

MARKT GEMEINDETEIL BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET „AM HINTEREN ECKLEIN“ 2. ÄNDERUNG

WERNECK
ZEUZLEBEN
M 1:1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- BAUGRENZE**
- GELTUNGSBEREICH**
- SD** SATTELDACH (FIRSTRICHTUNG)
- Ⓢ** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- U+D** UNTERGESCHOSS UND ERDGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE, DACHAUSBAU ZUGELASSEN
- O** OFFENE BAUWEISE
- GRZ=0.4** GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ=0.7** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- HG** HAUPTGEBAUDE
- NG** NEBENGEBAUDE

2. VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHE:

- S** STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- G** STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (GEHWEGE)
- P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE**
- GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICHE**
- 3. WEITERE NUTZUNGSARTEN:**
- FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME (STANDORTGERECHT) ÖFFENTLICH MIT STANDORTBINDUNG
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME (STANDORTGERECHT) OHNE STANDORTBINDUNG
- PFLANZGEBOT FÜR STRÄUCHER (STANDORTGERECHT) MIT STANDORTBINDUNG
- ⊙** TRAFOSTATION
- C** SAMMELCONTAINER
- ▨** MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GRUNDDIENSTBARKEIT VOM 1.7.1981)

4. HINWEISE

- WOHNGEBÄUDE VORHANDEN
- ▨** WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE
- ▭** WASSERFLÄCHEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 22.3** HOHENPUNKT
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 125** BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSNUMMER

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 (BauNVO) ZULÄSSIG.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH § 16-21 DER BauNVO FESTGELEGT.

2.1 BAUGRENZEN: BEI ABSTÄNDEN, WELCHE MIT MASSZAHLEN FESTGELEGT SIND, GILT JEWEILS DER GERINGSTE ABSTAND ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE.

2.2 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 500 qm.

2.3 DER AUSBAU DES DACHGESCHOSSES ALS ZUSÄTZLICHES VOLLGESCHOSS IST ERLAUBT. AUSGEBAUTE DACHGESCHOSSE ZÄHLEN NICHT ALS VOLLGESCHOSS IM SINNE DER BauNVO.

3. BAUWEISE

3.1 OFFENE BEBAUUNG, VORGESEHENE BAUWEISEN SIND DURCH PLANZEICHEN VORGESCHRIEBEN.

3.2 SOFERN KEINE GARAGEN ERRICHTET WERDEN, SIND STELLPLÄTZE IN AUSREICHENDER ANZAHL VORZUSEHEN. VOR DEN GARAGEN SIND IN GLEICHER BREITE STAUÄRME VON MIN. 5m TIEFE ZU ERRICHTEN. DER STAUÄRM DARF NICHT EINGEFRIEDET WERDEN.

GARAGEN SIND MIT SATTELDÄCHERN AUSZUFÜHREN (DACHNEIGUNG 35-50°) (AUSSER GRUNDSTÜCK 48). AUF BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN ANEINANDER-GEBAUTE GARAGEN SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN, WOBEI DIE ZUERST GENEHMIGTE GARAGE DIE GESTALTUNG VORGIBT.

3.3 HAUPTFIRSTRICHTUNG, DACHNEIGUNG UND DACHFORM DES GEBÄUDES SIND IN DEN FESTSETZUNGEN BZW. IM PLAN ENTHALTEN. DACHGESCHOSS KANN AUSGEBAUT WERDEN. TRAUFHÖHE MAX. 3,50m VON OK GEPLANTEM GELÄNDE BERGSEITIG.

3.4 FÜR DIE ABSTANDSREGELUNG SIND ART. 6 UND 7 DER BayBO MASSGEBEND.

4. GESTALTERISCHE UND SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4.1 BEI EINER BAUWEISE, WELCHE MIT SATTELDÄCHERN AUSGEWIESEN IST, KÖNNEN AUCH HÖHENMÄSSIG VERSATZTE PULTDÄCHER ANBRACHT WERDEN. ZUR EINDECKUNG DÜRFEN NUR TONZIEGEL BZW. BETONDACHSTEINE VERWENDET WERDEN (FARBE ZIEGELROT BIS ROTBRAUN). SONNENKOLLEKTOREN WERDEN ZUGELASSEN.

