



**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 sowie Gehweges ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ), der Grün- bzw. Parkstreifens darf durch Ein- und Ausfahrten an den festgesetzten Standorten unterbrochen werden. Öffentliche Straßenverkehrsfläche in wasser-durchlässiger Bauweise.
- Öffentliche unbefestigte Wegfläche (Anwandweg)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- WA** Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauVO )
- o Offene Bauweise
- E-D Erdgeschoss / ausbaufähiges Dachgeschoss
- SD Satteldach
- 30°-45° Dachneigung
- 64 Grundflächenzahl
- 65 Geschößflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verbindingliche Zufahrt
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Stromkabel)
- Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen
- Sichtflächen im Straßenbereich die von jeglicher Bebauung Anpflanzung Lagerung Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über der Verbindungslinie der Straßenoberkanten hinausragen freizumachen 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)
- Fläche für Verkehrrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (LärmSchutzwall, Höhe 3,00m über OK-Gelände)
- Fläche für Versorgungsanlage (Löschwasserspeicher) ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB )
- Fläche mit besonderen Planungsanforderungen nach Ziff. 2.18

**1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung**

- Öffentliche Grünfläche (Randeingrünung) ( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB )
- Öffentliche Grünfläche (Kinderspielfeld) ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )
- Öffentl. Pflanzgebiet f. Großbäume I. Ordnung Bindung nach Standort und Stückzahl ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB )
- Öffentl. Pflanzgebiet f. Obstbäume (Hochstamm) mit etwaiger Standortbindung
- Öffentl. Pflanzgebiet für eine Landschaftshecke mit Standort und Flächenbindung
- Öffentl. Pflanzgebiet für eine bodendeckende Unterpflanzung
- Privates Pflanzgebiet für Großbäume I. Ordnung ohne Standortbindung ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ) gem. Ziff. 3.4.5
- Privates Pflanzgebiet für Obstbäume (Hochstamm) ohne Standortbindung gem. Ziff. 3.4.5
- Privates Pflanzgebiet für eine Blütenhecke ohne Standort jedoch mit Flächenbindung gem. Ziff. 3.4.5
- Bestehende Obstbäume, die nach Möglichkeit, sofern sie keinen baulichen Belangen direkt entgegenstehen, zu erhalten und zu schützen sind

**1.3 Für die Hinweise**

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke (Nr. Baugrundstück)
- Vorh. Wohngebäude (Besteh. Grundstücksgrenze)
- Vorh. Nebengebäude (Flurstücksnummern)

**1.3.1** 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.

**1.3.2** 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.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 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.

**1.4 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)

**1.4.2** Der Einbau wasserspeichernder Armaturen und Geräten und Spülkästen wird empfohlen.

— Hauptversorgungsleitung (vorh. 20 KV-Kabel)

— Geplante Ortsumgebung i.Z.D. B 19

**2. WEITERE FESTSETZUNGEN**

**2.1** Das Bauland ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVO.

**2.2** Für das Bauebiet 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 gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote bzw. rotbraune Dachziegel und Bondachsteine 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. Wohngebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppegauben ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Trauffläge.

**2.8** Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

**2.9** Für die Garagen werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben, wobei sie die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses erhalten müssen. An der Grenze aneinandergebauete 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.

**2.10** Alle Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben.

**2.11** Evtl. Vollgeschosse im Dachgeschoss bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

**2.12** 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.

**2.13** Die Abstansflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

**2.14** Je Baugrundstück sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

**2.15** Bei entsprechender Hanglage > 20% ist ein Untergerchöß zugelassen. Um Überhöhungen auszuschließen wird die Trauthöhe folgendermaßen festgelegt:  
 bergseitig max. 3,50 m,  
 talseitig max. 5,50 m.  
 jeweils von der Oberkante des natürlichen Geländes gemessen.

**2.16** Entlang der Bundesstraße B 26 sind die Grundstücke mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen.

**2.17** Anpflanzungen, auch einzelner Bäume (Hochstämme) innerhalb der freizuhaltenen Sichtfelder und/oder auf dem Straßen-Grundstück B26 sind nur mit Zustimmung und im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt vorzunehmen.

**2.18** Aus Immissionsschutzgründen wird für das Baugrundstück Nr. 3 festgesetzt, daß ein gepl. Freisitz an der Nord- bzw. Westseite des Gebäudes anzuordnen ist. Für die Baugrundstücke Nr. 1-3 und 7 wird festgesetzt, daß in den Erdgeschoßen je Schlafrum mind ein Fenster an der Nordseite angeordnet werden muß. In den Dachgeschoßen der Baugrundstücke 1-3 und 7 muß je Aufenthaltsraum und Schlafrum mind. ein Fenster an der Nordseite angeordnet werden. (Der Dachausbau unterliegt deshalb hinsichtlich der Grundrissgestaltung besonderen Anforderungen).

**3. Technische Festsetzungen der Grünordnung**

**3.1** Schutz des Bodens  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzuebegrenzen.

**3.2** Flächenbefestigung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagwahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasefuge, 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 Artenzusammenstellung des standortgerechten Laubkraut-Eiche-Hainbuchenwäldes (Nordbayer-Nasse) zu erfolgen (entsprechend der Artenliste Ziff. 4).

**3.3.2** Pflanzdichte und Qualität  
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen sind nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916. Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.

