

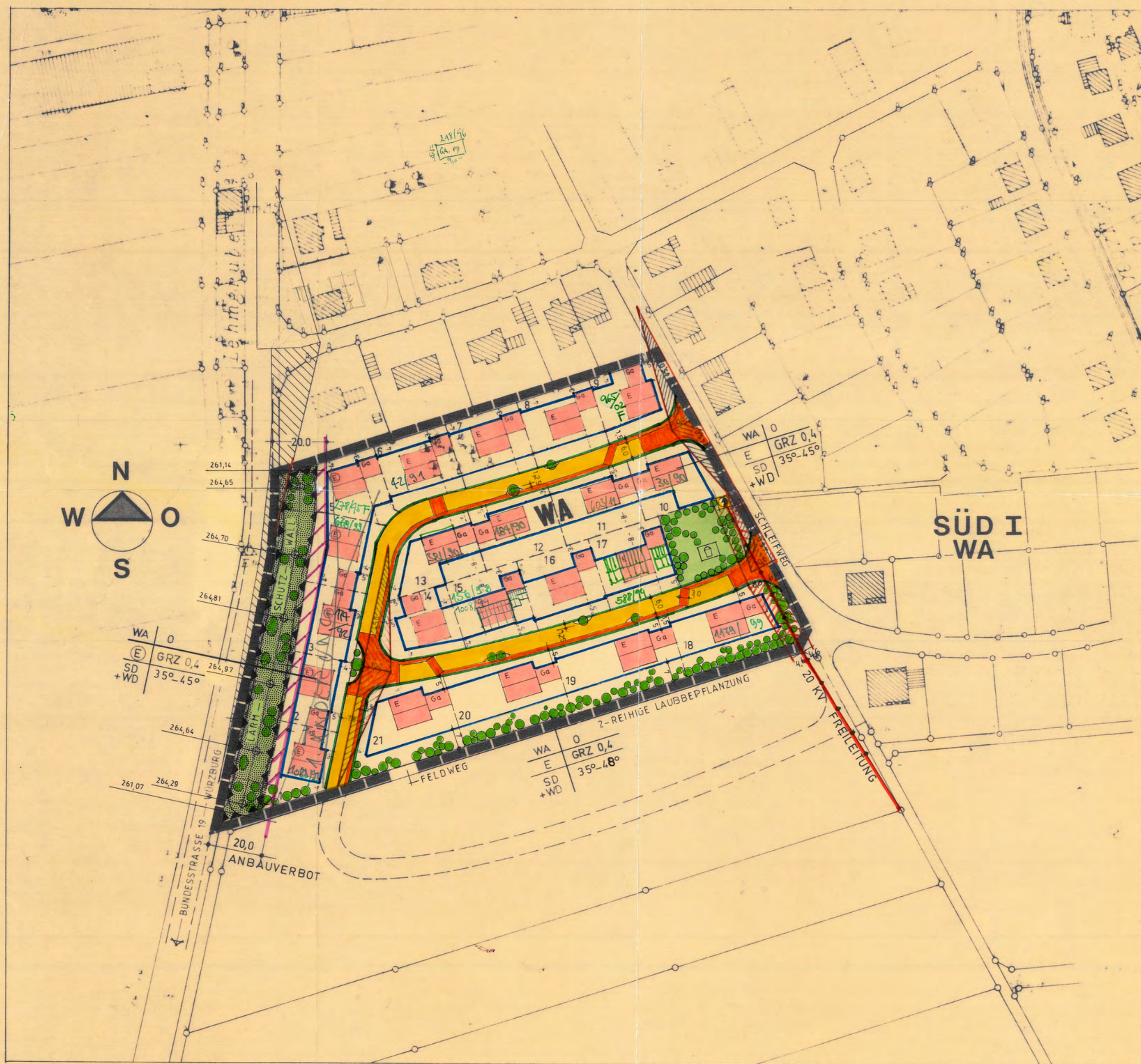
MARKT —

Gemeindeteil :



WERNECK

Essleben



BEBAUUNGSPLAN

GEMÄSS § 9 ABS. 1 UND 5 DES BUNDESBAUGESETZES

"SÜD II"

