

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für Grundstück Fl.Nr. 242 und 252 (Teilfläche)
- Art der baulichen Nutzung
 - Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO

	Baugrenze
	offene Bauweise
0,35	Grundflächenzahl
0,5	Geschossflächenzahl
	nur Einzelhäuser zulässig
II	max. 2 Vollgeschosse:
TH/FH	Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m, gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, betragen. Die Firsthöhe darf max. 9,00 m, gemessen vom geplanten Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut, betragen. Zulässige Auffüllung max. 0,5 m; max. Abgrabung bis Straßenniveau der St. Jakobus-Straße
SD/PD	Zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Garagen und Carports können vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben. Alternativ sind für diese auch Flachdächer zulässig.
- Verkehrsräume
 - 4.1 öffentliche Verkehrsfläche: landwirtschaftlicher Weg
 - 4.2 Ein- und Ausfahrt

5. Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze



6. Gestaltung der Gebäude

Farbanstriche sind in gedeckten Farben zu halten.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

- bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
- Grundstücks- und Flurnummern
- Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Traufhöhe	Zahl der Vollgeschosse
- Bemaßung

10
- Unverschmutztes Oberflächenwasser
 - 5.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Riegeln oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.
 - 5.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
- Verschmutztes Oberflächenwasser
 - 6.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
- Denkmalschutz
 - 7.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentierresten. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.
Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgetundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
 - 7.2 Prozeptionsaltar außerhalb des Geltungsbereichs D-6-78-193-172

8. Benachbarte Nutzungen

8.1 Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spitznebel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubeentwicklung bei Entearbeiten muss gerechnet werden.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

- Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB
 - 1.1 Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanz- und Erhaltungspflichten
 - 1.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB (hier: Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme)
 - 1.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB (hier: Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme)
 - 1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen oder Vermeidungsmaßnahmen)
- Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung festgesetzt sind:
- Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen der Einbeziehungssatzung, gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet:
- Die Ausgleichsflächen liegen nordöstlich von Vasbühl.
- A1: "Streuobstwiese"
- Ziele:
- Entwicklung eines extensiven Gras- und Krautsaums
 - Pflanzung von Obstbäumen
- Maßnahmen:
- Einsaat der Fläche mit Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante 1
 - Pflanzung von Obstbäumen
 - 1-2malige Mahd mit erstem Mähzeitpunkt Mitte bis Ende Juni und mit Abtransport des Mähguts

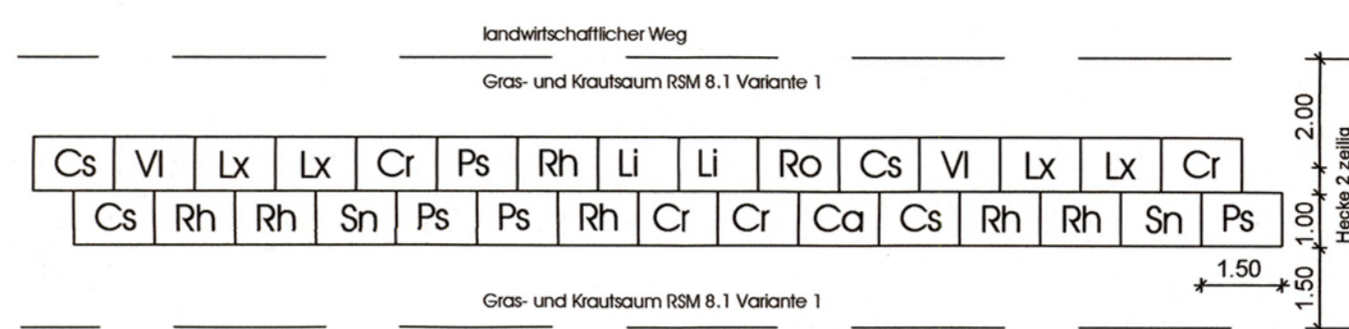
Innerthalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der Markt Werneck mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des auf die Pflanz- und Ansaatzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.

1.5 Bei der Gestaltung der privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Zufahrten und der Garagenvorplatz sind mit einem versickerungsgünstigen Belag, z.B. Pflaster mit Spaltfuge, zu befestigen.

2. Pflanzpflichten auf privaten Flächen

- 2.1 Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm
Auswahl:
Apfel: Rote Sternreife, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglindis, Pinova, Pilot, Picos, Rowena
Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue
Kirsche
Walnuß

- 2.2 2 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke: Pflanzung von Sträuchern (vStr.), 2 x verpflanzt (2xv), 70-90 cm



Sträucher:

Ca	Corylus avellana	- Haselnuss
Cr	Crataegus spec.	- heimische Weißdorne
Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Li	Ligustrum vulgare	- Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rh	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Ro	Rosa spec.	- heim. Wildrose
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Vi	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

- 2.3 Erhaltung bestehender Baumstrukturen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB
- 2.4 Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken-, Höhlen- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- 2.5 Bodenarbeiten (Abschleiben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

D) Hinweise durch Text

1. Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Werneck, 09.10.2018
geändert und ergänzt, 11.12.2018
27.02.2019

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Bg., Bg. der Ingenieur
Falkenstraße
97876 Würzburg
12121
M. Eng. Dipl.-Ing. Frank M. Braun

EinBEZIEHUNGSSATZUNG für Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 243 und 252
mit 1. Änderung der Einbeziehungssatzung
für die Grundstücke Fl.Nr. 242 und 252 (Teilfläche)
Gemarkung Vasbühl, Markt Werneck, Landkreis Schweinfurt
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Markt Werneck
Gemeindeteil Vasbühl
Landkreis Schweinfurt

M = 1:1000

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.05.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom 09.10.2018, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 beteiligt.
 3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom 09.10.2018, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 öffentlich ausgelegt.
 4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom 11.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 erneut beteiligt.
 5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom 11.12.2018, wurde mit der Begründung, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
 6. Der Marktgemeinderat Werneck hat mit Beschluss vom 27.02.2019 die Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom 27.02.2019, als Satzung beschlossen.
- Werneck, den 18. MRZ. 2019
 Siegel
Edeltraud Baumgartl, 1. Bürgermeisterin
- Werneck, den 18. MRZ. 2019
 Siegel
Edeltraud Baumgartl, 1. Bürgermeisterin
8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 08.03.2019, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass die Einbeziehungssatzung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Werneck, Balthasar-Neumann-Platz 8, 97440 Werneck, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.
- Werneck, den 18. MRZ. 2019
 Siegel
Edeltraud Baumgartl, 1. Bürgermeisterin