1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn, des Grün- und Parkstreifens und Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), der Grün- bzw. Parkstreifen darf durch Ein- und Ausfahrten an den festgesetzten Standorten unterbrochen werden

Öffentl. Straßenverkehrsflächen die in Pflasterbauweise vorgesehen sind

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA1 — Allgemeines Wohngebiet mit Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten gemäß Ziff. 2.2 (§ 4 BauNVO)

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

H — Nur Hausgruppen zulässig

I + D — Erdgeschoß + ausbaufähiges Dachgeschoß
Max. Traufhöhe 3,50 m

I + D — Hangbauweise: talseits zweigeschossig
max. Traufhöhe 6,00 m
bergseits eingeschossig
max. Traufhöhe 3,50 m

II D — Erd- und Obergeschoß (zwingend) und ausbaufähiges DG
max. Traufhöhe 6,00 m

SD — Satteldach — Hauptfirstrichtung

35°-45° 40°-50° — Dachneigung

o,4 — Grundflächenzahl

0,4 0,6 0,8 — Geschoßflächenzahl

GGa — Standort der Gemeinschaftsgaragen (zwingend)

Zwingender Standort der Garagenzufahrten (zwingend)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sichtflächen im Straßenbereich, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über der Verbindungsfläche der Straßenrandkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Besteh. Gelände ist ggfl. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (s. hierzu auch Art. 26 BayStrG).

Öffentl. Wegfläche in wasserdurchlässiger Bauweise

Private Garagenhoffläche in wasserdurchlässiger Bauweise

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall), Höhe x.xx-x.xxm über OK-Gelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Grundstücke mit besonderen Planungserfordernissen nach Ziff. 2.19 - 2.24

1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentl. Grünfläche (Innenbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentl. Grünfläche (Grünanger bzw. Kinderspielplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentl. Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Öffentl. Pflanzgebot für eine 5-reihige Landschaftshecke als Randeingrünung (lt. Pflanzschema A)

Öffentl. Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung ohne Standortbindung als Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Öffentl. Pflanzgebot für Obstbäume ohne Standortbindung als Randeingrünung

Privates Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung ohne Standortbindung (gem. Ziff. 3.3.1)

Privates Pflanzgebot für Großbäume II. Ordnung ohne Standortbindung (gem. Ziff. 3.3.1)

Privates Pflanzgebot für eine Landschaftshecke II. Pflanzschema B mit Flächenbindung (gem. Ziff. 3.3.3)

Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Rohbodensukzessionsfläche mit Totholz- und Lesesteinhaufen

Öffentl. Grünfläche I. Magerrasen im Bereich der gem. Art 26 BayStrWG festgesetzten Sichtflächen

Bestehende Bäume und Sträucher die zu erhalten sind

1.3 Für die Hinweise

Aufzuhebende Achse der ursprünglich geplanten Umgehungsstraße

Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

Grundstücksnummer

Vorh. Wohngebäude

Vorh. Nebengebäude

Besteh. Grundstücksgrenze

755 Flurstücksnummern

Höhenschichtlinien

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. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 u. 2 Bayer. Denkmalschutzgesetz)

1.4.2 Das Plangebiet tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wern. Bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen ist mit Überschwemmungen zu rechnen.

Überschwemmungsgrenze der Wern

Trasse der geplanten Fernwasserleitung

Trasse verh. Elektro-Versorgungsleitungen

Führung oberirdischer Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Bauland ist festgesetzt als:
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Allgemeines Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO.

2.2 Die Anzahl der Wohneinheiten wird im WA 1 je Gebäude auf max. 5 WE festgesetzt

2.3 Für das Baugebiet wird die offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.4 Die Mindestgröße der Bauplätze wird mit 600 qm festgesetzt. Die Grundstücksgröße der Hausgruppenbebauung bzw. der Grundstücke für die geschlossene Bauweise festgesetzt ist wird mit mind. 360 qm festgesetzt.

2.5 Die gepl. Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke an der Hangüberseite nicht höher als 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegt.

