



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn, des Grün- und Parkstreifens und Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), der Grün- und Parkstreifen darf durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden
- Öffentl. Straßenverkehrsflächen, die in Pflasterbauweise vorgesehen sind
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Offene Bauweise
- Max. Bauweise
- Satteldach
- Dachneigung
- Grundflächenzahl
- Geschöbflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fußweg / Wirtschaftsweg) in versickerungsfördernder Bauweise (Schotter)
- Zwingender Standort der Garagenzufahrten

1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

- Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Inneingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebiet für eine landschaftliche Heckenpflanzung, Bindung nach Standort und Massierung gem. Ziff. 3.2.2
- Öffentl. Pflanzgebiet für Großbäume I. Ordnung gem. Ziff. 4.1, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebiet für Großbäume I. Ordnung gem. Ziff. 3.3.1, ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebiet für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ohne Standortbindung

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorh. Wohngebäude
- Vorh. Nebengebäude
- Lage der Querprofile
- Besteh. Grundstücksgröße
- Flurstücksnummern
- 1.3.1 Der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen
- 1.3.2 Den Bauwerkern 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.
- 1.3.3 Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m 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.
- 1.3.4 Die Bauwerkern müssen sich durch geeignete und zulässige Schutzvorkehrungen gegen Oberflächenwasserabfluß und Handdruckwasser selbst schützen.
- 1.3.5 Bei der Erschließung des Gebietes ist darauf zu achten, daß die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Weise trassiert werden, daß sie nicht im Bereich der standortbestimmten Großbäume zum Liegen kommen.
- 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 (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Mindestgröße der Bauplätze wird mit 600 qm festgesetzt.
- 2.4 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.5 Für die Dacheindeckung der gepfl. Haupt- und Nebengebäude werden rote Dachziegel und Betondachsteine vorgeschrieben.
- 2.6 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.7 Auf den gepfl. Wohngebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Trauflänge. Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.8 Die hangseitig gepfl. Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Mauerdecke nicht höher als 0,50 m über Or.-Straße liegt. Für die Einsteilung der bergseitig gepfl. Gebäude sind die als Bestandteil festgesetzten Querprofile maßgebend.
- 2.10 Für die Garagen werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben, wobei sie die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses erhalten müssen. An der Grenze aneinandergebaute Garagen sind so zu gestalten, daß die 2. Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst geneigten oder errichteten Garagen übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.11 Alle Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.
- 2.12 Evtl. Vollgeschosse im Dachgeschoß bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.13 Für sämtliche Wohngebäude sind je Wohneinheit mind 15 Stellplätze auf den Baugrundstücken zu errichten. Bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist auf die jew. volle Zahl aufzurunden.
- 2.14 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- 2.15 Die Querprofile 1-1 bis IV-IV sind Bestandteil dieses Bauleitplanes.

3.0 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 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 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 Baumstumpfplanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema anzugeben. Heckenpflanzungen je 100 qm
 - *2 Großgehölze II. Ordnung 3 x v. STU. 12-18 cm Höhe 250 - 300 cm (Ziffer 4.1)
 - *6 Heister I. und II. Ordnung Höhe 175 - 200 cm (Ziffer 4.1 u. 4.2)
 - *90 Laubb-Sträucher 1 x v. Höhe 70 - 90 cm (Ziffer 4.3)
 Mindestgrößen für Baumpflanzungen
 - Hochstamm 3 x v. STU 16-18 cm
 - Größe der Obstgehölze Hochstamm (Ziffer 4.1 u. 4.2)
 - 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 Bewehrung 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 versickerungsfördernder Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- und Natur-) mit Raseinfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene 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 Bezugserfolg zu vollziehen und nachzuweisen.
- 3.2 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen
- 3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.
- 3.2.2 Ortsrandeingrünung Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet mit einer unterschiedlich breiten Landschaftshecke II. Pflanzschema A zu bepflanzen bzw. gem. der Planarstellung mit Obst- und Großbäumen als Hochstamm zu bepflanzen. Die angestrebte Gestaltung der öffentlichen Ortsrandeingrünung ist zu genehmer 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 Zusätzliche Festsetzungen für private Begrünungsmaßnahmen
- 3.3.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 600 qm unbepflanzter Fläche ein heimischer Laubbau (II. 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 A).
- 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 Hinweise
- 3.4.1 Erhaltungsgebot/Neupflanzung Sämtliche Pflanzungen sollten 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.

