

Bebauungsplan Maßstab 1:1.000



Plan Immissionsschutzregelungen Maßstab 1:1.000

- Räume die dem dauernden Aufenthalt dienen sind über Fenster die nicht an der Nordseite angeordnet sind zu belüften.
- Festsetzungen für die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht erforderlich.

I PRÄAMBEL

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberer Point" erfolgt auf der Grundlage
 - des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I 2585)
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 und
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 25.02.2010

II INHALTE DER 1. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Grundstücke der Flurstücksnr. 811, 811/1 (teilweise), 811/2, 811/5 (teilweise), 811/6, 811/7, 811/8, 811/13, 812 (teilweise), 812/2, 812/5, 812/8, 812/11, 812/15 (teilweise) und 812/16 der Gemarkung Schnackenerwerth des Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Oberer Point".

- A) Lärmschutzwall
Herausnahme Lärmschutzwall und Anpassung Baugrenzen und Grundstücksgrenzen.
- B) Grundflächenzahl
Anpassung der Grundflächenzahl an kleinere Bauparzellen, sowie auf den Grundstücken Ziffer Nr. 4, 5, 6 und 17, 18, 19.
- C) Grünflächen
Ergänzung und Anpassung öffentliche Flächen mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern.
- D) Immissionsschutzregelungen
Anpassung Immissionsschutzregelungen an neue Grundstücksgrenzen.
Aufhebung Immissionsschutzregelungen auf den Grundstücken Ziffer Nr. 4, 5 und 6.
- E) Ausgleichsmaßnahmen
Neuaufnahme Ausgleichsmaßnahmen

III ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Nutzungsschablone
 - A) Art der baulichen Nutzung
 - B) Zahl der Vollgeschosse
 - C) Grundflächenzahl GRZ
 - D) Geschossflächenzahl GFZ
 - E) Dachform/Dachneigung
 - F) Bauweise
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff BauNVO)
 - 0.35 Grundflächenzahl GRZ
 - 0.6 Geschossflächenzahl GFZ
- Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:
- E+D Erdgeschoss; Dachgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich.
- 4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22, Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig
- SD/PO Dachform: Satteldach/versetztes Pultdach
- 5.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: "Mischverkehrsfläche"; gleichberechtigtes Nebeneinander von allen Verkehrsteilnehmern - verkehrsberuhigter Ausbau
 - Straßenbegrenzungslinie
- 7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Randeingrünung des Baugebietes
- 8.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
 - Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
 - Einzelepflanzung zum Anpflanzen von Laubbäumen mit Standortbindung, vgl. V.3.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Pflanzung von landschaftlichen Hecken, vgl. V.3.1 und V.3.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.0 Sonstige Planzeichen

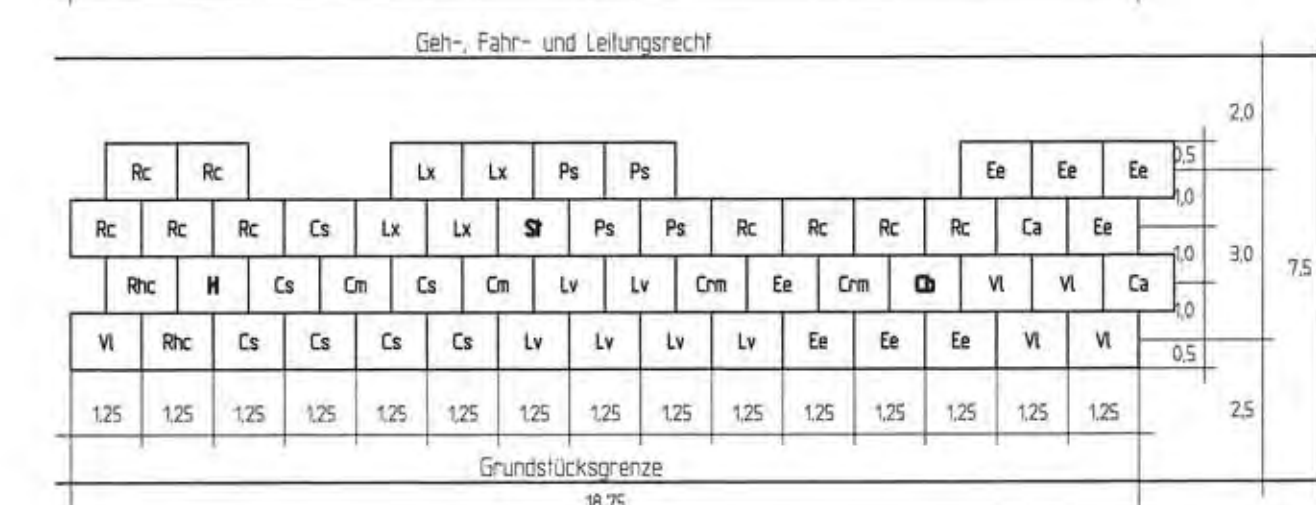
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Hinweis: Die Immissionsschutzregelungen für die Anordnung von Räumen die dem dauernden Aufenthalt dienen sind im Plan "Immissionsschutzregelungen" mit folgender Festsetzung dargestellt: Räume, die dem dauernden Aufenthalt dienen sind über Fenster die nicht an der Nordseite angeordnet sind zu belüften.
- Anbauzone gemäß Art. 23 (1) BayStrWG, Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten St 2277 mit tür- und torlosen Einzäunungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich ist.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 1. Änderung nach § 9 Abs. 7 BauGB

