



**Nutzungsschablone**

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung  
 B) Zahl der Vollgeschosse  
 C) Grundflächenzahl GRZ  
 D) Geschöflächenzahl GFZ  
 E) Dachform  
 F) Bauweise

- 8.0 Hinweise**
- vorhandene Wohn- und Nebengebäude
  - Flurstücksnummer
  - Bauparzellenummer
  - Grenzsteine
  - Höhenschichtlinien (Metrierlinien)
  - vorhandene Flurgrenzen
  - geplante Grundstücksgrenzen
  - Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungspläne "Neuer Bergweg" / "Am Sonnenhügel"

**II Baurechtliche gestalterische Vorschriften**

**1.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- Die Gebäude sind als ortstypische Putzbauwerke zu erstellen. Sichtbetonoberflächen und Metallverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Holzflächen sind zulässig.
- Die Dächer sind als Satteldach mit mittigen First auszuführen. Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel oder Belondachsteine. Putztuchanbau sind allgemein zulässig.
- Dachgauben sind ab 38° Dachneigung zulässig. Einzelbreite der Dachgauben max. 150 m. Die Summe der Dachgaubenbreite ist max. bis zu 1/3 der Gebäudebreite zulässig.
- Die Fenster sind als stehende oder quadratische Formate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu unterteilen.
- Balkonierküstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Stahl herzustellen.
- Dachüberstände: traufseitig bis max. 50 cm, gebelstseitig bis max. 30 cm.

**2.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)**

- Traufhöhe bergseitig max. 3,60 m ab OK-Gelände bis E+0
- Erdgeschossfußböden bergseitig max. 30 cm über OK - Gelände
- Dachneigung: 38° bis 48° bei E+0, 28° bis 38° bei E+0 Bestand Süden. Eine abweichende Mindestdachneigung ab 20° bis max. 38 bzw. 48° bei Nebenanlagen ist zulässig.

**3.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

- Überdachte Stellplätze können als Garagen oder offene Carports ausgeführt werden.
- Es sind Putz- und Satteldächer zulässig; die Mindestdachneigung beträgt 20° bis max. 38 bzw. 48°. Abweichungen der Dachneigungen zum Hauptdach sind zulässig. Garagenhöhen sind gleich der Einstufung wie am Wohnhaus erhalten die gleiche Dachneigung. Das Deckungsmaterial ist dem Hauptdach anzuschließen. Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig, es sei denn sie werden als begrünnte Dächer ausgeführt.
- Carports sind in Holzstollwerk-Bauweise auszuführen. Eine Begrünung ist wünschenswert. Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zu gestalten. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig.
- Anerkennungsgelände Garagen sind einheitlich zu gestalten wobei die zweite Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst genehmigten und errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.

**7.0 Sonstige Pflanzenzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Für den in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Sonnenhügel" einbezogenen Teilbereich "Neuer Bergweg" gelten, soweit der vorliegende Bebauungsplan keine gegensätzlichen Festsetzungen enthält, die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Neuer Bergweg" in der Fassung der letzten Änderung weiter.
- Die Stellplätze sind einheitlich zu gestalten. Nebenanlagen sind mindestens in einem Abstand von 50 cm von der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie zu errichten, soweit nichts anderes angegeben ist.
- Pro Wohnbereich sind mind. 15 Stellplätze auf der Bauparzelle zu errichten. Die Garagenzufahrten sind mit offener Bodenbelag zu befestigen (z.B. Rasenplaster, Pflaster mit Raseinfuge usw.).
- Die öffentlichen Stellplätze sind nach den Richtlinien der EAR 91 auszubilden.

**4.0 Gründnerische Festsetzungen**

- Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot ist zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 4.5 zu pflanzen. Statt eines großkronigen Laubbaumes können alternativ zwei hochstämmige Oberbaumgeplänze werden.
- Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten.
- Auf dem in Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Pflanzgebot sind durchgehend Eibe und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 4.5 zu pflanzen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> zu pflanzende Fläche sind mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. zweifach mit Sträuchern und Nestlern der Gehölzliste zu erfolgen.
- Nach Beginn der Straßenbauarbeiten muß spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode mit der Pflanzung der öffentlichen Gehölze begonnen werden. Im Interesse einer befriedigenden Entwicklung der Straßenräume sollen Baumscheiben von mind. 2m x 2m vorgesehen werden. Die Pflanzung der Gehölze auf den Flächen für privates Pflanzgebot hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgende Pflanzperiode zu erfolgen.
- Gehölzliste:
 

a) Bäume	Feldahorn, Spitzahorn, Birke, Harlekuhle, Rotbuche, Vogelkirsche, Wildbirne, Traubeneiche, Schlehe, Eberesche, Winterlinde
b) Sträucher	Feldahorn, Harlekuhle, Kornelkirsche, Harnthorn, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Fa. Abum, Hirsrose, Holunder, Schneeball, Weisserdorn

