



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
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Offene Bauweise
- Erdgeschoss- / ausbaufähiges Dachgeschoss
- Satteldach
- Dachneigung
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verbindliche Zufahrt
 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Stromkabel)
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- Sichtflächen im Straßenbereich, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über der verbindungslosen Straßenecken 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 Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Lärm- und Luftschutzwälle, Höhe = 300 m über OK-Gelände)
- Fläche für Versorgungsanlage (Löschwasserzisterne) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Fläche mit besonderen Planungserfordernissen nach Ziff. 2.18

1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche (Randbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot f. Großbäume 1. Ordnung Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot f. Obstbäume (Hochstamm) mit etwaiger Standortbindung
- Öffentl. Pflanzgebot für eine Landschaftshecke mit Standort und Flächenbindung
- Öffentl. Pflanzgebot für eine bodendeckende Unterpflanzung
- Privates Pflanzgebot für Großbäume 1. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. Ziff. 3.4.5
- Privates Pflanzgebot für Obstbäume (Hochstämme) ohne Standortbindung gem. Ziff. 3.4.5
- Privates Pflanzgebot 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
- Besteh. Grundstücksgröße / Flurstücksnummern
- 1.3.1 Den Bauherren werden vor Baubeginn Schürftgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellerhöhe angetroffen wird, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsonderung 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.
- 1.3.3 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 LKA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).
- 1.4.2 Der Einbau wassersparender Armaturen und Geräten und Spülkästen wird empfohlen.
- Hauptversorgungsleitung (vorh. 20 KV-Kabel)
- Geplante Ortsumgehung iZd B 19

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 Dachdeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote bzw. rotbraune 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 gepl. Wohngebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben 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 Traufbreite.
- 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 Abstandsflächen 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 Untergeschoß zugelassen. Um Überhohungen auszuschnübeln wird die Traufhöhe 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 freizuhaltenden Sichtflächen und/oder auf dem Straßengrundstück B26 sind nur mit Zustimmung und im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt vorzunehmen.
- 2.18 Aus Immissionschutzgründen 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 Schlafraum mind. ein Fenster an der Nordseite angeordnet werden muß. In den Dachgeschossen der Baugrundstücke 1-3 und 7 muß je Aufenthaltsraum und Schlafraum mind. ein Fenster an der Nordseite angeordnet werden. (Der Dachbau unterliegt deshalb hinsichtlich der Grundrillgestaltung 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 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 Rassenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundener Decke, auszurichten.
Unverschlusste 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 Laubkraut-Eiche-Hainbuchenwäldes (Nordbayer-Rasse) zu erfolgen (entsprechend der Artenliste Ziff. 4.).
- 3.3.2 Pflanzdichte und Qualität
Die Pflanzdichte richtet sich 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 Ortsrandbegrünung
Der 5 m breite Grünstreifen am Westrand des Baugebietes ist gemäß Pflanzschema mit Heckenabschnitten lt. Pflanzschema A im Wechsel mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Zudem wird angeregt, die in dem betreffenden Gebiet nicht standortgerechten Gehölze 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 Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im LKA-Schweinfurt anzulegen. Die geforderten Anpflanzungen sind im Zuge der Baugebitterschließung, spätestens eine Vegetationsperiode danach auszuführen.
- 3.4.4 Landschaftliche Grünflächengestaltung
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen 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 unbauter Fläche ein heimischer Laubbau (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 Bebauungsplans.
- 3.5 Hinweise
- 3.5.1 Die verbindliche Anpflanzung soll innerhalb eines Jahres nach Bezugfertigkeit des Gebäudes vollzogen und nachgewiesen werden.
- 3.5.2 Erhaltungsgebot/Neupflanzung
Sämtliche Pflanzungen sollen vom jeweiligen Nutzungsberechtigten im Wege 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.
- 3.5.3 Das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz, Abteilung hat
 haben verlangt, daß gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind.
(s. ob. u.g. Folie.)

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

4.1 Baumarten I. Ordnung:	Quercus robur	Traubeneiche
	Quercus petraea	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Fraxinus excelsior	gemeine Esche
4.2 Baumarten II. Ordnung:	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus torminalis	Eisbuche
	Acer campestre	Feldahorn
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Betula pentula	Hängebirke
	Sorbus aucuparia	Eberesche
4.3 Straucharten:	Cornus sanguinea	Roter Hartrietzel
	Rhamnus catharticus	Eingriffeliger Weißdorn
	Rhamnus frangula	Zweigriffeliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Hasel
	Daphne mezereum	Schlehe
	Rosa arvensis	Heckenkirsche
	Viburnum opulus	Molliger Schneeball
	Clematis vitalba	Liguster
4.4 Obstbäume	Apfelbäume in Sorten	Feldrose
	Birnbäume in Sorten	Gewöhnlicher Schneeball
	Zwetschenbäume in Sorten	Gewöhnliche Walrebe
	Kirschbäume in Sorten	
	Walnusbäume in Sorten	

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 11. März 1996 in Werneck öffentlich ausgestellt.
Werneck, 17. Sep. 1996

Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 16. April 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satz zu Z. u. beschlossen.
Werneck, 17. Sep. 1996

Das Landesamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 02. Aug. 1996 durch die Bauverfahrensbehörde im Rathaus in Werneck öffentlich 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, 17. Sep. 1996

MARKT WERNECK
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
"REMISBERG III" MIT VANDERUNG DOPLAN "REMISBERG II"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GT. WERNECK M. 1:1000

OERLENBACH, 31.01.1995
UBERARBEITET, 21.05.1995
UBERARBEITET, 25.10.1995
UBERARBEITET, 27.02.1996
UBERARBEITET, 16.04.1996

BY AK
43184
LEBENSHILFE ARCHITECTURPARTNER
ARCHITECT
97172 Oerlenbach bei Werneck
telefon 097 251 82 94