**3.4** Zusätzliche Festsetzungen für das öffentliche und private Grün.

**3.4.1** Großbaumpflanzung mit Standortbindung  
Entlang der Erschließungsstraße werden einseitig Baumarten I. Ordnung gemäß Gehölzartenliste in Reihe gepflanzt.

**3.4.2** Ortsrandeingrünung  
Der 6 m breite Grünstreifen am Westrand des Bauebietes ist gemäß Pflanzschema mit Heckenabschnitten lt. Pflanzschema A im Wechsel mit hochstammigen Obstbäumen zu bepflanzen. Zudem wird angeregt, die in dem betreffenden Gebiet nicht standortgerechten Auegehölze Schwarzerle, Traubeneiche und Silberweide im Pflanzschema A durch die Arten Eberesche, Feldahorn und Holzapfel zu ersetzen.

**3.4.3** Lärmschutzwall  
Die ca. 10,00 m breite Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in LRA Schweinfurt anzulegen. Die geforderten Anpflanzungen sind im Zuge der Bauebieterschließung, spätestens eine Vegetationsperiode dahinter auszuführen.

**3.4.4** Landschaftliche Grünflächengestaltung  
Die nicht mit Gehölzen beplanteten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem krautreichen Landschaftsrasen anzulegen.

**3.4.5** Obstbäume, die bei der Bebauung nicht erhalten werden können sind möglichst während der Zeit der Vegetationsruhe zwischen dem 01.10. und dem 28.02 zu besetzen.

**3.4.6** Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (I. 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).

**3.4.7** Fremdländische Nadelgehölze  
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.

**3.4.8** Die im grünordnerischen Begleittext (Begründung) enthaltenen Pflanzenschemata A und B sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**3.5** Hinweise

**3.5.1** Die verbindliche Anpflanzung soll innerhalb eines Jahres nach Bezugserfertigkeit des Gebäudes vollzogen und nachgewiesen werden.

**3.5.2** Erhaltungsgelände/Neupflanzung  
Sämtliche Pflanzungen sollen vom 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.

Das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg, hat am 11.11.1996 verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind ist. (in oben u.g. Fellen)

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.

**4. Standortgerechte Gehölzartenliste**

- |                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| <b>4.1</b> Baumarten I. Ordnung:  | - Quercus robur<br>- Quercus petraea<br>- Tilia cordata<br>- Fraxinus excelsior   | - Traubeneiche<br>- Winterlinde<br>- gemeine Esche  |
| <b>4.2</b> Baumarten II. Ordnung: | - Carpinus betulus<br>- Sorbus torminalis<br>- Acer campestre<br>- Prunus avium<br>- Betula pendula<br>- Sorbus aucuparia   | - Hainbuche<br>- Elsbeere<br>- Feldahorn<br>- Vogelkirsche<br>- Hängebirke<br>- Eberesche   |
| <b>4.3</b> Straucharten:          | - Cornus sanguinea<br>- Crataegus monogyna<br>- Crataegus oxyacantha<br>- Corylus avellana<br>- Prunus spinosa<br>- Lonicera xylosteum<br>- Viburnum lantana<br>- Ligustrum vulgare<br>- Rhamnus catharticus<br>- Rhamnus frangula<br>- Euonymus europaeus<br>- Daphne mezereum<br>- Rosa arvensis<br>- Viburnum opulus<br>- Clematis vitalba | - Roter Hartnigell<br>- Eingriffeliger Weißdorn<br>- Zweigriffeliger Weißdorn<br>- Hasel<br>- Schliehe<br>- Heckenkirsche<br>- Wolliger Schneeball<br>- Liguster<br>- Kreuzdorn<br>- Faulbaum<br>- Pfaffenhütchen<br>- Weißer Seidelbast<br>- Feldrose<br>- Gewöhnlicher Schneeball<br>- Gewöhnliche Waldrebe |
| <b>4.4</b> Obstbäume:             | - Apfelbäume in Sorten<br>- Birnbäume in Sorten<br>- Zwetsgenbäume in Sorten<br>- Kirschbäume in Sorten<br>- Walnußbäume in Sorten  |   |

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 11.02.1996 bis 12.04.1996 in Werneck öffentlich ausgelegt.  
 Werneck, 23.04.1996

**1. Bürgermeister**

Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 18.04.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als **Satz 1 U 03** beschlossen.  
 Werneck, 23.04.1996

**1. Bürgermeister**

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.  
 Schweinfurt, 18.07.1996  
 Landratsamt I. A.  
 H e r n  
 Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 02.08.1996 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Marktes 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, 17. Sep. 1996

**1. Bürgermeister**

**MARKT WERNECK**  
 LANDKREIS SCHWEINFURT  
 BEBAUUNGSPLAN  
 "REMISBERG III" MIT INTEGRATION  
 DER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNG  
 ST. WERNECK  
 M. 1:1000

ORLENBACH, 31.01.1996  
 UBERARBEITET, 21.06.1996  
 UBERARBEITET, 25.10.1996  
 UBERARBEITET, 27.02.1996  
 UBERARBEITET, 16.04.1996

ARCHITEKT  
 BK  
 43/04

MITTELT  
 MICHAEL PETTLICH PAFFNER  
 97122 ORLENBACH BAYERN  
 TELEFON 09725/826