2.6 Konstruktive Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 nicht überschreiten.

2.7 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art 2 Abs. 4 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

2.8 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

2.9 Für die gepl. Hausgruppen wird die Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze verbindlich festgesetzt.

2.10 Die Gebäude im Bereich der geplanten Hausgruppenbebauung bzw. der Gebäude auf den Grundstücken auf denen die geschlossene Bebauung festgesetzt ist, sind einheitlich zu gestalten, wobei aneinandergebaute Gebäude die gleiche Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie die gleiche Traufhöhe erhalten müssen. Die Traufhöhen können entsprechend der Höhendifferenz des Geländes gestaffelt werden.

2.11 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.

2.12 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden nur rote und rotbraune Dachziegel und Betondachsteine zugelassen.

2.13 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz bzw. Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

2.14 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

2.15 Für die Garagengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergebauten Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dacheinigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.

2.16 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben.

2.17 Um Rauchgasbelästigungen vorzubeugen, wird für die zu errichtenden Feuerungsanlagen vorgeschrieben, daß:
a) bei festen Brennstoffen der Kamin mind. 15 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume (z.B. Fenster und Türen ins Freie) entfernt ist, bzw.
b) bei flüssigen und gasförmigen Brennstoffen der Kamin mind. 8 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume entfernt ist oder
c) die Kamineinmündungen um 1 m höher liegen als die Oberkante der Lüftungsöffnungen für Wohnräume.

2.18 Entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke sind die Einfriedungen um 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen.

2.19 Aus Immissionsschutzgründen müssen entlang der Straße A die Wohn- und Schlafräume mind. 1 Fenster auf den nicht der Straße zugewandten Seiten besitzen (Grundstücke mit Schraffur gekennzeichnet)

2.20 Für die 3 nördlich der Straße D gelegenen Grundstücke müssen die Schlafräume mind. 1 Fenster auf den nicht nach Norden gerichteten Seiten besitzen (Grundstücke mit Schraffur gekennzeichnet).

2.21 Für das mit Nr. 1 bezeichnete Grundstück hat die OK-Kellerdecke nicht höher als das natürliche Gelände an der Westseite zu sein.

2.22 Für den Bauplatz Nr. 1, 2 und für die Reihenhausanlage (Bauplatz Nr. 3.1 - 3.8) wird festgesetzt, daß in den Entgroschollen je Schlafraum mind. ein Fenster an der straßenabgewandten Seite (SW 75) angeordnet werden muß.

2.23 Für den Bauplatz Nr. 1 und für die Reihenhausanlage (Bauplatz Nr. 3.1 - 3.8) wird für die Dachgeschosse je Aufenthaltsraum und Schlafraum mind. ein Fenster an der straßenabgewandten Seite (SW 15) vorgeschrieben.

2.24 Für den Bauplatz Nr. 2 wird festgesetzt, daß im Dachgeschoß je Aufenthaltsraum mind. 1 Fenster nach Süden, Osten bzw. Norden angeordnet werden muß. Je Schlafraum muß mind. 1 Fenster nach Osten (Schallschatten) angeordnet werden. Der Schlafraum muß in jedem Geschoß die genannte Festsetzung erfüllen. (Der Dachausbau unterliegt deshalb hinsichtlich der Grundrißgestaltung besonderen Anforderungen).

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

3.1 Privater und öffentlicher Bereich

3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915). Bei Lagerzeiten über 6 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

3.1.2 Pflanzenauswahl
Die Pflanzgebote für die Baum und Strauchpflanzen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziffer 4 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation auszuführen.

3.1.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken.
Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.

Heckenpflanzung je 100 qm:
2 Großgehölze 1. Ordnung
3 x v. STU, 12-14 cm Höhe 250 - 300 cm (Ziffer 4.1)
6 Heister 1. und 11. Ordnung
2 x v., Höhe 175 - 200 cm (Ziff. 4.1 u. 4.2)
90 Leichte Sträucher
1 x v., Höhe 70 - 90 cm (Ziffer 4.3)

Mindestgrößen für Baumpflanzungen
Hochstamm
3 x v. STU, 16-18 cm (Ziff. 4.1 u. 4.2)
Größe der Obstgehölze
Hochstamm
2 x v. STU, 8-10 cm (Ziffer 4.4)

3.1.4 Flächenbefestigung
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Befestigung der Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, Kfz-Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton bzw. Naturst.) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundener Decke auszurichten.
Unverschmutztes 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.

