



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Ausbaubreite die als Pflasterflächen vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- MD_{1b} Beschränktes Dorfgebiet (§ 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- MD_{2b} Beschränktes Dorfgebiet (§ 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- Offene Bauweise
- Max. Bauweise, bergseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig und ausbaufähiges Dachgeschöß
- Satteldach
- Dachneigung
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche in wasseranreichernder Bauweise
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Parkplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- zur Ausbildung einer Randbegrenzung
- zur Ausbildung einer Innenbegrenzung
- Private Grünfläche als Grünanger mit Brummbach
- Öffentl. Pflanzgebiet für eine landschaftliche Heckenpflanzung, Bindung nach Standort und Massierung gem. Ziff. 3.2.2
- Öffentl. Pflanzgebiet für Großbäume 1. Ordnung, gem. Ziff. 4.1 Bindung nach Standort und Stückzahl
- Privates Pflanzgebiet für Großbäume 1. Ordnung, gem. Ziff. 3.3.1 ohne Standortbindung
- Privates Pflanzgebiet für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ohne Standortbindung gem. Ziff. 3.3.1
- Vorh. Obstbäume die zu erhalten und zu pflegen sind

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorh. Wohngebäude
- Vorh. Nebengebäude
- Besteh. Grundstücksgrenzen
- Besteh. Hörschichtlinien
- Besteh. Flurstücknummern

- 1.3.1 Den Bauherren werden vor Baubeginn Schürftgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-, Drain- oder Quellwasser in die Kanalisation.
- 1.3.2 Im gesamten Baugebiet wird der Einbau von Spülkästen sowie wassersparenden Armaturen und Geräte empfohlen.
- 1.3.3 Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sicker Versuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (einzelne Anträge oder insgesamt für ein gesamtes Baugebiet).

- 1.3.4 Gemäß Art. 76 Abs. 1 Bayer. Bauordnung ist zur Genehmigung von Anlagen, von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Stoffe ausgehen sowie Gebäuden mit Wohnnutzung die untere Immissionschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt zu hören.
- 1.3.5 Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist, Jahreszeitlich bedingt, mit Geruchsbelastungen durch Gülleausbringung bzw. Staubbelastung während der Erntezeit zu rechnen.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Das Dorfgebiet wird gem § 1(4) BauNVO in die Gebiete MD1b und MD2b gegliedert. Im Gebiet MD1b sind nur die Nutzungen nach § 5(2) Ziffer 1, 2, 4 und 8 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Gebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Gebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe) zulässig. Im Gebiet MD2b sind nur die Nutzungen nach § 5(2) Ziffer 3, 5, 6 und 7 BauNVO (sonstige Gebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
- 2.2 Die im Dorfgebiet (MD) nach § 5(2) Ziffer 9 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen) ist gem. § 1(9) BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im beschränkten Dorfgebiet (Teilbereich MD1b) wird auf 800 qm festgesetzt.
- 2.4 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.5 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.6 Die Wandhöhe der Gebäude darf talseitig 6,50 m nicht überschreiten.
- 2.7 Für die Dachdeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote Dachziegel bzw. Betondachpfannen zugelassen.
- 2.8 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.9 Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schieppgauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer als 1/3 der Traufhöhe sein.
- 2.10 Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.11 Die geplanten Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante des EG-Fußbodens nicht höher als 0,50 m (im Mittel) über dem natürlichen Gelände liegt.
- 2.12 Für die Garagen werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben wobei sie die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses erhalten müssen. Aneinandergebaute Garagen sind so zu gestalten, daß die 2. Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.
- 2.13 Die Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben.
- 2.14 Grundstückseinfriedungen die an öffentl. Grünflächen angrenzen, sind tür- und torlos zu errichten.
- 2.15 Evtl. Vollgeschosse im Dachgeschöß bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.16 Je Wohneinheit sind mindestens 15 Stellplätze auf den Baugrundstücken zu errichten. Bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist auf die jew. volle Zahl aufzurunden.
- 2.17 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- 2.18 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen usw.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 2.19 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Das Landratsamt für Brand- und Katastrophenschutz, hat **haben** verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind. (in den u.g. Fällen)

Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

3.0 Textliche Festsetzungen der Grünordnung

- 3.1.0 Privater und öffentlicher Bereich
- 3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915). Bei Lagerzeiten über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischeneubegrünen.
- 3.1.2 Pflanzenauswahl
Die Pflanzgebiete für die Baum und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziff. 4.0 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen 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.
Heckenpflanzungen je 100 qm
*2 Großgehölze 1. Ordnung (Ziffer 4.1)
3 x v. STU, 12-14 cm Höhe 250 - 300 cm
*6 Heister I. und II. Ordnung (Ziffer 4.1 u. 4.2)
2 x v. Höhe 175 - 200 cm
*50 Leichte Sträucher (Ziffer 4.3)
1 x v. Höhe 70 - 90 cm
Mindestgrößen für Baumpflanzungen
Hochstamm (Ziffer 4.1 u. 4.2)
3 x v. STU 16-18 cm
Größe der Obstgehölze
Hochstamm (Ziffer 4.4)
2 x v. STU 8-10 cm
- 3.1.4 Flächenbefestigung
Bei der bebauten und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für 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 versickerungsfähiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- und Natur-) mit Rassenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke auszurichten. Unversichertes 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 beplanten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegt wird.
- 3.2.2 Ortsrandbegrenzung
Die angestrebte Gestaltung der öffentlichen Ortsrandbegrenzung ist zu geeigneter Zeit in einem qualifizierten Gestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dieser Plan ist von einem versierten Fachmann, z.B. Garten- und Landschaftsarchitekten, zu erstellen.
- 3.3.0 Zusätzliche Festsetzungen für private Begrünungsmaßnahmen
- 3.3.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 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 (in Anlehnung an Pflanzschema B).
- 3.3.2 Fremdländische Nadelgehölze
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.
- 3.4.0 Sonstiges
- 3.4.1 Die im Begleittext (Begründung) enthaltenen Pflanzschemata A und B sind Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

3.5.0 Hinweise

- 3.5.1 Erhaltungsgesamt/Neupflanzung
Sämtliche Pflanzungen sollen 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 04. DEZ. 1995 bis 05. JAN. 1996 in Werneck öffentlich ausgestellt.

Werneck, 10. JULI 1996

 Heuler
 1. Bürgermeister

Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 02. JULI 1996 über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als S a t z u n g beschlossen.

Werneck, 10. JULI 1996

 Heuler
 1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 29.08.1996
 Landratsamt
 1. A. Jahn
 H a h n
 Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 20. Sep. 1996 durch **Behandlung des Antrags** 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 inkraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Werneck, 20. Sep. 1996

 Heuler
 1. Bürgermeister

MARKT WERNECK
 LANDKREIS SCHWEINFURT
 BEBAUUNGSPLAN
 "WEISSE MARTER II"
 MIT 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WEISSE MARTER"
 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
 ST. MÜHLHAUSEN M. 1:1000

OERLENBACH 03.03.1995
 ÜBERARBEITET 21.06.1995
 ÜBERARBEITET 07.11.1995
 ÜBERARBEITET 30.01.1996
 ÜBERARBEITET 02.07.1996

DER ARCHIT. MICHAEL BETTINELLA + PARTNER
 97712 Oerlenbach bergstraße 5
 telefon 0 9 7 2 5 1 8 2 5