



**A1** Ausgleichsfläche A1  
Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 495, 496 und 504 (Gemarkung Mühlhausen)

Entwicklungsziel:  
Verbesserung der gestalterischen und ökologischen Situation des Weidensbaches

**Gemeinschaftsmaßnahme** des Marktes Werneck/Untere Naturschutzbehörde (N) und des Vorhabenträgers (V):  
Renaturierung des Bachbettes auf einem 12 m breiten Grundstücksstreifen, im Anschluss an das Bachgrundstück:

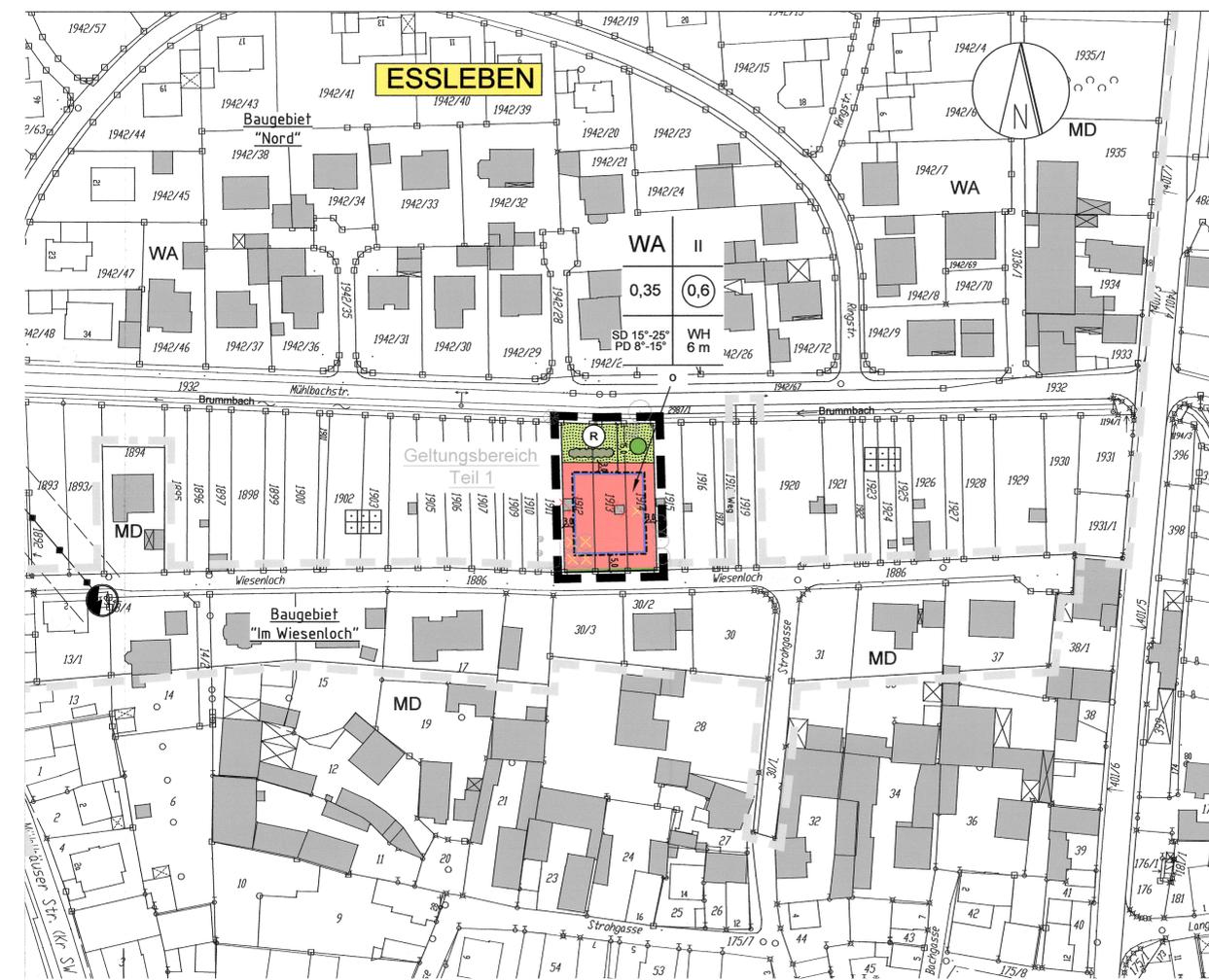
- Bachlauf mit geschwungener Linienführung
- abwechslungsreiche Ufergestaltung mit hohem Flachuferanteil
- Versetzen vorhandener Sumpfhochstaudenvegetation
- Ansaat mit autochthoner Ufersaatsmischung
- punktuelle Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen
- ackerseitig Pufferstreifen mit mindestens 3 m Breite (Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Extensivweide durch Umbruch und Neuensaats, Pflege durch 2malige Mahd/Jahr)

