



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 und Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), der Grün- und Parkstreifen darf durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden
- Öffentl. Straßenverkehrsflächen, die in Pflasterbauweise vorgesehen sind
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Offene Bauweise
- Max. Bauweise
- Satteldach
- Dachneigung
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fußweg/Wirtschaftsweg)
- Zwingender Standort der Garagenzufahrten

1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

- Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Inneingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot für eine landschaftliche Heckenpflanzung, Bindung nach Standort und Massierung gem. Ziff. 3.2.2
- Öffentl. Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung gem. Ziff. 4.1, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung gem. Ziff. 3.3.1., ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ohne Standortbindung

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Lage der Querprofile
- Vorh. Wohngebäude
- Vorh. Nebengebäude
- Flurstücksnummern
- 1.3.1 Der Einbau von wassersperrenden Armaturen und Geräten wird empfohlen
- 1.3.2 Den Bauwerkern 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-, Drain- oder Quellwasser in die Kanalisation.
- 1.3.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 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.
- 1.3.4 Die Bauwerker müssen sich durch geeignete und zulässige Schutzvorkehrungen gegen Oberflächenwasserabfluß und Handdruckwasser selbst schützen.
- 1.3.5 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)

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 Dacheindeckung der gepfl. 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 gepfl. Wohngebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppegauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Traufhöhe. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Traufhöhe. Konstr. Wiedergaben dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.8 Die hangseitig gepfl. Gebäude sind so in das Gelände einzugliedern, daß die Oberkante der Kellerdecke nicht höher als 0,50 m über OK-Straße liegt. Für die Einseitigkeit der bergseitig gepfl. Gebäude sind die als Bestandteil festgesetzten Querprofile maßgebend.
- 2.9 Die hangseitig gepfl. Gebäude sind so in das Gelände einzugliedern, daß die Oberkante der Kellerdecke nicht höher als 0,50 m über OK-Straße liegt. Für die Einseitigkeit der bergseitig gepfl. Gebäude sind die als Bestandteil festgesetzten Querprofile maßgebend.
- 2.10 Für die Garagen werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben, wobei sie die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses erhalten müssen. An der Grenze aneinandergebauter Garagen sind sie so zu gestalten, daß die 2. Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst geneigten 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 Holzstaketeneinbauten zwingend vorgeschrieben. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.
- 2.12 Evtl. Vollgeschosse im Dachgeschoß bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.13 Für sämtliche Wohngebäude sind je Wohnsessel max. 25 Stellplätze auf den Baugrundstücken zu errichten. Bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist auf die jew. volle Zahl aufzurunden.
- 2.14 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- 2.15 Die Querprofile I.-I. bis IV.-IV. sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes

3.0 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 Pflanzgebiete für die Baum und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziff. 4.0 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen 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. Heckenpflanzungen je 100 qm:
 - *2 Großgehölze II. Ordnung (Ziffer 4.1) 3 x v. STU. 12-14 cm Höhe 250 - 300 cm
 - *6 Heister I. und II. Ordnung (Ziffer 4.1 u. 4.2) 2 x v. Höhe 175 - 200 cm
 - *50 Leichte Strücker (Ziffer 4.3) 1 x v. Höhe 70 - 90 cm
 Mindestgrößen für Baumpflanzungen:
 - Hochstamm 3 x v. STU 16-18 cm (Ziffer 4.1 u. 4.2)
 - Größe der Obstgehölze (Ziffer 4.4) 2 x v. STU 8-10 cm
- 3.1.4 Flächenbefestigung Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versie-lungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Bebauung 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 versickerungsfähiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- und Natur-) mit Rassenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrunderhältnisse 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 Bezugserfolg zu vollziehen und nachzuweisen.

3.1 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen

- 3.1.1 Landschaftliche Grünflächen Gestaltung Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.
- 3.1.2 Ortsrandeingrünung Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet mit einer unterschiedlich breiten Landschaftshecke II. Pflanzschema A zu bepflanzen bzw. gem. der Pflanzstellung mit Obst- und Großbäumen als Hochstamm zu bepflanzen. Die angestrebte Gestaltung der öffentlichen Ortsrandeingrünung ist zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Gestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dieser Plan ist von einem versierten Fachmann, z.B. Garten- und Landschaftsarchitekten, zu erstellen.
- 3.1.3 zusätzliche Festsetzungen für private Begrünungsmaßnahmen
- 3.1.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 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 (in Anlehnung an Pflanzschema A).
- 3.1.2 Fremdländische Nadelgehölze Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.
- 3.4.0 Hinweise
- 3.4.1 Erhaltungsgebot/Neupflanzung Sämtliche Pflanzungen sollten vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs gefördert, gepflegt und vor Zerstörung geschützt werden. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

Das Landschaft für Brand- und Katastrophenschutzmaßnahmen hat haben verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind. (in oben unten genannten Fällen)

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.

4.0 STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

- | | |
|---|---------------------------|
| Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald | |
| 4.1 Baumarten I. Ordnung | - Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | - gemeine Esche |
| Fraxinus excelsior | - Traubeneiche |
| Quercus excolior | - Stieleiche |
| Quercus robur | - Winterlinde |
| Tilia cordata | - Spitzahorn |
| Acer platanoides | |
| 4.2 Baumarten II. Ordnung | |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Betula pendula | - Hängebirke |
| Pyrus communis | - Holzbirke |
| 4.3 Straucharten | |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | - Zweigfelliger Weißdorn |
| Euroyuncus europaeus | - Pfaffenholzer |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rosa canina | - Hundrose |
| Lonicera xylosteum | - Rote Heckenkirsche |
| Salix caprea | - Salweide |
| Sambucus racemosa | - Traubenholunder |
| 4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze für die Pflanzungen gemäß Festsetzung Nr. 3.3.1 verwendbar z.B. Apfel | |
| Gelber Richard, Roter Eisapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Bettacher, Goldparmäne, Bohnapfel, Jacob Label, Goldrenette von Blenheim | |
| Birnen: Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichische Weinbirne | |
| Südkirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüllers Mitteldicke, Frühe Rote Meckenheimer | |
| Walnüsse: Walnuß-Sämlinge | |
| Zwetschgen: Fränkische Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetsche | |

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 11. März 1996 bis 12. April 1996 in Werneck öffentlich ausgelegt.

Werneck, 08. Mai 1996

Heiler
1. Bürgermeister

Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 06. April 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satz u n g beschlossen.

Werneck, 08. Mai 1996

Heiler
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt hat mit Beschluß vom 08.08.1996 die Genehmigung gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB-Maßnahmen erteilt.

Schweinfurt, 08.08.1996
Landratsamt
I. A. Heiler
H a h n
Regierungsrat

Die Erteilung der Genehmigung ist am 13. Sep. 1996 durch *Bebauungsplanung im Hinblick 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 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB)

Werneck, 16. Sep. 1996

Heiler
1. Bürgermeister

MARKT WERNECK
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
AM STEINDRUCH I
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
UND ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES AM STEINDRUCH, 2. DA
ST. RUNDLSHAUSEN M. 1:1000

BERLENBACH 26.04.1994 HA
BERARBEITET 11.07.1995
BERARBEITET 27.02.1996
BERARBEITET 15.04.1996

Michael Pettinella + Partner
97712 Gerolzhofen Bergstraße 5
Telefon 097251820