



**1. ZEICHENERKLÄRUNG**

**1.1 Für die bauleitplanerischen Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze

**WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNV0)

- offene Bauweise
- SD 40°-50° maximale Anzahl der Geschosse  
Erd- und ausbaufähiges Dachgeschoss, Satteldach 40°-50°,  
Wandhöhe max. 3,50 m
- PD 10°-20° maximale Anzahl der Geschosse  
Erd- und Obergeschoss, Pultdach 10°-20°  
Wandhöhe an der Traufseite max. 6,50 m

- SD / PD Satteldach / Pultdach
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

**1.2 Für die grügestalterischen Festsetzungen**

- Privates Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung ohne Standortbindung
- Privates Pflanzgebot für eine Landschaftshecke mit Flächenbindung gemäß Pflanzschema B im Anhang 1 der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III"

**1.3 Für die Hinweise**

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flächenzuschlag zu Grundstück Fl.Nr. 748/11 (Gemarkung Ettleben)
- Vorschlag für Gebäudestellung von Hauptgebäuden (Wohnhaus) und Nebengebäuden (Garagen)
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 748/11 Flurnummern
- Spielplatz
- Umformerstation Unterfränkische Überlandzentrale eG, Lültsfeld
- best. Kabel Unterfränkische Überlandzentrale eG, Lültsfeld
- best. Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III" in der Fassung der letzten Änderung

1.3.1 Es wird auf die Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III" in der Fassung der letzten Änderung verwiesen.

**1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen**

1.4.1 Es wird auf die nachrichtlichen Übernahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III" in der Fassung der letzten Änderung verwiesen.


**2. WEITERE FESTSETZUNGEN**

- 2.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III" in der Fassung der letzten Änderung.
- 2.2 Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Wohngebäude wird Hinterkante Erschließungsstraßengrenze (Straßenbegrenzungslinie), rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand festgesetzt.
- 2.3 Die Gesamthöhe der Wohngebäude wird auf max. 9,50 m bis Ok. Dachfirst festgesetzt. Die Wandhöhe von Wohngebäuden mit Satteldach (I-geschossige Bauweise) darf 3,50 m und von Wohngebäuden mit Pultdach (II-geschossige Bauweise) 6,50 m nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der Traufe festgesetzt.
- 2.4 Für die Wohngebäude werden bei I-geschossiger Bauweise mit Dachgeschoss Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°-50°, bei II-geschossiger Bauweise Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-20° festgesetzt.
- 2.5 Für die Dacheindeckung der Wohngebäude mit Sattel- bzw. Pultdächern werden rote oder rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine zugelassen. Für Wohngebäude mit Pultdächern ist alternativ auch eine Dacheindeckung aus Titanzinkblech zulässig.
- 2.6 Für die Garagengebäude wird die gleiche Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung des jeweiligen auf dem Grundstück dazugehörenden Wohnhauses festgesetzt. Bei Pultdachbauweise des Wohnhauses sind alternativ auch extensiv begrünte Flachdachgaragen zulässig.


**3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG**

- 3.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden textlichen Festsetzungen für die Grünordnung trifft, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen für die Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III" in der Fassung der letzten Änderung.
- 3.2 Auf den privaten Grundstücken sind je 300 m<sup>2</sup> 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.
- 3.3 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.
- 3.4 Der Anhang 1 der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III" (Pflanzschema B) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.


Der Markt/Werneck hat in der Sitzung vom 15.04.2008 die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Binsen III" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Werneck, den **1. APR. 2009**  *E. Baumgartl*  
Baumgartl  
Erste Bürgermeisterin


Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2008 bis 07.11.2008 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2009 bis 06.03.2009 im Rathaus des Marktes Werneck öffentlich ausgestellt.

Werneck, den **1. APR. 2009**  *E. Baumgartl*  
Baumgartl  
Erste Bürgermeisterin


Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Markt/Werneck vom 31.03.2009 die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Binsen III" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.03.2009 als Satzung beschlossen.

Werneck, den **1. APR. 2009**  *E. Baumgartl*  
Baumgartl  
Erste Bürgermeisterin

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Binsen III" des Marktes Werneck einschließlich Begründung, in der Fassung vom 30.03.2009 wird hiermit ausgefertigt.

Werneck, den **1. APR. 2009**  *E. Baumgartl*  
Baumgartl  
Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Binsen III" ist am 03.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns 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, den **6. APR. 2009**  *E. Baumgartl*  
Baumgartl  
Erste Bürgermeisterin

**MARKT WERNECK  
LANDKREIS SCHWEINFURT  
6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
"AM BINSIN III"  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
GEMARKUNG ETTLEBEN M. 1 : 1.000**

BAD KISSINGEN, DEN 22.09.2008 / hei  
ÜBERARBEITET, DEN 15.12.2008 / hei  
ÜBERARBEITET, DEN 30.03.2009 / hei

DER ENTWURFSVERFASSER:  
**HÄHN & KOLLEGEN**  
Architektur- und Ingenieurbüro  
176 8034  
Salinenstr. 43  
97688 Bad Kissingen  
www.haehn-kollegen.de