IV HINWEISE ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Bauparzellennummern
- Flurstücksnummern
- Grenzsteine
- vorhandene Flurgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen

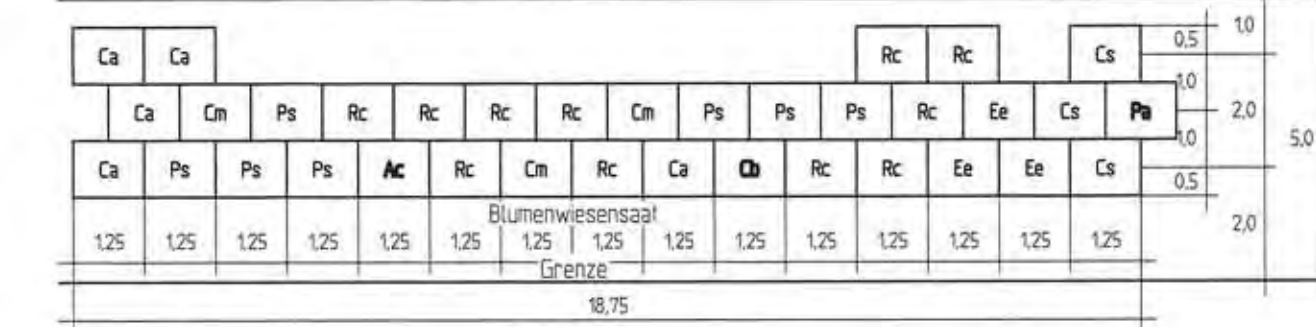
V VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
 - Grundflächenzahl 0.35
- 2.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Geschlossene und offene Garagen dürfen unter Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen auf den Parzellen 1 und 13 auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- 3.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 BauGB)
 - Alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zur Bepflanzung des Lärmschutzwalls entfallen. In Teilbereichen des ursprünglich geplanten Lärmschutzwalls werden öffentliche Flächenpflanzungen festgesetzt.
 - 3.1 Öffentliches Flächenpflanzgebot
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind freiwachsende Landschaftshecken mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste von 12 - 25 m Länge abwechselnd mit einzeln gestellten Bäumen anzuordnen.
Bei einer Breite des Flächenpflanzgebotes von 6 m ist eine 3-reihige Hecke und bei einer Breite des Flächenpflanzgebotes von 7,5 m ist eine 4-reihige Hecke mit einseitig angeordneten Buchten zu pflanzen. Die nachfolgenden Pflanzschemen sind verbindlich zu beachten.



Bäume	Sträucher	Lx	Lonicera xylosteum
Ac Acer castanea	Cn Cornus mas	Lx Ligustrum vulgare	Lx Lonicera xylosteum
Ca Carpinus betulus	Cs Cornus sanguinea	Lx Ligustrum vulgare	Ps Prunus spinosa
Pr Prunus avium	Cr Crataegus monogyna	Lx Ligustrum vulgare	Rc Rosa canina
So Sorbus tormalis	Eu Eonymus europaeus	Lx Ligustrum vulgare	Rc Rosa canina
	Lv Ligustrum vulgare	Lx Ligustrum vulgare	Sa Sambucus nigra
		Lx Ligustrum vulgare	Vl Viburnum lantana

- 3.2 Bäume I. Ordnung
 - Acer platanus Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Fraxinus excelsior Esche
 - Quercus petraea Trauben-Eiche
 - Quercus robur Stiel-Eiche
 - Tilia cordata Winter-Linde
- 3.3 Privates Flächenpflanzgebot
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit privatem Pflanzgebot sind freiwachsende Landschaftshecken mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste von 12 - 25 m Länge abwechselnd mit einzeln gestellten Bäumen zu pflanzen.
Die Heckenpflanzung hat mind. 2-reihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzliste zu erfolgen. Das nachfolgende Pflanzschema ist verbindlich zu beachten.



