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- bzw. Parkstreifen darf durch Zufahrten an den festgesetzten Standorten unterbrochen werden
Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

MD 1b — Beschränktes Dorfgebiet (§ 5 i.V.m. § 1 Abs.4 u.5 BauNVO)

MD 2b — Beschränktes Dorfgebiet (§ 5 i.V.m. § 1 Abs.4u.5 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Max. Bauweise:
Eingeschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoß

1 : D

SD — Satteldach

42-52 — Dachneigung

o.4 o.6 — Grundflächenzahl

(0.5) (o.6) — Geschoßflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verbindliche Zufahrt

Fläche für Versorgungsanlage (Elektrizität)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Fläche für Versorgungsanlage (Löschwasserzisterne) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Mindestinhalt = 75,o cbm

Öffentl. Straßenverkehrsfläche
Wirtschaftsweg (§ 9 Abs.1 Nr 11 BauGB)

Öffentl. Fußweg (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Führung oberirdischer Versorgungsleitungen der UÜZ mit Ausbindungsbereich
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Fläche mit besonderen Planungserfordernissen nach Ziff. 2.6

1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Kinderspielplatz

Grünanger

Wassergraben mit Begleitungsgrün

Randeingrünung

Öffentl. Pflanzgebot für eine landschaftliche Heckenpflanzung, Bindung nach Standort und Massierung gem. Ziff. 3.2.2

Öffentl. Pflanzgebot für Großbäume 1. Ordnung, gem. Ziff. 4.1 Bindung nach Standort und Stückzahl

Privates Pflanzgebot für Großbäume gem. Ziff. 4.1 und 4.2 ohne Standortbindung

Öffentl. Pflanzgebot für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ohne Standortbindung gem. Ziff. 3.1.3

Privates Pflanzgebot für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ohne Standortbindung gem. Ziff. 3.1.3

Öffentl. Pflanzgebot für grabenbegleitendes Baum- und Buschwerk

1.3 Für die Hinweise

Bei Anlagen im MD-Gebiet von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Stoffe ausgehen und bei Gebäuden mit Wohnnutzung ist die Untere Immissionsschutzbehörde zu hören.

Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

Vorh. Wohngebäude — Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorh. Nebengebäude — Höhenschichtlinien

237 — Flurstücksnummern

1.3.2 Den Bauwerbern werden vor Beginn 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 Im gesamten Baugebiet wird der Einbau von Spülkästen und wassersparenden Armaturen und Geräten empfohlen.

1.3.4 Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerversuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (einzelne Anträge oder insgesamt für ein Baugebiet).

1.3.5 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.

1.3.6 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 Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden und gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

2 WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Bauland ist festgesetzt als
a) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
b) Beschränktes Dorfgebiet gem. § 5 i.V.m. § 1 Abs.4u.5 BauNVO

2.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im beschränkten Dorfgebiet wird mit 800 qm festgesetzt.

2.3 Das Dorfgebiet wird gem. §1Abs.4 BauNVO in die Gebiete MD 1b und MD 2b gegliedert, im Gebiet MD 2b sind nur die Nutzungen nach §5Abs.2 Ziff. 1,2,4 und 8 BauNVO (Wirtschaftsstellen landund forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Gebäude Gärtnereien und Gärtnereibetriebe mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe) zulässig.
Im Gebiet MD 1b sind nur Nutzungen nach §5Abs.2 Ziff. 3,5,6 und 7 BauNVO (sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.

2.4 Die im Dorfgebiet (MD) nach §5Abs.2 Ziff. 9 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen) ist gem. §5Abs.5 BauNVO nicht zulässig und damit nach Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.5 Im allgemeinen Wohngebiet und in den mit Schraffur kenntlich gemachten Baugebieten in MD 2b sind die Gebäude so zu planen, daß in den Schlafräumen mind. ein Fenster vorhanden sein muß, das nicht zur bahnparallelen Seite (in südöstlicher Richtung) liegt.