**4.1 Mindestabstand zu Fernmeldeanlagen**

Bei der Durchführung von Baumpflanzung ist ein Mindestabstand von 2,5 m Entfernung zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom einzuhalten.

**4.7 Hinweise**

- Eingetragene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten: Fassadenbegliederung: Weiden, Wilder Wein, Efeu, Kletterich, Clematis, Geißschlinge, Kletterrosen, Spalierobst. Hecken geschichtet: Buche, Harlekuhle, Liguster, Feldahorn.

**5.0 Grundwasser, versickerungsstärkende Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Wasserreinigung**

- Versickerungsstärkende Maßnahmen: Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachabwasser kann, soweit es die Umgrundverhältnisse zulassen, versickert werden, dabei ist bei Hoffächen sorgfältig darauf zu achten, daß ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- Verschmutztes Oberflächenwasser: Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit Abfällen in Berührung kommen kann (Wischplätze, etc.), sind Lechtflossigkeitsabscheider einzubauen.
- Ersparung von Trinkwasser: Es wird empfohlen, zur Entlastung des Naturhaushaltes und Ersparung von wertvollem Trinkwasser anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln. Der Bau von Regenwassersammelanlagen (Zisternen) ist daher ausdrücklich erwünscht und entlastet durch die Ersparung von Trinkwasser den Naturhaushalt.
- Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freizeitanlagen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagsart für die zu befestigten Freizeitanlagen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsbegünstigender Beläge wie z.B. Pflaster mit Raseinfuge, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen. Öffentliche Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.

**5.5 Nach Mitteilung der "Rhein-Main-Gruppe" erfolgt die Wasserversorgung aus dem Hochbehälter Rother Berg. Wasserversorgung ca. 27m UNN. Durch die Lage des Baugebietes auf einer Höhe bis zu 250m UNN ergibt sich ein Aufdruck von ca. 2,8 bar. In Spitzzeiten ist mit einem Druckabfall auf 1,5 bar zu rechnen. Gemäß den Anforderungen der technischen Richtlinien soll der Druck nicht unter 0,5 bar fallen. In Extremfällen kann die Spitzzeitenentnahme zusätzlich Grobdruck - kann jedoch der Druck auf unter 0,5 bar sinken. Deshalb sind ggf. auf den Bauparzellen Druckregelungsanlagen vorzusehen. Der Einbau von Spülkästen ist erforderlich. Die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.**

**6.0 Einfriedungen**

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und sollten in Höhe und Ausrichtung mit den beschriebenen Einfriedungen erfolgen. Die Einfriedungen an der Straßenseite sind aus einem mit heimischen Laubbäumen hinterpflanzten Holzlatenzäun oder mit einer lebenden Hecke aus blühenden oder fruchttragenden Gehölzen zu gestalten. Die Holzlatenzäune müssen ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ausgeführt werden.

Sonstige Einfriedungen können auch Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerschleiben bis zu einer Höhe von 1,20 m bilden. Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen. Sockelhöhe max. 0,20 m, Mauerhöhe max. 1,20 m.

Die Einfriedungen oder Befriedungen von der an der Flurwege Flurstück Nr. 389 und 205 angrenzenden Grundstücke (Bauparzellen Nr. 1, 6, 7, 14, Grundstücke Bestand Flurstück Nr. 396/4, 396/9) sind um 0,50 m zurückzusetzen.

**7.0 Mülltonnen**

Mülltonnen sollen in geschlossenen Boxen oder in den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.

**8.0 Geländegestaltung**

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländevertiefung nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen von mehr als 0,80 m sind unzulässig.

