzufahrten sind mit offener Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rosenpflaster, Pflaster mit Rosenfuge u.s.w.)
- 8.0 GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 BauGB)
- 8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.
- 8.2 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbau entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.
- 8.3 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend Punkt 8.5 zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. 2-reihig mit Sträuchern und Heistern zu erfolgen.
- 8.4 Nach Beginn der Straßenbauarbeiten muß spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode mit den öffentlichen Pflanzmaßnahmen begonnen werden. Die Pflanzung der Gehölze auf den im privaten Pflanzgebot festgelegten Flächen hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgende Pflanzperiode zu erfolgen.
- 8.5 Gehölzartenliste Die Gehölzartenliste für heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gilt als Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage I (Maßnahmen zur Grünordnung, Punkt 3.2.2. Gehölzartenliste für öffentliche Grünflächen, Punkt 3.2.3. Gehölzartenliste für private Grünflächen) der Begründung bei.
- 8.6 Mindestabstand zu Fernmeldeanlagen Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50m Entfernung zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom einzuhalten.
- 9.0 GRUNDWASSER, VERSICKERUNGSFÖRDERNDE MASSNAHMEN, VERSCHMUTZTES OBERFLÄCHENWASSER, TRINKWASSER
- 9.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Für die befestigten Freiflächen sind versickerungsfördernde Beläge wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, Rosengittersteine etc. zu wählen. Verschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickern kann.
- 9.2 Verschmutztes Oberflächenwasser Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 9.3 Einsparung von Trinkwasser (Hinweis) Niederschlagswasser kann in sinnvoller Weise durch den Bau von Zisternen für die Beregnung von Gartenflächen genutzt werden. Diese Anlagen können Überläufe an die Mischkanalisation erhalten. Die Auffangbehälter sollten eine Mindestgröße von 1,5m<sup>3</sup> pro 100qm versiegelter Fläche (Dach- oder Hoffläche) haben. Bei der Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z.B. zur Toiletten-spülung, ist auf eine strenge Einhaltung der gültigen Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz, Einschaltung von Fachfirmen, Ortsatzungen) zu achten.
- 9.4 Trinkwasserversorgung (Hinweis) Auf den höher gelegenen Bauplätzen ist der vorgeschriebene Mindestdruck nicht immer gesichert, daher können dort unter Umständen Einzeldruckerhöhungsanlagen notwendig werden.
- 9.5 Schutz vor Grundwasser (Hinweis) Soweit z.B. mittels Schürftuben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Keller-geschosse als wasserdichte Kammern auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Handdruck- oder Schichtenwasser zählt auch zum Grundwasser.
- 10.0 EINFRIEDUNGEN
- Einfriedungen 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 Holzlattenzäune 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 0,15m und einer Zaunhöhe von max. 1,20m nur zwischen den Grundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.
- 11.0 GELANDEGESTALTUNG
- Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,80m sind unzulässig.
- 12.0 BODENFUNDE (Hinweis)
- Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend über das Landratsamt dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fundort und die Fundstücke sind beim Auffinden von Boden-denkmälern unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 DschG).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat am 15.10.1996 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 31.10.1996 bekanntgemacht.

Werneck, 20.03.98  
I.V.   
Keller  
2. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.1997 bis 19.12.1997 öffentlich ausgelegt.

Werneck, 20.03.98  
I.V.   
Keller  
2. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am 17.02.98 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Werneck, 20.03.98  
I.V.   
Keller  
2. Bürgermeister