M. 1:1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GELTUNGSBEREICH - GRENZE
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- FLÄCHE FÜR LÄRMSCHUTZWALL
- ÖFFENTLICHES GRÜN (KINDERSPIELPLATZ)
- ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN - BITUMEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ANBAUVERBOT AN VERKEHRSTRASSEN
- SICHTDREIECKSFLÄCHE
- BAUGRENZEN
- HAUPTFÜRSTRICHUNG DER WOHNGEBÄUDE
SD = SATTELDACH WD = WALMDACH
- TRAFI - STATION
- OFFENE BAUWEISE
- G R Z** GRUNDFLÄCHENZHL
- G F Z** GESCHOSSFLÄCHENZHL
- 8** LAUFENDE GRUNDSTÜCKSNUMMER
- 4-** MASSANGABE IN METERN
- Ga** GARAGEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENANGABEN ÜBER NN
- ÖFFENTLICHES GRÜN - RASEN
- STANDORTGERECHTE BÄUME
- STRÄUCHER
- PFLASTERFLÄCHEN - GEHWEGE
- 20 KV STROM - FREILEITUNG MIT SCHUTZZONE
INNERHALB DER SCHUTZZONE DÜRFEN NUR GARAGEN MIT MAX. 3,00 m FIRSHÖHE ERRICHTET WERDEN.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 WA ist allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind alle nach § 4 der BauNVO aufgeführten Baumaßnahmen.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die BauNVO § 17, festgelegt. GFZ 0,5 GRZ 0,4
 - 2.2 Mindestgrundstücksgrößen: 600 qm
 - 2.3 Baugrenzen - Grenzabstände, die mit Maßzahlen eingetragen sind, sind die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen.

3. BAUWEISE
 - 3.1 Die vorgesehene - offene - Bauweise ist durch Planzeichen eingetragen.
 - 3.2 Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten. Kellergaragen sind unzulässig. Die Dächer auf den Garagen sind nur als Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung ist der des Wohngebäudes anzugleichen. Auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen sind in Form und Dachneigung einander anzugleichen. Die zuerst genehmigte Garage gibt die Form vor.
 - 3.3 Die Lage und Dachform der Wohngebäude sind im Plan und den Hinweisen eingetragen.

Siehe 1. ANWENDUNG

- Satteldach oder Walmdach (SD + WD) - bis 45°
Die Dachgeschosse können aus Lamellenstrukturalternativen nicht ausgebaut werden. Traufenhöhe max. 3,50 m ab OK, gepl. Gelände.

Auf den Grundstücken mit den laufenden Nummern 6 bis einschließlich 17 wird festgesetzt:
E - Satteldach oder Walmdach (SD + WD) - 35° bis 45°
Dachgeschosse können ausgebaut werden. Traufenhöhe maximal 3,50 m ab OK, gepl. Gelände.

Auf den Grundstücken mit den laufenden Nummern 18 bis einschließlich 21 wird festgesetzt:
E - Satteldach oder Walmdach (SD + WD) - 35° bis 48°
Dachgeschosse können ausgebaut werden. Traufenhöhe maximal 3,50 m ab OK, gepl. Gelände.

3.4 Die Abstandsregelung bestimmt sich jeweils nach den Bestimmungen der BayBO, in der geltenden Fassung.

4. GESTALTERISCHE UND SONSTIGE FESTLEGUNGEN

- 4.1 Zur Dacheindeckung der Wohngebäude dürfen nur Tonziegel und Betondachsteine in rot getönter Farbe verwendet werden.
- 4.2 Dachaufbauten (Gauben) sind ab 40° Dachneigung erlaubt. Kniestocke sind nicht zugelassen.
- 4.3 Für den Dachausbau ist die BayBO massgebend. Sollte beim Ausbau der Dachgeschosse ein Vollgeschoss im Sinne der BayBO entstehen, wird dieses bei der Ermittlung der Vollgeschosse nicht mitgezählt.
- 4.4 Das natürliche Gelände darf nicht wesentlich verändert werden. Geländeab- und Auftragungen sind nur bis 1,00 m erlaubt.
- 4.5 Die Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit heimischen Gehölzen einzugrünen.
- 4.6 Sichtdreiecke von Straßeneinmündungen sind von allen, die Sicht beeinträchtigenden Gegenständen oder Pflanzen, von mehr als 0,80 m Höhe über den Hinterkanten der innerhalb des Sichtdreiecks liegenden Gehsteigen oder den Straßenecken, freizuhalten.
- 4.7 Entlang der südlichen Baugrenze ist als Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft auf den privaten Grundstücken eine zweireihige Laubbepflanzung aus standortheimischen Sträuchern, Heistern und Bäumen zu erstellen und zu unterhalten.
- 4.8 Grundgestalterische Aussagen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a Baugesetzbuch

Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebaute Fläche an geeigneter Stelle ein Laubbaum als Hochstamm und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.
Als Einfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern hinterplanter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken z.B. mit Thuja oder Föhrengehölzen ist nicht zulässig. Pflanzenauswahl:

Als Bepflanzung sind im Baugelände alle bodenständigen heimischen Gehölzarten (auch Ziergehölze, außer Freudenformen und fremdländischen Gehölzen) einschließlich Obstbäumen und Beerensträuchern zulässig. Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:
Bäume: Winterlinde, Birke, Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche.
Sträucher: Roter Hartriegel, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Wolliger Schneeball, Liguster, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Mildrosen.