**I. ZEICHNERLÄRUNG**

- 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)**
- 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- WH 6 m Wandhöhe max. 6,00 m II maximale Zahl der Vollgeschosse (zweigeschossig)
- 1.3 **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- O offene Bauweise ———— Baugrenze
- 1.4 **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- 1.5 **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Private Grünfläche
- 1.6 **Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- R Retentionsraum
- 1.7 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- privates Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung oder Obstbäume als Hochstamm ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung, gem. Ziffer IV.4.1 der textlichen Festsetzungen für die Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- privates Pflanzgebot für landschaftliche Hecke, mit etwaiger Standortbindung, gem. Ziffer IV.4.1 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- R-GEP Renaturierungsmaßnahme nach dem Gewässerentwicklungsplan des Marktes Werneck
- Anlage neuer Bachlauf (N) Anlage Flachböschung (N)
- Sukzessionsfläche gem. Ziffer IV.9.1.1 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung (N)
- Extensiv genutzte Wiesenfläche gem. Ziffer IV.9.1.1 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung (N)
- Pflanzgebot für punktuelle Ufergehölzpflanzung, Bindung nach Arten gem. Ziffer IV.9.1.1 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung (N)
- 1.8 **Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Änderungs-/Erweiterungsgebiet)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Sportplatz - Im Wiesloch" in der Fassung vom 03.08.1973, zuletzt geändert am 13.11.1990 und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nord" in der Fassung vom 12.03.1965, zuletzt geändert am 24.09.1985
- SD 15°-25° PD 8°-15° Dachneigung Satteldach (SD) oder Pultdach (PD)
- Gebäudeabbruch (N) Gehölzbestand, der zu roden sind
- z.B. A1 Kennzeichnung Ausgleichsfläche z.B. (N) Zuständigkeit im Hinblick auf die Herstellung/Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahmen
- 1.9 **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- bestehende Hauptgebäude bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Nebengebäude 1920 Flurstücksnummern
- bestehende Trafostation bestehende 20 kV-Freileitung ÜZ Lütelsfeld mit Leitungsausübungsbereich
- Dauerkleingärten bestehende Gehölze (ohne Bepflanzung)

