1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn, des Grün- und Parkstreifens und Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), der Grün- bzw. Parkstreifen darf durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Private Straßenverkehrsfläche in wasserdurchlässiger Bauweise.

Straßenbegrenzungslinie

B a u g r e n z e

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

I+D — Erdgeschoß + ausbaufähiges Dachgeschoß

II+D — Erd- und Obergeschoß + ausbaufähiges Dachgeschoß

o — offene Bauweise

H — Hausgruppen

SD — Satteldach

40°-50°, 45° — Dachneigung

o,4 — Grundflächenzahl

(o,6) (o,8) — Geschoßflächenzahl

GGA — Standort der Gemeinschaftsgaragen

Hauptfirstrichtung

Führung überirdischer Versorgungsleitungen (Elektrizität) mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Führung unterirdischer Versorgungsleitungen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

Öffentliches Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Private Grünfläche (Rasenfläche, RSM 7) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung ohne Standortbindung im privaten Bereich

Pflanzgebot für Großbäume II. Ordnung ohne Standortbindung im privaten Bereich

Pflanzgebot für eine Landschaftshecke lt. Pflanzschema A mit Flächenbindung im privaten Bereich

1.3 Für die Hinweise

Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

Grenze des Überschwemmungsbereiches

Vorh. Wohngebäude

Best. Grundstücksgrenze

710 — Flurstücksnummern

Vorh. Nebengebäude

210 — Höhenschichtlinien

Besteh. Bäume und Sträucher

1.3.1 Der Einbau von wassersparenden Armaturen u. Geräten 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-, Drän- oder Quellwasser in die Kanalisation.

1.3.3 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).

1.4.2 Das Plangebiet tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wern. Bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen ist mit Überschwemmungen zu rechnen.

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. Die Grundstücksgröße derHausgruppenbebauung wird mit mind. 200 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 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. Gebäuden 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 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 Kellerdecke nicht höher als 0,50 m über OK Straße 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.

2.12 Aus gestalterischen Gründen sind die Bodenbeläge der Stauräume, Einfahrten und Stellplätze in Material und Gestaltung den öffentlichen Gehwegen in diesen Gebieten anzupassen.

2.13 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

2.14 Für die Hausgruppen wird die Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze verbindlich festgesetzt

2.15 Evtl. Vollgeschosse im Dachgeschoß bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

2.16 Für sämtliche Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf den Baugrundstücken zu errichten. Bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist auf die jew. volle Zahl aufzurunden.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

3.1 Privater und öffentlicher Bereich

3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915). Bei Lagerzeiten über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

3.1.2 Pflanzenauswahl
Die Pflanzgebote für die Baum und Strauchpflanzen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziffer 4.0 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation auszuführen.

3.1.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken.
Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.

Heckenpflanzung je 100 qm.

*2 Großgehölze II. Ordnung 3 x v. STU. 12-14 cm	Höhe 250 - 300 cm	(Ziffer 4.1)
*6 Heister I. und II. Ordnung 2 x v.	Höhe 175 - 200 cm	(Ziff. 4.1 u. 4.2)
*Leichte Sträucher 1 x v.	Höhe 70 - 90 cm	(Ziffer 4.3)

Mindestgrößen für Baumpflanzungen.

Hochstamm 3 x v. STU. 16-18 cm	(Ziff. 4.1 u. 4.2)
Größe der Obstgehölze Hochstamm 2 x v. STU. 8-10 cm	(Ziffer 4.4)

3.1.4 Flächenbefestigung
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, 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.

3.1.5 Vollzugsfrist
Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

3.2.0 **Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen**

3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.

3.3.0 **Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich**

3.3.1 Auf privaten Grundstücken
Auf den privaten Grundstücken ist je 300 qm unbebauter 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.

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

3.3.3 Richtwerte für Heckenpflanzung im privaten Bereich, mit und ohne Standortbindung.
Im Interesse einer angemessenen Innendurchgrünung des Baugebietes sind 20% der unbebauten Grundstücksflächen mit einer dreireihigen landschaftlichen Hecke in Anlehnung an das Pflanzschema A als Grenzhecke, oder entlang des Straßenraumes zu bepflanzen.
Entlang der Erschließungsstraße sind anteilig etwa 50% der Grundstücksgrenzenlänge zu bepflanzen.

3.3.4 Einfriedungen
Die Einfriedungen sollten bevorzugt mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern oder mit blühenden und früchtetragenden Gehölzen hinterpflanzt werden.
Wenn Einfriedungen des privaten Grüns mit geschnittenen Hecken hinterpflanzt werden, sind nur nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	- Liguster

3.3.5 Das Pflanzschema A ist Bestandteil des Bebauungsplanes

3.4.0 Hinweise

3.4.1 Erhaltungsgebot / Neupflanzung
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10 %) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

4. LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN

4.1 Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe)

Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

4.2 Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe)

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Populus tremula	- Zitterpappel
Carpinus betulus	- Hainbuche

4.3 Straucharten (unter 10 m Höhe)

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina/arvensis	- Heckenrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

4.4 Obstbäume

Apfelsorten:
Freiherr von Berlepsch, Bohnapfel, Brettacher, Goldrenette von Blenheim, Jacob Fischer, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario Boskoop.

Birnensorten:
Vereinsdechantbirne, Gelbmöstler, Pastrorenbirne, Oberösterreichische Weinbirne.

Zwetschgensorten:
Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Ortenauer.

Kirschensorten:
Schattenmorelle, Weichsel, Knorpelkirsche, Hedelfinger.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 10.04.1995 bis 12.05.1995 in Werneck öffentlich ausgelegt.

Werneck, 26.07.1995

i.V. 2. Bürgermeister

Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 11.07.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als S a t z u n g beschlossen.

Werneck, 26.07.1995

i.V. 2. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 31.10.1995
Landratsamt
I. A.

H a h n
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 17.11.95 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Marktes Werneck 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, 28.11.95

Reith
1. Bürgermeister

MARKT WERNECK
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
"ETTLEBENER MÜHLE"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GT. ETTLEBEN M. 1:1000

OERLENBACH, 17.06.1993 / HA
ÜBERARBEITET, 24.03.1994
ÜBERARBEITET, 20.12.1994
ÜBERARBEITET, 11.07.1995

DER ARCHITEKT:

architekturbüro
michael pettinella + partner
97712 oerlenbach bergstraße 5
telefon 0972...5