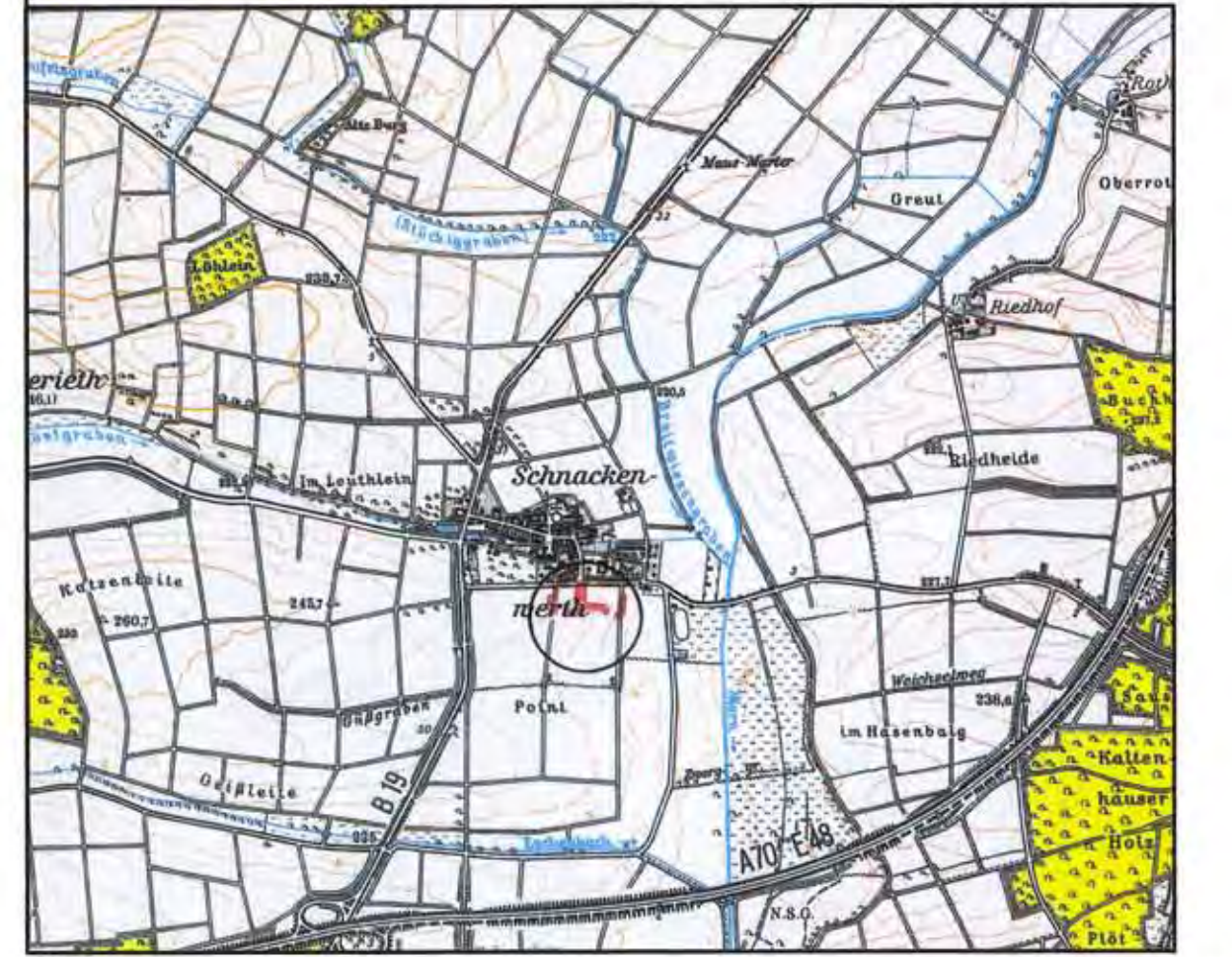
Bäume	Sträucher	Lx	Lonicera xylosteum
Ac Acer castanea	Cn Cornus mas	Lx Ligustrum vulgare	Lx Lonicera xylosteum
Ca Carpinus betulus	Cs Cornus sanguinea	Lx Ligustrum vulgare	Ps Prunus spinosa
Pr Prunus avium	Cr Crataegus monogyna	Lx Ligustrum vulgare	Rc Rosa canina
	Eu Eonymus europaeus	Lx Ligustrum vulgare	Rc Rosa canina
	Lv Ligustrum vulgare	Lx Ligustrum vulgare	Sa Sambucus nigra
		Lx Ligustrum vulgare	Vl Viburnum lantana