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Dächer und deren Gestaltung
- 1.1 Als Dachform wird Satteldach mit Dachneigung 15°-25° oder Pultdach mit Dachneigung 8°-15° festgesetzt.
- 1.2 Zur energetischen Optimierung der Haustechnik sind auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen für eine Solarenergienutzung zulässig.
2. Höheneinstellung und Höhe der Gebäude
- 2.1 Die Wandhöhe der Gebäude darf max. 6,00 m nicht überschreiten. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der Traufe festgesetzt.
- 2.2 Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude wird die Hinterkante der bestehenden Straße Wiesenloch, rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, festgesetzt.
3. Garagen, Stell- und Parkplätze
- 3.1 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingetriedet werden darf.
- 3.2 Für die Garagengebäude wird die gleiche Dachform, Dachdeckung und Dachneigung wie die des Wohnhauses festgesetzt.
4. Abstandsflächen, Abstände
- 4.1 Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
5. Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
- 5.1 Infolge der Bebauung verlorengehender Retentionsraum (Volumen unterhalb der HQ 100 Linie) ist umfangs- und zeitgleich auszugleichen. Vorzugsweise sollte dieser Ausgleich im Zusammenhang mit der Renaturierung des Brummbaches erfolgen. Die Fläche ist zu gegebener Zeit für die Herstellung der Maßnahmen bereitzustellen.
- IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG**
1. Schutz des Bodens
- 1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerzeiten von 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
2. Pflanzenauswahl
- 2.1 Die Pflanzgebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziffer 4, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation (= Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald - Nordbayern-Rasse) und der reifen Vegetation auszuführen. Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut/Pflanzenmaterial heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
3. Pflanzdichte und -qualität
- 3.1 Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
- Landschaftshecke - gem. Pflanzschema**
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x v, STU 14 - 16 cm
- Heister: 2 x v, Höhe 150 - 250 cm
- Leichte Sträucher: 2 x v, Höhe 60 - 100 cm
- Baumspflanzungen**
- Baum II. Ordnung: Hochstamm, 3 x v, STU 16 - 18 cm
- Obstbäume:**
- Hochstamm, 2 x v, STU 8 - 10 cm
4. Pflanzgebot
- 4.1 Auf dem privaten Baugrundstück ist je 400 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum II. Ordnung oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mindestens 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern gemäß Pflanzschema (Anhang 2 Begründung) zu ergänzen. Ein Formschnitt der Gehölze ist nicht zulässig.
- 4.2 Die in Ziffer 4.1 festgesetzten Pflanzgebote (Bäume/Landschaftshecke) sind in den Planunterlagen zum Bauantrag darzustellen.
5. Fremdländische Nadelgehölze
- 5.1 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.
6. Vollzugsfrist
- 6.1 Die verbindlichen Anpflanzungen auf dem privaten Baugrundstück sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes abzuschließen.
7. Flächenbefestigung
- 7.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Stellplätze etc., sollte sich primär, sofern keine Grundwassergefährdung besteht, auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Rasenziegel) ausrichten.
8. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- 8.1 Aus Gründen des Artenschutzes darf eine Beseitigung der auf dem Grundstück vorhandenen Bäume nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. erfolgen.
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 9.1 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 (Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 495, 496 und 504, Gemarkung Mühlhausen)
- 9.1.1 Renaturierung Weidensbach
- Zur naturnahen Gestaltung des Weidensbaches wird ein Streifen von 12 m Breite neben dem Bachgrundstück für Renaturierungsmaßnahmen genutzt. Die Renaturierung ist im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt und dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen abzustimmen. Die Herstellung bzw. Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemeinschaftlich zwischen dem Markt Werneck, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger, unter Berücksichtigung der festgelegten Zuständigkeiten.
- Der Bachlauf ist in geschwungener Linienführung und variierenden Sohlbreiten zu mäandrieren. Die Uferbereiche sind abwechslungsreich, mit variablen Böschungseignungen und einem hohen Flachuferanteil zu gestalten. Für die Ansaat der Uferzonen ist eine autochthone Ufersaatsmischung zu verwenden. In die Uferbereiche sind vorhandene Sumpfhochstaudenvegetation wieder einzusetzen. Entlang der Nordostgrenze der Ausgleichsfläche ist ein mindestens 3 m breiter Pufferstreifen, durch Umbruch und Neuensaats zu extensivieren. Geeignet für die Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Variante 1 (oder gleichwertig nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Die Wiesenfläche ist 2x jährlich zu mähen. Der 1. Schnitt ist jeweils zwischen Mitte Juni und Anfang Juli durchzuführen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Punktuell wird die Pflanzung heimischer Laubgehölze in Gruppen von bis zu 3 Pflanzungen sowie einer mindestens 8 m lange Hecke festgesetzt. Zu verwenden sind Strauch- und Baumarten wie Schwarzerle, Traubenkirsche und Esche.
- 9.2 Vollzugsfrist
- Die Erdarbeiten zur Renaturierung sind während der Baufertigstellung zu beginnen und zügig abzuschließen. Anzustreben ist ein Zeitraum ab Mitte September bis Ende Februar. Sämtliche Ansaat- und Pflanzmaßnahmen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes vollzogen werden.
- 9.3 Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken der vorhabenbezogenen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz - Im Wiesloch" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" zugeordnet (gem. § 9 Abs. 1 BauGB).
- V. LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN**
- 1.1 Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation (= Typischer Waldmeister-Buchenwald) und der reifen Vegetation.
- 1.2 **Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):**
- |                    |   |               |
|--------------------|---|---------------|
| Acer platanoides   | - | Spitz-Ahorn   |
| Betula pendula     | - | Hängebirke    |
| Fraxinus excelsior | - | Esche         |
| Quercus petraea    | - | Trauben-Eiche |
| Tilia cordata      | - | Winter-Linde  |
- 1.3 **Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):**
- |                  |   |              |
|------------------|---|--------------|
| Acer campestre   | - | Feldahorn    |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche    |
| Prunus avium     | - | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere   |
- 1.4 **Heister:**
- |                    |   |            |
|--------------------|---|------------|
| Acer campestre     | - | Feldahorn  |
| Betula pendula     | - | Hängebirke |
| Carpinus betulus   | - | Hainbuche  |
| Fraxinus excelsior | - | Esche      |
| Malus sylvestris   | - | Holzappel  |
| Sorbus aucuparia   | - | Eberesche  |
| Pyrus communis     | - | Wildbirne  |

