



GEMEINDE
WERNECK
 ORTSTEIL ETTLEBEN
 LKRS. SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET AN DER KLAUSKAPELLE-OST M1:1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Wohnbauflächen
- Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien
- Öffentliche Parkplätze
- Grünanlage als Bestandteil der Verkehrsflächen
- Grünfläche - Kinderspielplatz
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschoßflächenzahl
- Baulinie
- Baugrenze
- II** Zahl der Vollgeschosse
- E+D** Erdgeschoß + ausgebauter Dachgeschoß
- Gebäude mit Satteldach, Firstrichtung
- Garage (Satteldächer - Siehe 1. Änderung)
- baufreie Zone
- Pflanzgebot, flächenhafte Anpflanzung
- Pflanzgebot, Einzelbäume

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Empfehlung für die Grundstückseinteilung
- Empfehlung für Gebäudestellung
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Höhenlinien des z.Z. vorhandenen Geländes
- Vorgesehener Standort für eine Umformerstation

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des nebenstehenden Planes wird folgender Textteil zum Bebauungsplan aufgestellt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG)
 Für den gesamten Geltungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG)

Plantteile WA1, WA5, WA6: Zahl der Vollgeschosse: $\Sigma = I+D$
 (Erdgeschoß + ausgebauter Dachgeschoß)
 Grundflächenzahl GRZ: 0,4
 Geschoßflächenzahl GFZ: 0,6

Plantteile WA2, WA3: Zahl der Vollgeschosse: $\Sigma = II$
 Grundflächenzahl GRZ: 0,4
 Geschoßflächenzahl GFZ: 0,8

Plantteil WA4: Zahl der Vollgeschosse: $\Sigma = II, I+D$
 Grundflächenzahl GRZ: 0,4
 Geschoßflächenzahl GFZ: 0,8

bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche und Geschoßfläche werden die Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen nicht berücksichtigt.

III. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BBauG)

Plantteil WA1: abweichende Bauweise gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO
 Die Gebäude sind jeweils an einer Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten, wobei zur anderen Grundstücksgrenze die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstände einzuhalten sind. Abweichend von Satz 1 kann entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan ein Doppelhaus errichtet werden.

Plantteile WA2, WA3, WA4, WA5, WA6:
 Offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO

IV. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9, Abs. 1, Nr. 3 BBauG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 qm festgesetzt.

V. Flächen für Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BBauG)

Siehe 1. Änderung.
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.
 Für Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Dachgestaltung
 Plantteile WA2, WA3, und WA4 soweit es sich um Gebäude mit zwei Vollgeschossen handelt:
 Zulässig sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 23°-27°.

Plantteile WA1, WA5, WA6 und WA4 soweit es sich um Gebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß handelt:
 Zulässig sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 40°-45°.

Siehe 1. Änderung
 KLKUSKAPELLE OST

II. Doppelhäuser
 Doppelhäuser und Doppelgaragen sowie Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten und dürfen an gemeinsamen Grenzen in Breite, Höhe und Dachform nicht voneinander abweichen.

Werden diese Gebäude nicht gleichzeitig und in einem Zuge errichtet, so ist das zuerst fertiggestellte Gebäude für die nachfolgenden maßgebend.

III. Traufhöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe über dem hinteren Hangabschnitt des Geländes darf bei eingeschossigen Gebäuden 7,50m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,20m nicht überschreiten.

IV. Einfriedigungen

Einfriedigungen längs der Straßen, Wege und Plätze dürfen eine Höhe von 1,10m nicht überschreiten.
 Die Sockelhöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 0,30m betragen.
 Grotte Farbanstriche sind untersagt.
 Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.
 Gartentürchen oder Einfahrtstore dürfen in den Straßenraum, wozu auch der Gehsteig gehört, nicht aufschlagen.

Die Baugrundstücke, die an die B26 grenzen sind an ihrer Nordseite mit festen tür- und torlosen Einfriedigungen zu versehen, da direkte Zugänge und Zufahrten zur B26 nicht statthaft sind.

Angefertigt im Auftrag der Gemeinde Werneck,
 Darmstadt, den 15.2.78

Geändert am 30.10.78
 Geändert am 20.12.78
 C. Stukowski
 Dipl.-Ing. Christel Stukowski
 Dipl.-Ing. Frieder Stukowski
 Architektur und Stadtplanung
 6100 Darmstadt, Alleenstr. 23, Tel. 06151 7242/4

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 13.11. bis einschließlich 13.12.1978 öffentlich ausgestellt.

Werneck, 14.12.1978
 Reith
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Werneck hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13.12.1978 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Planung beschlossen.

Werneck, 14.12.1978
 Reith
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 19.12.1978 Nr. 5.3 - 610 - 28/4 unter einer Auflage genehmigt worden.

Schweinfurt, 19.12.1978
 Landratsamt
 I.4.4
 Mainka
 Regierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung in Amtsblatt der Gemeinde Werneck vom 12. Jan. 1979 Nr. 2 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Werneck, 12. Jan. 1979
 Reith
 1. Bürgermeister