4.2 DACHAUFBAUTEN (DACHGAUBEN) SIND AB 38° DACHNEIGUNG DES HAUPTDACHES ZULÄSSIG.

4.3 BEI DER BEBAUUNG UND DER GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN IST DER VERSIEGELUNGSGRAD AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MINDESTMASS ZU BESCHRÄNKEN. DIE BELAGSWAHL FÜR DIE FREIFLÄCHEN WIE STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFÄHRTEN, HOFFLÄCHEN ETC. HAT SICH PRIMÄR AUF DIE VERWENDUNG VERSICKERUNGSGÜNSTIGER BELÄGE WIE SCHOTTERRASEN, PFLASTER MIT RASENFUGEN, WASSERBUNDENER DECKE AUSZURICHTEN. UNVERSCHMUTZTES OBERFLÄCHENWASSER, INSBESONDERE DACHFLÄCHENWASSER SOLLTE, SOWEIT ES DIE UNTERGRUND-VERHÄLTNISSE ZULASSEN, VERSICKERT WERDEN.

4.4 FÜR DEN AUSBAU DER DACHGESCHOSSE IST ZUR EINHALTUNG DER LICHTEN RAUMHÖHE DIE BAYER: BAUORDNUNG (BayBO) MASSGEBEND (ART. 48).

4.5 DER NATÜRLICHE GELÄNDEVERLAUF DARF IM WESENTLICHEN NICHT VERÄNDERT WERDEN. BOSCHUNGEN DÜRFEN KEINEN GRÖßEREN NEIGUNGSWINKEL ALS 1:2 HABEN UND MÜSSEN ABGERUNDET WERDEN. ALLE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (AUSHUB- AUFFÜLLUNG) SIND IN DEN GENEHMIGUNGSVORLAGEN (EINGABEPLÄNE) DEUTLICH LESBAR AUF HOHENKONTEN BEZOGEN IM VORHANDENEN UND GEPLANTEN ZUSTAND DARZUSTELLEN. SIE MÜSSEN AUSSERDEM DEN GELÄNDEVERHÄLTNISSEN DER NACHBARGRUNDSTÜCKE ENTSPRECHEN.

4.6 UM FÜR DAS BEBAUUNGSGBIET EINE ZUSAMMENHÄNGENDE GESTALTUNG ZU ERREICHEN SIND SÄMTLICHE EINFRIEDUNGEN IN BEREICH DER STRASSENBEGRÄNZUNGEN IN HOLZ ODER SCHMIEDEEISEN AUSZUFÜHREN. HIER SIND SOCKEL (BAUSTOFF: NATURSTEIN BZW. BETON) MIT EINER MAX. HOHE VON 40cm ZUGELASSEN. ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN DARF DIE GESAMTE HOHE DER EINFRIEDUNG 1,30m NICHT ÜBERSTEIGEN (MASCHENDRAHTZAUN OHNE SOCKEL).

4.7 DIE GRUNDSTÜCKE SIND ZU DEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN UND IN RICHTUNG ZUR FREIEN LANDSCHAFT MIT GEHÖLZEN UND BÄUMEN EINZUGRÜNEN. PRO GRUNDSTÜCK SIND MIN. JE 1 GROSS- UND 2 KLEINKRONIGE LAUBBÄUME UND CA. 40m² EINHEIMISCHES GEHÖLZ UND STRÄUCHER ZU PFLANZEN. BÄUME: NEBEN OBSTBÄUMEN LOKALTYPISCHER SORTEN SIND ZU BEVORZUGEN: WINTERLINDE, SPITZAHORN, HAINBUCH, FELD-AHORN, STIELEICHE, TRAUBENEICHE, VOGELKIRSCH, ESCHÉ. STRÄUCHER: BEERENSTRÄUCHER, HASEL, LIGUSTER, KREUZDORN, WOLLIGER SCHNEEBALL, SCHLEHE, ELSBEERE, PFAFFENHÜTCHEN, EINGRIFFELIGER UND ZWEIFRIFFELIGER WEISSDORN, ROTES HARTRIEGEL, HUNDSROSE.

FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN, DIE ÜBER DIE PFLANZGEBOTE HINAUSGEHEN, SOLLTE SICH DIE ARTENWAHL EBENFALLS AN DER AUFGEFÜHRTEN LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER LAUBGEHÖLZE ORIENTIEREN. STATT DER VERWENDUNG EINES GROSSBAUMES IST DIE PFLANZUNG VON ZWEI HOCHSTÄMMIGEN OBSTBÄUMEN LOKALTYPISCHER SORTEN ZULÄSSIG (AUSGENOMMEN WALNUS - GILT ALS GROSSBAUM).

DIE VERWENDUNG FREMDLÄNDISCHER NADELGEHÖLZE UND DAS ANLEGEN STRENGER HECKEN MIT THUJA ODER ANDEREN FREMDWIRKENDEN GEHÖLZEN IST NICHT ZULÄSSIG.

4.8 DIE PFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND MIT DEN GLEICHEN PFLANZEN VORZUNEHMEN.

4.9 DIE AUSSENFASSADEN DER BAUWERKE DÜRFEN NICHT MIT WEISSER ODER GRELLEUCHTENDER FARBE GESTRICHEN WERDEN. ES SIND AUSSCHLIESSLICH GEDECKTE FARBEN ZU VERWENDEN.

4.10 IN DEN GRUNDSTÜCKEN 20,21,22,23,24,25,26,27,34,35 MÜSSEN DIE KAMINE MIT SCHUTZVORRICHTUNGEN GEGEN FUNKENFLUG VERSEHEN SEIN.

4.11 DER GRÜNSTREIFEN WESTLICH VON GRUNDSTÜCK 35 DARF FÜR DIE ZUFUHRT UNTERBROCHEN WERDEN.

4.12 SOWEIT DER ÄNDERUNGSPLAN KEINE ENTGEGENSTEHENDEN FESTSETZUNGEN ENTHÄLT, GELTEN WEITERHIN DIE FESTSETZUNGEN DES ZULETZT RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES.

Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan: "Am Hinteren Ecklein" in Zeuzleben - 2. Änderung

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.06.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.91 im Amtsblatt des Marktes Werneck ortsüblich bekannt gemacht. MARKT WERNECK, den 20. Aug. 92

2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauNVO mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 10.06.91 hat in der Zeit vom 01.07.91 - 15.07.91 stattgefunden. MARKT WERNECK, den 20. Aug. 92

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.01.92 geä. 28.04.92 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauNVO in der Zeit vom 09.06.92 - 10.07.92 öffentlich ausgelegt. MARKT WERNECK, den 20. Aug. 92

4. Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.07.92 den Bebauungsplan gem. § 10 BauNVO i.d.F. vom 09.91 geä. 28.04.92 als **Satzung** beschlossen. MARKT WERNECK, den 20. Aug. 92

5. Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften in Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO geltend. Schweinfurt, den 20.10.1992 LANDRATSAMT SCHWEINFURT

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 30.10.92 im Amtsblatt des Marktes Werneck ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Werneck während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauNVO). MARKT WERNECK, den 30.10.92

Reith, 1. Bürgermeister

5. HINWEISE

5.1 GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

IM BETREFFENDEM BEREICH IST MIT STARKEM HANGSCHICHTEN-WASSERANDRANG ZU RECHNEN. DIE KELLER SIND DAHER WASSERDICHT AUSZUBAUEN UND GUT ZU ISOLIEREN. HAUSRINGDRÄNGUNGEN DÜRFEN NICHT AN DEN KANAL ANGESCHLOSSEN WERDEN, SONDERN MÜSSEN ÜBER SICKERSCHÄCHTE INS GRUNDWASSER ABGELEITET WERDEN.

5.2 DER EINBAU VON DRUCKPULERN WIRD AUS TECHNISCHEN GRÜNDEN NICHT EMPFOHLEN.

MARKT WERNECK
GEMEINDETEIL ZEUZLEBEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "AM HINTEREN ECKLEIN"



DIE AUSARBEITUNG ERFOLGTE AUF ANTRAG DES MARKTES WERNECK VOM 11.03.91 DURCH

ARCHITEKTURBÜRO
DAG SCHRÖDER
Dipl. Ing. (FH)-ARCHITEKT

ZÜRCH 20
8720 SCHWEINFURT
TEL.: 09721 / 18381
FAX.: 09721 / 18383

Für die technische Richtigkeit des Planentwurfs

GEFERTIGT: 19.09.1991
GEÄNDERT: 25.04.92