2.6 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.7 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

2.8 Die Wandhöhe der eingeschossigen Gebäude darf 3,50 m nicht überschreiten.

2.9 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote und rotbraune Dachziegel bzw. Betondachpfannen zugelassen.

2.10 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.

2.11 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Raschplätze, usw.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

2.12 Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.13 Die geplanten Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke nicht höher als 0,50 m über OK-Straße liegt.

2.14 Für die Garagen werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben wobei sie die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses erhalten müssen. Aneinandergebaute Garagen sind so zu gestalten, daß die 2. Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst gebauten oder errichteten Garagen übernehmen muß unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.

2.15 Die Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben.

2.16 Grundstückseinfriedungen die an öffentl. Grünflächen angrenzen sind für- und torlos zu errichten.

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

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

2.19 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO sind einzuhalten.

2.20 Die im Anhang zur Begründung enthaltenen Pflanzschemata A, B, C, D sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 zwischzubegrünen.

3.1.2 Pflanzenauswahl
Die Pflanzgebote für die Baum und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziffer. 4.,8 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.

Heckenpflanzung je 100 qm.

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

Mindestgrößen für Baumpflanzungen.

Hochstamm 3 x v., STU. 16-18 cm.	(Ziffer 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 Befestigung von Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen und Kfz.-Stellplätze 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 Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

3.2 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen

3.2.1 Landschaftlicher grünflächengestaltung
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen, der einer extensiven biologisch geprägten Pflege unterliegen wird.

3.2.2 Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen und die Umgestaltung des Grabens Flur-Nr. 747 sind zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Gestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist und möglichst von einem versierten Fachmann, z.B. Garten- und Landschaftsarchitekt erstellt werden soll.

3.3 Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich im beschränkten Dorfgebiet und allgemeinem Wohngebiet

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 Anlagen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.

3.5.0 Hinweise

3.5.1 Erhaltungsgebot/Neupflanzung
Sämtliche Pflanzungen sollen von jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs gefördert, gepflegt und vor Zerstörung geschützt werden. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10%) kann auch zu einen späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

4.1 Baumarten 1. Ordnung
Betula pendula — Hängebirke
Fraxinus excelsior — gemeine Esche
Quercus petraea — Traubeneiche
Quercus robur — Stieleiche
Tilia cordata — Winterlinde
Acer platanoides — Spitzahorn

4.2 Baumarten II. Ordnung
Acer campestre — Feldahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Prunus avium — Vogelkirsche
Sorbus aucuparia — Eberesche

4.3 Sträucharten
Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
Corylus avellana — Hasel
Crataegus monogyna — Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha — Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare — Liguster
Rosa canina — Hundsrose
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Viburnum lantana — Wolliger Schneeball
Prunus spinosa — Schlehe
Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball
Sambucus racemosa — Traubenholunder
Lonicera xylosteum — Rote Heckenkirsche
Salix caprea — Salweide

4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze z.B. Kirsche, Birne, Apfel, Walnuß zulässig.
Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum I.Ordnung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB von 13.12.1995 bis 12.02.1996 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Werneck, 04.MRZ.1996

1. Bürgermeister

Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.MRZ.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Werneck, 04.APR.1996

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 08.07.1996
Landratsamt
I. A.
Hahn
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 26 Juli 1996 durch Bekanntmachung in Amtsblatt Nr. 29 des Landkr. Schweinfurt ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes 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 inkraftgetreten (§ 12 BauGB).
Werneck, 26. Juli 1996

Heuler
1. Bürgermeister

MARKT WERNECK
MARKTKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
„HERRENMARTER"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GT. ESSLEBEN M. 1:1000

OBERLENBACH, 15.a2.1995/HA
ÜBERARBEITET, a2.a5.1995
ÜBERARBEITET, a7.11.1995
ÜBERARBEITET, 3a.a1.1996
ÜBERARBEITET, 26.a3.1996

ARCHITEKT
architekturbüro michael pattneik+partner
97712 oerlenbach bergstraße 5
telefon 09725/8236