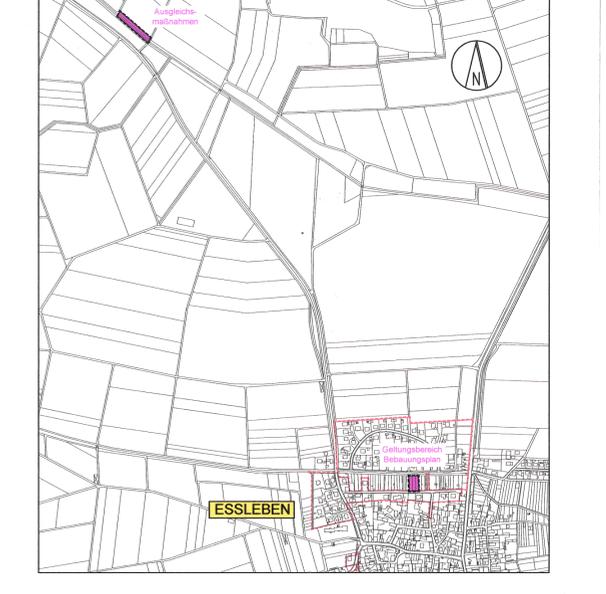


**II. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

- 15 **Straucharten (unter 10 m):**
- |                      |   |                             |
|----------------------|---|-----------------------------|
| Cornus sanguinea     | - | Roter Hartriegel            |
| Corylus avellana     | - | Haselnuß                    |
| Crataegus monogyna   | - | Eingriffeliger Weißdorn     |
| Crataegus oxyacantha | - | Zweigriffeliger Weißdorn    |
| Euonymus europaeus   | - | Pfaffenhütchen (-)          |
| Ligustrum vulgare    | - | Liguster (-)                |
| Lonicera xylosteum   | - | Gem. Heckenkirsche (-)      |
| Prunus spinosa       | - | Schlehdorn                  |
| Rosa canina          | - | Hundsrose                   |
| Salix caprea         | - | Salweide                    |
| Sambucus racemosa    | - | Traubenholunder             |
| Viburnum lantana     | - | Wolliger Schneeball (+)     |
| Viburnum opulus      | - | Gewöhnlicher Schneeball (-) |
- (+) Pflanze mit giftigen Früchten
- 16 **Obstbäume:**
- Apfelbäume in Sorten  
Birnbäume in Sorten  
Zweigeschossbäume in Sorten  
Kirschbäume in Sorten  
Walnußbäume in Sorten

**ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10.000**



Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2013 die vorhabenbezogene 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz - Im Wiesloch" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Werneck, 2. APR. 2014

*[Signature]*  
Baumgartl  
Erste Bürgermeisterin

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2013, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 09.08.2013 bis 13.09.2013, und zum Entwurf in der Fassung vom 04.02.2014 in der Zeit vom 14.02.2014 bis 25.03.2014 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde gem. § 3 BauGB in der Fassung vom 30.07.2013 in der Zeit vom 12.08.2013 bis 13.09.2013, und in der Fassung vom 04.02.2014 in der Zeit vom 24.02.2014 bis 25.03.2014 im Rathaus des Marktes Werneck öffentlich ausgestellt.

Werneck, 2. APR. 2014

*[Signature]*  
Baumgartl  
Erste Bürgermeisterin

Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.04.2014 die vorhabenbezogene 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz - Im Wiesloch" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Werneck, 2. APR. 2014

*[Signature]*  
Baumgartl  
Erste Bürgermeisterin

Der Entwurf zur vorhabenbezogenen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz - Im Wiesloch" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Nord", einschließlich Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 15.04.2014, wird hiermit ausgesetzt.

Werneck, 2. APR. 2014

*[Signature]*  
Baumgartl  
Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zur vorhabenbezogenen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz - Im Wiesloch" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" ist am 25.04.2014 öffentlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, zu jedem Einsicht im Rathaus des Marktes 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, 2. APR. 2014

*[Signature]*  
Baumgartl  
Erste Bürgermeisterin

**MARKT WERNECK  
LANDKREIS SCHWEINFURT  
VORHABENBEZOGENE 7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES "AM SPORTPLATZ - IM WIESENLOCH"  
MIT 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "NORD"  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
IM GEMEINDETEIL ESSELEBEN M. 1 : 1.000**

BAD KISSINGEN, DEN 30.07.2013 / bei  
ÜBERARBEITET, DEN 04.02.2014 / bei  
ÜBERARBEITET, DEN 15.04.2014 / bei

DER ENTWURFSVERFASSER:  
**U. HAHN**  
Architekten + Ingenieure

Architekturbüro  
176 6033  
Linienstraße 43  
97688 Bad Kissingen  
Tel. 0791 - 999300  
Fax 0791 - 999301  
mailto:info@u-hahn.de  
www.u-hahn.de