4.9 Die Wohnhausfenster der Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf den Grundstücken mit den laufenden Nummern 1 bis einschließlich 5 auf der schallabgewandten Seite (Ostseite) der Wohngebäude anzuordnen.

4.10 Bei den Wohnhäusern auf den Grundstücken mit den laufenden Nummern 1 bis einschließlich 5 darf die OK, der Fenster im Erdgeschoss die nachfolgend aufgeführten festgesetzten MN - Höhen nicht überschreiten.
Grundstück Nr. 1 : 264,15 m über NN
Grundstück Nr. 2 : 264,40 m über NN
Grundstück Nr. 3 : 264,40 m über NN
Grundstück Nr. 4 : 264,65 m über NN
Grundstück Nr. 5 : 264,90 m über NN

4.11 Das schalltechnische Gutachten des Ing.-Büro Erhard Böhm, Würzburg, vom 10.6.1986, mit der Überarbeitung vom 6.3.1987 und die Ergänzung vom 21.11.1987 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
Der Lärmschutzwall wird nach dem Bauentwurf "Errichtung eines Lärmschutzwalles, vom 11.2.1982" ausgeführt. Diese Planung ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.12 Der erforderliche Lärmschutzwall ist gemäß der Pflanzenauswahl nach 4.8 zu bepflanzen.

4.13 Solarkollektoren, Energie-Dächer und Fassaden sind zugelassen.

4.14 Essleben ist an die zentrale Kläranlage des Marktes Werneck, bei Mülhausen angeschlossen.

4.15 Jeder Bauwerber ist verpflichtet, sich selbst durch Schürfgruben etc. über den Grundwasserstand auf seinem Grundstück zu informieren und wenn notwendig, entsprechende Abdichtungsmaßnahmen durchzuführen.

4.16 Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht erlaubt. Grundwasser darf nicht in die öffentliche Abwasserkanalisation eingeleitet werden.

HINWEIS

Die Wasserversorgung des Baugeländes ist gesichert. Es ist jedoch mit relativ niedrigerem Wasserdruck zu rechnen, der aber 1,5 bar nicht unterschreitet.

Bezüglich der Wasserdruck-Situation sind also entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, wie Leitungsführung im Haus, Dimensionierung, WC-, Spülkästen oder private Druckerhöhungsanlagen.

DER MARKTGEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 28.04.87 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 26.06.87 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

MARKT WERNECK, DEN 08.11.1988

REITH, 1. BÜRGERMEISTER



DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 BAUGB, MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 03.04.87 HAT IN DER ZEIT VOM 26.06.87 BIS 06.07.87 STATTGEFUNDEN.

MARKT WERNECK, DEN 08.11.1988

REITH, 1. BÜRGERMEISTER



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 03.04.87, 06.10.87, 18.12.88, 3.5.88 DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 27.06.88 BIS 29.07.88 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

MARKT WERNECK, DEN 08.11.1988

REITH, 1. BÜRGERMEISTER



DER MARKT WERNECK HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTGEMEINDERATES VOM 25.10.88 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 03.04.87, 06.10.87, 18.12.88, 3.5.88 ALS SAZUNGS BESCHLOSSEN.

MARKT WERNECK, DEN 08.11.1988

REITH, 1. BÜRGERMEISTER



Markt * Werneck**
Gemeindeteil : Essleben
Bebauungsplan : "Süd II"

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

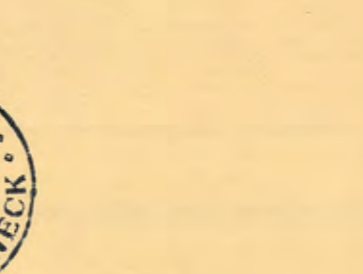
Schweinfurt, 02.12.1988
Landratsamt
I.A.
Majinka, Oberregierungsrat



DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHENS IST AM 9.11.1988 DURCH DAS AMTS-BLÄTT DES MARKTES WERNECK ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. MIT DEM HINWEIS DARAUF, DASS DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG ZU JEDEMANNS EINSICHT IM RATHAUS WERNECK, WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN, BEREITGEHALTEN WIRD. WEITER WURDE DARAUF HINGEWIESEN, DASS ÜBER DEN INHALT, AUF VERLANGEN, AUSKUNFT GEBEBEN WIRD.

MARKT WERNECK, DEN 9.11.1988

REITH, 1. BÜRGERMEISTER



WERNECK, AM 3. APRIL 1987 GEÄNDERT AM 26.10.1987
18.2.1988
3.5.1988

ARCHITEKT
HANS P. WIRTH
ARCHITEKT
Julius-Echter-Str. 31, Tel. 09722 7450
8727 WERNECK