- 3.4 Pflanzqualitäten
Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Straucher: v Str. 70-90
Heister: Hei 2xv 150-175
Hochstamm: H 3xv SKU 12/14
- 3.5 Ausgleichsmaßnahmen
Der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von 630 m² wird vom Okoflächenkataster der Marktgemeinde Werneck abgedeckt. Die Fläche befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 657 in der Gemarkung Stettbach. Das Grundstück hat insgesamt eine Fläche von 4.107 m².
Hier wurde durch Bodenabtrag auf einer Teilfläche von 600 m² ein Feuchtbiotop für Amphibien, Libellen und sonstige gewässergebundene Arten geschaffen. Zur weiteren Optimierung als Biotop für wiesenerfüllende Vogelarten wurde die Restfläche mit einer entsprechenden Wiesengrasmischung angesät. Das Landratsamt Schweinfurt - Umweltamt - hat mit Schreiben vom 08.07.2009 diese Flächen dem gemeindlichen Okoflächenkataster gutgeschrieben.
- Hinweis:
Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Okoflächenkataster (im Internet unter http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/okokonto_meldebogen/index.htm) einzutragen und unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan M 1:1.000 dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Ref. 56, Hans-Högn-Str. 12, 90500 Hof/Saale zuzuleiten.
- 4.0 Soweit dieser Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, bleiben die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Oberer Point" vom 19.01.1999 unberührt und gelten weiterhin.

VI VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Marktgemeinderat hat 23.03.2010 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB zu ändern (1. Änderung).
- 2.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2010 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2010 bis 29.10.2010 öffentlich ausgelegt.
- 3.0 Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 27.09.2010 bis 29.10.2010 beteiligt.
- 4.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.11.2010 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 13.12.2010 bis 30.12.2010 statt.
- 5.0 Am 24.01.2011 beschloss der Marktgemeinderat den Änderungs-Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 24.01.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- 6.0 Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 04. FEB. 2011 ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am 04. FEB. 2011 ortsüblich bekannt gemacht, § 10 Abs. 3 BauGB. Der Änderungs-Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.
Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.
Werneck den 04. FEB. 2011
Baumgarten, 1. Bürgermeisterin

1. Änderung Bebauungsplan Schnackenerwerth "Oberer Point" Markt Werneck



Übersichtslageplan M 1:25000

3. Einarbeitung TÖB erneute öffentliche Auslegung	24.01.11	Haßfurth	24.01.11	Roschlau
2. Einarbeitung TÖB öffentliche Auslegung	23.11.10	Haßfurth	23.11.10	Roschlau
1. Einarbeitung Ergebnisse der Besprechung Markt Werneck 26.07.2010, Landratsamt Schweinfurt 06.08.2010	14.09.10	Haßfurth	14.09.10	Roschlau
Nr. Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Markt Werneck		Proj. Nr.	105177
	Marktgemeindeteil Schnackenerwerth		Anlage	
Landkreis:	Schweinfurt		Plan-Nr.	1
Maßstab:	1:1000		Tag:	Name:
	entw. Juli 2010		Tag:	Roschlau
	gez. Juli 2010		Tag:	Haßfurth
Vorhabensträger:	Markt Werneck		Entwurfsverfasser:	BAURCONSULT
	Baithasan-Neumann-Platz 8			ARCHITEKTEN INGENIEURE
	97440 Werneck			BAURCONSULT.COM RAFFELSTRASSE 3 97437 HASSFURT
	04. FEB. 2011			24.01.2011
	(Datum, Unterschrift)			(Datum, Unterschrift)