3.0 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 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 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 Baumstumpfplanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema anzugeben. Heckenpflanzungen je 100 qm
 - *2 Großgehölze II. Ordnung 3 x v. STU. 12-18 cm Höhe 250 - 300 cm (Ziffer 4.1)
 - *6 Heister I. und II. Ordnung Höhe 175 - 200 cm (Ziffer 4.1 u. 4.2)
 - *90 Laubb-Sträucher 1 x v. Höhe 70 - 90 cm (Ziffer 4.3)
 Mindestgrößen für Baumpflanzungen
 - Hochstamm 3 x v. STU 16-18 cm
 - Größe der Obstgehölze Hochstamm (Ziffer 4.1 u. 4.2)
 - 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 Bewehrung 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 versickerungsfördernder Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- und Natur-) mit Raseinfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene 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 Bezugserfolg zu vollziehen und nachzuweisen.
- 3.2 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen
- 3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.
- 3.2.2 Ortsrandeingrünung Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet mit einer unterschiedlich breiten Landschaftshecke II. Pflanzschema A zu bepflanzen bzw. gem. der Planarstellung mit Obst- und Großbäumen als Hochstamm zu bepflanzen. Die angestrebte Gestaltung der öffentlichen Ortsrandeingrünung ist zu genehmer 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 Zusätzliche Festsetzungen für private Begrünungsmaßnahmen
- 3.3.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 600 qm unbepflanzter Fläche ein heimischer Laubbau (II. 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 A).
- 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 Hinweise
- 3.4.1 Erhaltungsgebot/Neupflanzung Sämtliche Pflanzungen sollten 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.

Das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz hat es haben verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind. (in den unten genannten 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 und für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

4.0 STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

- Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
- 4.1 Baumarke I. Ordnung
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Fraxinus excelsior - gemeine Esche
 - Quercus excelsior - Traubeneiche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Acer platanoides - Spitzahorn
- 4.2 Baumarke II. Ordnung
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Betula pendula - Hängebirke
 - Pyrus communis - Holzbirke
- 4.3 Straucharten
 - Cornus sanguinea - Roter Hartrieel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus oxyacantha - Zweigriffeliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rosa canina - Hundsrose
 - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 - Salix caprea - Salweide
 - Sambucus racemosa - Traubenholunder
- 4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind 3,3.1 verwendbar z.B. für die Pflanzungen gemäß Festsetzung Nr. 3.3.1 verwendbar z.B.
 - Äpfel: Gelber Richard, Roter Eisapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Bettacher, Goldparmäne, Bohnapfel, Jacob Lebel, Goldrenette von Blenheim
 - Birnen: Gelbmöster, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichische Weinbirne
 - Südkirschen: Große Schwarze Kornelkirsche, Haumüllers Mitteldicke, Frühe Rote Meckenheimer
 - Walnüsse: Walnuß-Sämlinge
 - Zwetschgen: Fränkische Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
 Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 hochstämmige Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum I. Ordnung.

Der Entwurf des Bauleitplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 11. APR. 1996 bis 12. APR. 1996 in Werneck öffentlich ausgelegt.

Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Marktgeminderates vom 12. APR. 1996 den Bauleitungsplan gemäß § 10 BauGB als Satz 2 U 9 beschlossen.

Das Landratsamt Schweinfurt hat mit Bescheid vom 08.08.1996 die Genehmigung gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB erteilt.

Schweinfurt, 06.08.1996
Landratsamt I. A.

Die Erteilung der Genehmigung ist am 13. Sep. 1996 durch *[Signature]* Bürgermeister.

Die Erteilung der Genehmigung ist am 13. Sep. 1996 durch *[Signature]* Bürgermeister.

MARKT WERNECK
LANDKREIS SCHWEINFURT
B E B A U U N G S P L A N
" AM STEINDRUCH I "
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
U. 4. ÄNDERUNG DES B E B A U U N G S -
P L A N E S " STEINDRUCH, 2. D A "
GT. RUNDELSHAUSEN, M. 1:1000
DORFSTRASSE 20, 97464 WERNECK, HA
ÜBERARBEITET: 11.07.1995
ÜBERARBEITET: 27.02.1996
ÜBERARBEITET: 16.04.1996
DIE ARCHITEKT
architekturbüro
michael pottheide zimmer
97712 goldbach bergstraße 8
telefon 09725/025