**9.0 Hinweise**

**Bodenmerkmale:** "Vor Beginn der Erdarbeiten sind gemäß Art 7 Abs. 1 DSchG sachgerechte archäologische Rettungsgrabungen vorzunehmen. Die Durchführung der Ausgrabungen ist unverschiebbar Voraussetzung für die denkmalschutzrechtliche Genehmigung des Bebauungsplanes und damit auch für die baurechtliche Genehmigung der einzelnen Bauvorhaben. Die Rettungsgrabungen können im Zuge der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen für das Baugelände durchgeführt werden. Sowie Bodenerfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landesamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

**Antennenanlagen:** Aus gestalterischen Gründen für das Ortsbild wird empfohlen je Gebäude lediglich eine Antennenanlage vorzusehen.

☒ Die Regierung von Unterfranken - Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz hat verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

**Verfahrensvermerke**

- Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sonnenhügel" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 08.03.1996 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 11.03.1996 - 25.03.1996 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes (dF. vom 15.01.1997) wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.1997 bis 28.02.1997 öffentlich ausgestellt.  
Werner... 10.07.1997  
Heuler... 1. Bürgermeister
- Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß vom 04.03.1997 den Bebauungsplan (dF. vom 04.03.1997) gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Werner... 10.07.1997  
Heuler... 1. Bürgermeister
- Das Landesamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 41 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.  
Schweinfurt, 24.06.1997  
Landratsamt I. A.  
Hahn, Oberbürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.07.1997 gem. § 12 BauGB örtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, sowie zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie des § 25 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.  
Werner... 04.08.1997  
Heuler... 1. Bürgermeister

**TEXTUELLE FESTSETZUNGEN**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung des Baugeländes "Am Sonnenhügel" wird entsprechend der BauND § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauND)**

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauND
- 0,6 Geschöflächenzahl GFZ § 20 BauND

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:

I E+0 Erdgeschoss, Dachgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich, soweit diese Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO sind werden sie bei der Bewertung der Geschosszahl nicht angerechnet.

**3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauND)**

Das Baugelände ist in offener Bauweise (o) zu bebauen.

Die Abstandsflächenvorschriften § 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung sind anzuwenden.

- Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauND)
- Offene Bauweise (§ 22 Abs.1 und 2 BauND)
- Doppelhaus
- Einzelhaus
- SD Dachform: Satteldach Dachneigung 38-48° (E+D)
- WD Dachform: Walmdach Dachneigung 28-38° (E+D)

**HINWEIS:**

- Zur Zulässigkeit von Puttdächern siehe II 12, 30
- Eine abweichende Mindestdachneigung ab 20° bis max. 38 bzw. 48° ist bei Nebenanlagen zulässig (vgl. II 3.0)
- Firstrichtung zwingend vorgegeben
- Für die übrigen Bauparzellen ist eine diagonale Erstellung der Baukörper in das Grundstück unzulässig.

**Bebauungsplan Zeuzleben**

"Am Sonnenhügel" mit 8. Änderung des Bebauungsplanes "Neuer Bergweg"



**Übersichtslageplan M 1:10000**

4.	Einberufung Anzeigebehörde	04.03.97 Frank	04.03.97 Roschnau
3.	Einberufung TÖB	15.01.97 Fischer	15.01.96 Roschnau
2.	Verkleinerung Geltungsbereich	29.10.96 Baumgärtner	29.10.96 Roschnau
1.	Einberufung TÖB	30.07.96 Fischer/Kr	30.07.96 Roschnau
Nr.	Änderungen	gepland am	Name

Vorhaben: **Bebauungsplan Wohngebiet "Am Sonnenhügel" mit 8. Änderung des Bebauungsplanes "Neuer Bergweg" Marktgemeinderat Werneck, Gemeindetel. Zeuzleben Schweinfurt**

Proj. Nr.: 95B24 Anlage: ---

Landkreis: **ENTWURF**

Plan - Nr.:

Tag	Name
entw.	12.01.96 Roschnau
gez.	12.01.96 Frank
gepr.	12.01.96 Roschnau
gepland	

Vorhabenstrasse:  
Marktgemeinderat Werneck  
Balthasar-Neumann-Platz 8  
97440 Werneck

Entwurfverfasser:  
bo Baur Consult  
Rafflesstr. 3  
97437 Haglitz  
09521/696-0  
2105.1996  
(Datum, Unterschrift)