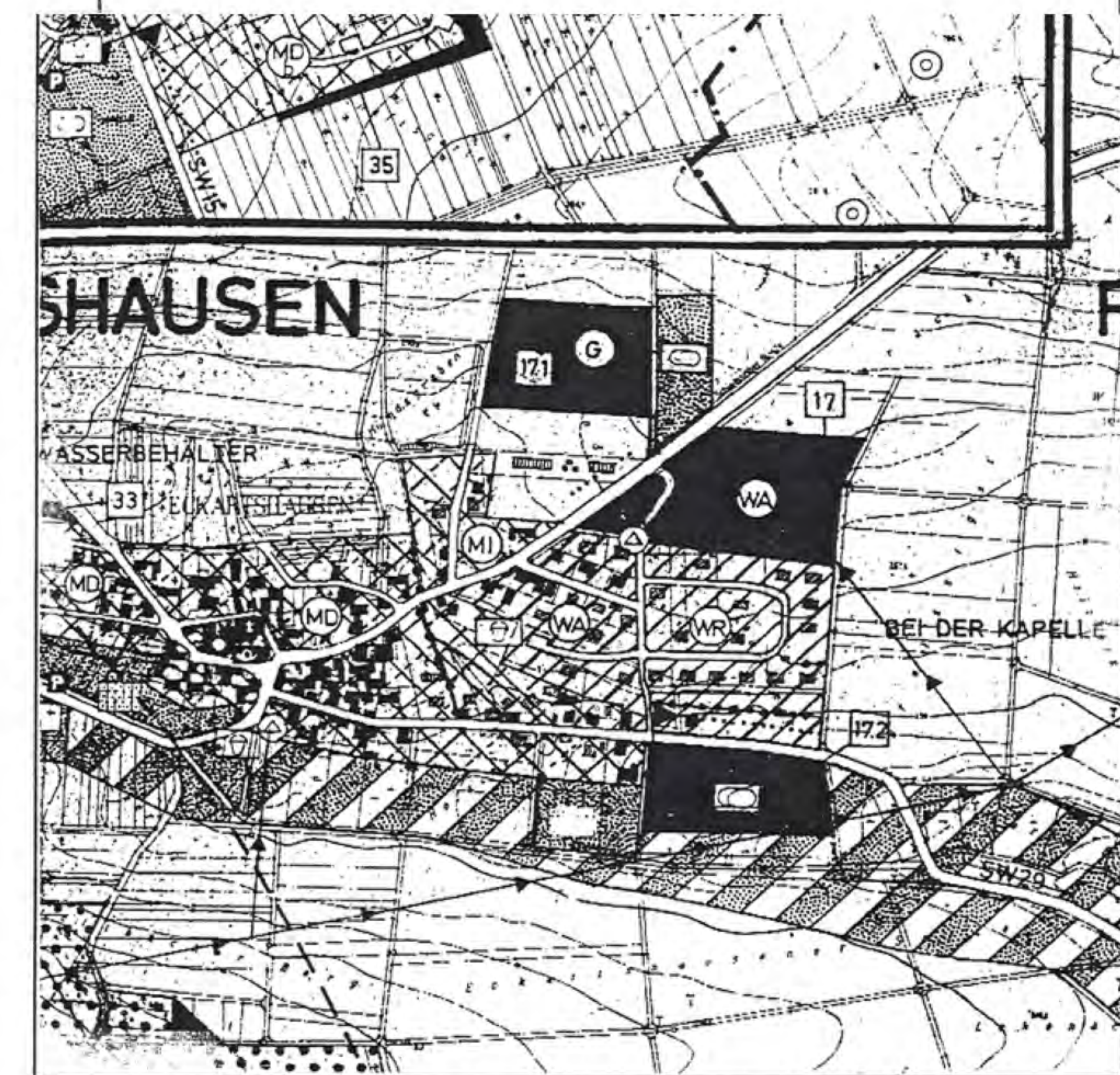
Der Beschluss des Bebauungsplanes (als Satzung) durch den Marktgemeinderat Werneck am 17.02.1998 ist am 20.03.98 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in 97440 Werneck, Balthasar-Neumann-Platz 8 während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

**Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.)**

Werneck, 20.03.98  
I.V.   
Keller  
2. Bürgermeister

Fertigungsdatum  
Fassung vom 15.09.96  
Fassung vom 28.01.97  
Fassung vom 03.06.97  
Fassung vom 14.10.98

Verfahrensstand  
Bürgerbeteiligung  
Anhörung der Träger  
Auslegung  
öffentliche Auslegung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M=1:5000

<b>PROJEKT:</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN ECKARTSHAUSEN mit integrierter Grünordnung</b>	<b>B &amp; O CONCEPT</b>
Plan	<b>Bebauungsplan Wohngebiet "Bei der Kapelle II"</b>	Projekt-Nr. 960803 EB
Maßstab	M = 1:1000	gez./gepr. AS/SB
Auftraggeber	Markt Werneck Balthasar Neumann Platz 8 97440 Werneck	Datum 17.02.1998
<b>B &amp; O CONCEPT</b>	Consulting GmbH für Hochbau, Ingenieurwesen und Umwelt Industriestraße 44, 97437 Haßfurt ISDN 09521/9464-0, Fax 09521/9464-11	Plan-Nr. <b>G 01</b>

Datum/Unterschrift