



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- und Parkstreifen darf an den festgesetzten Standorten durch Zufahrten unterbrochen werden.
- Öffentl. Straßenverkehrsflächen, die in Pflasterbauweise vorgesehen sind
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche in wasser-durchlässiger Bauweise
- Straßbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Offene Bauweise

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Unterirdische Versorgungsleitung (Kabel) der Unterf. Überlandzentrale Luisfeld
- 1+0 Max. Bauweise (eingeschoben und Dachgeschoß)
- SD Satteldach 0.4 Grundflächenzahl
- 38°-48° Dachneigung 0.8 Geschößflächenzahl
- Sichtflächen im Straßenbereich, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0.80 m über der Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragen, freizuhalten und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0.80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (s. hierzu auch Art. 26 BayStrWG). Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Zwingender Standort der Garagen- Zufahrten
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

- Öffentl. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot f. Großbäume I. Ordnung Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 3.6.1.
- Privates Pflanzgebot für Obstbäume (Hochstämme) ohne Standortbindung gem. Ziff. 3.6.1.
- Privates Pflanzgebot für eine Blütenhecke ohne Standortbindung gem. Ziff. 3.6.1.
- Öffentl. Pflanzgebot für eine bodendeckende Unterpflanzung
- Besteh. Bäume die zu erhalten und zu schützen sind
- Vorh. Obstbäume die soweit sie keinen baulichen Belangen direkt entgegenstehen zu erhalten und zu schützen sind
- vorh. Hecken die zu erhalten sind
- vorh. Bäume und Sträucher die beseitigt werden

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorh. Wohngebäude
- Vorh. Nebengebäude
- Freileitung der UÜZ, die aufgelassen wird.
- Besteh. Grundstücks-grenze
- 724 Flurstücksnummern
- 1.3.1 Der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten und Spülkästen wird empfohlen.
- 1.3.2 Den Bauwerbern werden vor Baubeginn Schürfgruben 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 Im geplanten Baugbiet ist mit einem Ruhedruck von ca 3 bar zu rechnen. Der normale Betriebsdruck beträgt ca 2-3 bar, in Spitzenverbrauchszeiten kann der Druck bis 1 bar abfallen.
- 1.3.4 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur kann eine zeitweise Immissionsbelastung (z.B. Geruch, Staub, usw.) für die angrenzende Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden.
- 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 standortgebundenen 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 Baugbiet 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 Dachdeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote Dachziegel und Befandachsteine 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 gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppegauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Trauflänge.
- 2.8 Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.9 Die gepl. Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerecke nicht höher als 0,70 m über dem natürlichen Gelände liegt
- 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 genehmigten 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 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 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.

3. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

- 3.1 Schutz des Bodens  
Der ansiehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 3.2 Flächenbefestigung  
Bei der Bebauung und 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 versickerungsgünstiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) 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.
- 3.3 Pflanzgebote
- 3.3.1 Pflanzenauswahl  
Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der Artenzusammensetzung des standortgerechten Labkraut-Eiche-Hainbuchenwaldes (Nordbayern-Rasse) zu erfolgen (entsprechend der Artenliste Ziff. 4.).
- 3.3.2 Pflanzdichte und Qualität  
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.  
Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema anzugeben.
- 3.3.3 Heckenpflanzung (Mindestrichtwerte je 100 qm)  
2 Großgehölze I. Ordnung 3 x v. STU 12-14, Höhe 250-300 cm  
6 Heister (I. u. II. Ordnung) 2 x v. Höhe 175-200 cm  
90 leichte Sträucher 1 x v. Höhe 40-70 cm  
Großbaumpflanzungen: Hochstamm 3 x v. STU 18-20 cm
- 3.4 Zusätzliche Festsetzungen für das öffentliche Grün
- 3.4.1 Großbaumpflanzung mit Standortbindung  
Entlang der Erschließungsstraße werden einseitig Baumarten I. Ordnung gemäß Gehölzartenliste in Reihe gepflanzt.
- 3.4.2 Heckenpflanzung mit Standortbindung  
Zusätzlich zu den Großbaumpflanzungen sind die öffentlichen Grünflächen mit einer bodendeckenden Unterpflanzung zu ergänzen.
- 3.4.3 Die nicht anderweitig gestalteten öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen, gemäß RSM, anzulegen.
- 3.5 Zusätzliche Festsetzungen für private Begrünungsmaßnahmen
- 3.5.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm unbebaute Fläche ein heimischer Laubbaum (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).
- 3.5.2 Fremdländische Nadelgehölze  
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.
- 3.5.3 Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu vollziehen und nachzuweisen.
- 3.5.4 Das im grünordnerischen Begleittext (Begründung) enthaltenen Pflanzschema ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 3.6 Hinweise
- 3.6.1 Erhaltungsgebot/Neupflanzung  
Sämtliche Pflanzungen sollen von jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs gefördert, gepflegt und vor Zerstörung geschützt werden.  
Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

- 5. 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.

Das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz, Weimberg hat **haben-verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind.** (Aber unter Kopie) genannter Füllen.

4. Standortgerechte Gehölzartenliste

4.1 Baumarten I. Ordnung:	Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata Fraxinus excelsior	-Traubeneiche -Stieleiche -Winterlinde -Gemeine Esche
4.2 Baumarten II. Ordnung:	Carpinus betulus Sorbus torminalis Acer campestre Prunus avium Betula pendula Sorbus aucuparia	-Heinbuche -Elsbeere -Feldahorn -Vogelkirsche -Birke -Eberesche
4.3 Straucharten:	Cornus sanguinea Crataegus monogyna Crataegus oxyacantha Corylus avellana Prunus spinosa Lonicera xylosteum Viburnum lantana Ligustrum vulgare Rhamnus catharticus Rhamnus frangula Euonymus europaeus Daphne mezereum Rosa arvensis Viburnum opulus Clematis vitalba	-Roter Hartriegel -Eingriffeliger Weißdorn -Zweigfelliger Weißdorn -Hasel -Schlehe -Heckenkirsche -Wolliger Schneeball -Liguster -Faulbaum -Gemeiner Faulbaum -Pflaumenhütchen -Selbstbast -Feld-Rose -Gewöhnlicher Schneeball -Gewöhnliche Waldrebe
4.4 Obstbäume:	Apfelbäume in Sorten Birnbäume in Sorten Zwetschgenbäume in Sorten	

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 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.  
Werneck, 10. JULI 1996  
Heuler  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.  
Schweinfurt, 31.07.1996  
Landratsamt  
I. A.  
Heuler  
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 20. Sep. 1996 durch *Rechtsanwältin Anja Heuler* als *Rechtsanwältin* ordentlich 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 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).  
Werneck, 20. Sep. 1996  
Heuler  
1. Bürgermeister

MARKT WERNECK  
LANDKREIS SCHWEINFURT  
BEBAUUNGSPLAN  
"AN DER KOHLGRUBE II"  
MIT ZÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
"AN DER KOHLGRUBE"  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
CT. SCHLEERIETH M. 1:1000

GERLENBACH, 01.03.1995/HA  
UBERARBEITET, 21.06.1995  
UBERARBEITET, 07.11.1995  
UBERARBEITET, 30.01.1996  
UBERARBEITET, 02.07.1995

ARCHITEKT  
BY AR  
43 181

ARCHIT. BÜRO  
M. Heuler  
Partner  
97712 Werneck bairgriebe 5  
telefon 097 25 / 825