3.2.0 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen

3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einer artenreichen Landschaftswiese anzusäen, der einer extensiven blotopprägenden Pflege unterliegen wird.

3.3.0 Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich

3.3.1 Auf privaten Grundstücken
Auf den privaten Grundstücken ist je 300 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (1. Ordnung) oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.
Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen.

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 Richtwerte für Heckenpflanzung im privaten Bereich, mit und ohne Standortbindung.
Im Interesse einer angenessenen Innendurchgrünung des Baugebietes sind 20% der unbebauten Grundstücksflächen mit einer dreireihigen landschaftlichen Hecke in Anlehnung an das Pflanzschema B als Grenzhecke, oder entlang des Straßenraumes zu bepflanzen.
Entlang der Erschließungsstraße sind anteilig etwa 50% der Grundstücksgrenzenlänge zu bepflanzen.

3.3.4 Einfriedungen
Die Einfriedungen sollten bevorzugt mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern oder mit blühenden und fruchttragenden Gehölzen hinterpflanzt werden.
Wenn Einfriedungen des privaten Grüns mit geschnittenen Hecken hinterpflanzt werden, sind nur nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster

3.3.5 Die Pflanzschemata A und B sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes

3.3.6 Die angestrebte Gestaltung der öffentlichen Randeingrünung einschl. der Bepflanzung des Lärmschutzwalles entlang der Kreisstraße SW 15 ist zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Gestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dieser Plan ist von einem versierten Fachmann zu erstellen.

4. HINWEISE

4.1 Erhaltungsgebot / Neupflanzung / Pflegeverpflichtung
Sämtliche Pflanzungen hatten vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs gefördert gepflegt und vor Zerstörung geschützt werden. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10 %) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

5. LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN

5.1 Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe)

Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche

5.2 Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe)

Betula pendula - Hängebirke
Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Populus tremula - Zitterpappel
Carpinus betulus - Hainbuche

5.3 Sträucher (unter 10 m Höhe)

Corylus avellana - Haselnuß
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa canina/arvensis - Heckenrose
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

5.4 Obstbäume

Apfelsorten:
Freiherr von Berlepsch, Bohnapfel, Brettacher, Goldrenette von Blenheim, Jacob Fischer, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Boskoop.

Birnensorten:
Vereinsdechantbirne, Gelbmöstler, Pastorenbirne, Oberösterreichische Weinbirne.

Zwetschgensorten:
Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Ortenauer.

Kirschensorten:
Schattenmorelle, Weichsel, Knorpelkirsche, Hedelfinger.

6. SONSTIGE HINWEISE

6.1 Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gelten für die Bereiche des Bebauungsplanes die in den Geltungsbereich der Bebauungspläne "Am Binsen II" sowie "An der Klausquelle Ost" eingreifen die Regelungen der ursprünglichen Bebauungspläne in der Fassung der letzten Änderungen.

Die Äußerung von Belangen - Forderungen der Brand- und Katastrophenschutz - hat verlangt, daß der o. g. TÖB gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist. (s. Schreiben vom 22.04.96).

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 11. März 1996 bis 12. April 1996 in Werneck öffentlich ausgelegt.
Werneck, 19. April 1996
Reith
1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 16. April 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Werneck, 19. April 1996
Reith
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht in Anwendungen fahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften in Sinne von § 215 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.d.F.d.Bek. 27.08.1997 geltend.
Schweinfurt, 29.04.1998
Landratsamt
I. A.
Hahn, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 26. April 1996 durch ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Werneck während der allgemeinen Dienststunden niedergelegt wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.
Werneck, 28. Juni 1996
Heuler
2. Bürgermeister

MARKT WERNECK
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN "AM BINSEN III"
MIT 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANES "AM BINSEN II" 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER KLAUSQUELLE OST" MIT INTEGR. GRÜNORDNUNG
GT. WERNECK / GT. ETTLEBEN M. 1:1000

ÜBERARBEITET, 21.11.1995
ÜBERARBEITET, 27.02.1996
ÜBERARBEITET, 16.04.1996

DER ARCHITEKT:
architekturbüro michael pettinella + partner
97712 oerlenbach bergstraße 5
telefon 09725/825