



**1. ZEICHENERKLÄRUNG**

**1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn, der straßenbegleitenden Grünfläche sowie den Grundstückszufahrten
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Fußweg) in wasserdurchlässiger Bauweise
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn und des Gehweges
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Offene Bauweise
- 1+D Max. Anzahl der Vollgeschosse eingeschossig und Dachgeschoss
- SD Satteldach
- 10°-50° Dachneigung
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschößflächenzahl
- Fläche für die Regelung des Oberflächenwasserabflusses (Wassergraben) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Fläche für die Regelung des Oberflächenwasserabflusses (Regenrückhaltebecken mit Insel- und Flachwasserzonen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche mit besonderen Planungserfordernissen nach Ziff. 2.15
- Fläche für Leitungsrecht (Oberflächenwasserkanal)
- Fläche für Versorgungsanlage (Löschwasserzisterne) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**1.2 Grüngestalterische Festsetzungen**

- Öffentl. Grünfläche (Auenlandschaft) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (straßenbegleitende Grünfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot für eine 5-reihige Landschaftshecke als Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 4.1, 4.2, 4.3, und Ziff. 3.2.2
- Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume 1. Ordnung, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 4.1
- Privates Pflanzgebot für Großbäume 1. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 4.1 und Ziff. 3.3.1
- Privates Pflanzgebot für eine ein- bzw. zweireihige Landschaftshecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 4.3 und Ziff. 3.3.1
- Öffentl. Pflanzgebot für Obstbäume mit Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 4.4
- Privates Pflanzgebot für eine Obstbaumreihe in Hochstammqualität als Ortsrandgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 4.4 und Ziff. 3.3.3
- Öffentliches Pflanzgebot für Bäume II Ordnung ohne Standortbindung im Bereich der Auenlandschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 4.2

**1.3 Für die Hinweise**

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
  - Vorh. Wohngebäude
  - Vorh. Nebengebäude
  - 5 720 qm
  - 761
  - 290
  - Besteh. Grundstücksgrenze
  - Flurstücksnummern
  - Höhenschichtlinien
  - Grundstücksnummern mit circa Flächenangabe
- 1.3.1 Der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.
- 1.3.2 Den Bauwerkern 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 Bauwerkern 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 standortgerechten 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).
- 1.4.2 Der Einbau von wassersparenden Armaturen und Spülkästen wird empfohlen.

**2. WEITERE FESTSETZUNGEN**

- 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 Mindestgröße der Bauplätze wird mit 600 qm festgesetzt.
- 2.4 Die gepl. Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke im Mittel nicht höher als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegt.
- 2.5 Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.6 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote Dachziegel und Betondachsteine vorgeschrieben.
- 2.7 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.8 Auf den gepl. Wohngebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Trauflänge.
- 2.9 Evtl. Vollgeschosse im Dachgeschoss bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.10 Für sämtliche Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze auf den Baugrundstücken zu errichten. Bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist auf die jeweilige volle Zahl aufzurunden.
- 2.11 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BauNVO sind einzuhalten.
- 2.12 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.13 Für die Garagen werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben, wobei sie die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses erhalten müssen. An der Grenze aneinandergebaute Garagen sind so zu gestalten, daß die 2. Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst genehmigten oder errichteten Garagen übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.14 Alle Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben.
- 2.15 Aus Immissionsschutzgründen wird für die Baugrundstücke Nr. 1-4 festgesetzt, daß je Schlafraum mindestens ein Fenster in der Süd-, Nord-, oder Ostseite errichtet werden muß.

**3. Textliche Festsetzungen der Grünordnung**

- 3.1 Privater und öffentlicher Bereich
- 3.1.1 Der anstehende Oberboden ist bis 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 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 Baumschutzpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im Pflanzschema (Anhang) angegeben.
- Heckenpflanzungen je 100 qm
- \*2 Großgehölze 1. Ordnung (Ziff. 4.1)
  - 3 xv. STU 12-14 cm Höhe 250 - 300 cm
  - \*6 Heister 1. und II. Ordnung (Ziff. 4.1 u. 4.2)
  - 2 xv. Höhe 175 - 200 cm
  - \*90 leichte Sträucher (Ziff. 4.3)
  - 1 xv. Höhe 70 - 90 cm
- 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 versickerungsfähiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- und Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten. Unverschlusste 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 beplanten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.
- 3.2.2 Ortsrandeingrünung Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet ca. 5,00 m mit einer unterschiedlich breiten Landschaftshecke zu bepflanzen, bestehend aus Sträuchern, Obst- und Großbäumen als Hochstamm. Die angestrebte Gestaltung der öffentl. Ortsrandeingrünung ist zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Gestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
- 3.3 Zusätzliche Festsetzungen für private Begrünungsmaßnahmen
- 3.3.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (1. Ordnung) oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Zusätzlich ist je 400 qm Freifläche auf einer Breite von 3-4 m eine 1- bis 2-reihige freiwachsende Hecke aus mindestens 30 heimischen Laubgehölzen gem. Ziff. 3.1.3 zu pflanzen.
- Mindestgrößen für Baumpflanzungen
- Hochstamm 2 x v. STU 12 - 14 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.
- 3.3.3 Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist vom jeweiligen Anlieger entsprechend dem eingezeichneten Pflanzgebot eine Reihe Obstbäume in Hochstammqualität zu pflanzen.

**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 oxyacantha - 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 folgende Obstgehölze verwendbar:
- Apfelbäume in Sorten
  - Birnbäume in Sorten
  - Zwetschgenbäume in Sorten
  - Kirschbäume in Sorten
  - Walnüsse in Sorten

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom **15. APR. 1997** bis **16. MAI 1997** in Werneck öffentlich ausgestellt.

Werneck, **23. JULI 1997**

Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom **24. JUNI 1997** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Werneck, **23. JULI 1997**

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

Schweinfurt, **28.10.1997**

Landratsamt Schweinfurt

I. A. Heuler, Bürgermeister

H a h p Heuler, Bürgermeister

Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **21. Nov. 1997** durch *Freiwillige Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens* ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der 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, **21. Nov. 1997**

**MARKT WERNECK**  
**LANDKREIS SCHWEINFURT**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„RUPPERTSFELD II“**  
**MIT 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-**  
**PLANES „RUPPERTSFELD“**  
**MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**  
**GT. EGENHAUSEN M. 1:1000**

ARCHITEKT **BY AK**

GERLENBACH, 10.12.1996  
 ÜBERARBEITET, 24.03.1997  
 ÜBERARBEITET, 24.06.1997

ARCHIT. MICHAEL PATTINELLA + PARTNER  
 97712 Gerlenbach Bergstraße 5  
 Telefon 09725/825