



1 ZEICHENERKLÄRUNG

- 1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Baugrenze
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - Erdgeschoss + ausbaufähiges Dachgeschoss maximale Traufhöhe 3,50 m
 - Satteldach
 - Dachneigung
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Zufahrt (zwingend)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Gemeinsame Grundstücksrenze an der die Gebäude zu errichten sind

1.2 Festsetzungen für die Grünordnung

- Privates Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung ohne Standortbindung
- Bestehende Bäume, die zu erhalten sind
- Privates Pflanzgebot für eine Landschaftshecke mit Flächenbindung gemäß Pflanzschema B im Anhang 1 der Begründung

1.3 Für die Hinweise

- Vorschlag für die geplante Gebäudeeinstellung
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

1.3.1 Es wird auf die Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binslen III" in der Fassung vom 16.04.1996 verwiesen.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.4.1 Es wird auf die nachrichtlichen Übernahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binslen III" in der Fassung vom 16.04.1996 verwiesen.

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden bauleitplanerischen Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binslen III" in der Fassung vom 16.04.1996.
- 2.2 Alle aneinandergelagerten Wohngebäude sind einheitlich zu gestalten, wobei das später zu errichtende Wohngebäude die Dachneigung, Dachform, Wandhöhe und Firstrichtung des zuerst genehmigten oder errichteten Wohngebäudes übernehmen muss.
- 2.3 Für die Garagengebäude wird die gleiche Dachform, Dachdeckung und Dachneigung des jeweiligen auf dem Grundstück dazugehörigen Wohnhauses festgesetzt. Alle aneinandergelagerten Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garagen übernehmen muss, unabhängig davon, ob dieses von der Dachneigung und Firstrichtung des jeweiligen Wohngebäudes abweicht.

- 2.4 Aus Immissionsschutzgründen müssen entlang der "Eichenstraße" die Wohn- und Schlafräume mindestens 1 Fenster auf den nicht der Straße zugewandten Seiten besitzen.
- 2.5 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

- 3.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden grüngealterischen Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen für die Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binslen III" in der Fassung vom 16.04.1996.
- 3.2 Es wird auf die verbindliche Liste der standortgerechten Artenzusammenstellung Ziffer 4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binslen III" in der Fassung vom 16.04.1996 hingewiesen.
- 3.3 Auf den privaten Grundstücken ist je 300 m² unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (I. Ordnung) oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen.
- 3.4 Richtwerte für Heckenpflanzung im privaten Bereich, mit und ohne Standortbindung. Im Interesse einer angemessenen Innendurchgrünung des Baugebietes sind 20 % der unbebauten Grundstücksflächen mit einer dreireihigen landschaftlichen Hecke gemäß Pflanzschema B als Grenzhecke, oder entlang des Straßenraumes zu bepflanzen. Entlang der Erschließungsstraße sind anteilig etwa 50 % der Grundstücksgrenzlänge zu bepflanzen.
- 3.5 Der Anhang 1 der Begründung zum Bebauungsplan (Pflanzschema B) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Marktgemeinderat von Werneck hat in seiner Sitzung vom 17.01.2006 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binslen III" aufzustellen.
Werneck, 11. SEP. 2006

Heuler
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.07.2006 bis 11.08.2006 im Rathaus des Marktes Werneck öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.
Werneck, 11. SEP. 2006

Heuler
Erster Bürgermeister

Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 05.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.
Werneck, 11. SEP. 2006

Heuler
Erster Bürgermeister

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binslen III" einschließlich Begründung in der Fassung vom 04.09.2006 wird hieram 06.09.2006 ausgefertigt.
Werneck, 11. SEP. 2006

Heuler
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 04. SEP. 2006 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 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Werneck, 11. SEP. 2006

Heuler
Erster Bürgermeister

**MARKT WERNECK
LANDKREIS SCHWEINFURT
5. ÄNDERUNG BBPLAN
"AM BINSLEN III"
MIT INTEGR. GRÜNORDNUNG
GMKG. ETTLEBEN M.1:1000**