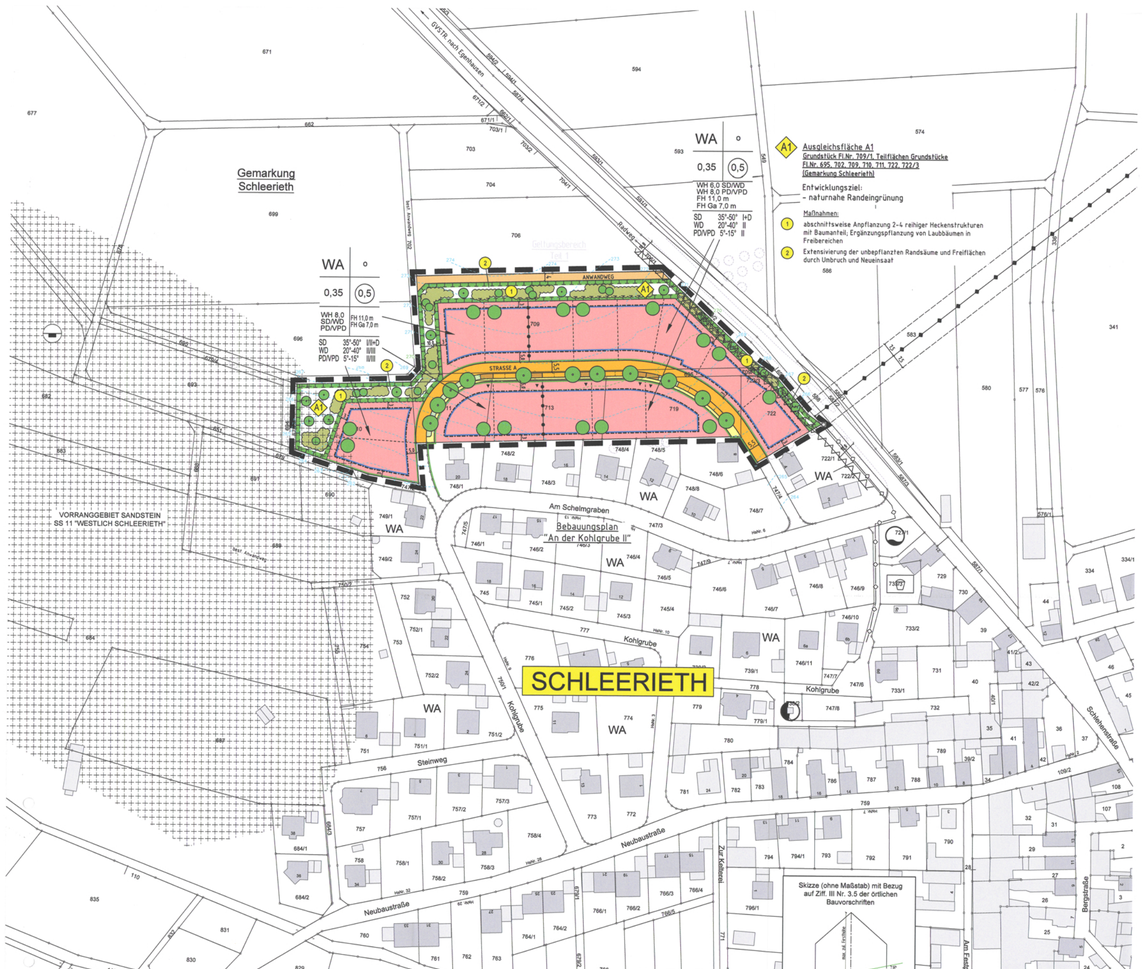

I. ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,35 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,5) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II+D — eingeschossig und Dachgeschoss (nur bei Satteldach)

II — zweigeschossig (nur bei Walm-, Pult- und versetzten Pultdach)

III+D — max. ein Geschoss -/alseits zwei Geschosse- mit Dachgeschoss zulässig (nur bei Satteldach)

IIIII — max. zwei Geschosse -/alseits drei Geschosse- zulässig (nur bei Walm-, Pult- und versetzten Pultdach)

WH — max. zulässige Wandhöhe (Saltel- und Walmdach max. 6,0 m; Pultdach max. 8,0 m)

FH — max. zulässige Firsthöhe (Wohngebäude 11,0 m)

FH Ga — max. zulässige Firsthöhe (Garagen 7,0 m)

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

o offene Bauweise

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Gehwegflächen

landwirtschaftlicher Anwandweg (unbefestigt)

öffentliche Zufahrtsflächen (Grundstückszufahrten)

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt- und Ausfahrt (zwingend), max. Breite 6,00 m

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte, landschaftliche Baum-/Strauchhecken, gemäß Artenliste Ziffer VI.3, 2-4 reihig, Bindung nach etwaigen Standort und Arten

öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung, gemäß Artenliste Ziffer VI.3, Bindung nach etwaigen Standort und Arten, Mindestgröße 3xv, StU 14–16 cm

privates Pflanzgebot für standortgerechten, heimischen Laubbaum II. Ordnung oder Obstbäume, ohne Standortbindung, Mindestgröße 3xv, StU 16–18 cm

1.7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

SD / WD / PD / VPD — zulässige Dachformen: Satteldach / Walmdach / Pultdach / versetztes Pultdach

± 20°-40° — zulässige Dachneigung (Mindest- und Maximal-Dachneigung)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

z.B. A1 — Kennzeichnung Ausgleichsfläche

z.B. 1 — Nummerierung der Einzelmaßnahmen

1.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

18 — bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

bestehende Grundstücksgrenzen

706 — Flurstücksnummern

Höhenschichtlinien in m ü. NN

best. Verkehrswege

bestehende Gehölze

Vorranggebiet Sandstein

best. 20 kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen

best. Umformerstation

best. 20 kV-Kabel

best. Wasserversorgungsanlage

best. Steinbruch

best. Kindergarten

best. Spielplatz

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Ausführungsbestimmungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
- BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- BayBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH – Vf. 14–VII–14; Vf. 3–VIII–15; Vf. 4–VIII–15 – vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89).

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, die max. zulässige Wandhöhe und die max. zulässige Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Für das Bauland wird die offene Bauweise festgesetzt.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer und deren Gestaltung
1.1 Dachform für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen
Als Dachform für Wohngebäude sind Satteldach, Walmdach, Pultdach und versetztes Pultdach zulässig. Als Dachform für Garagen und Nebengebäude sind Flachdach, begrünes Flachdach, Satteldach, Walmdach und Pultdach zulässig.
1.2 Dachneigung für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen
Die zulässige Mindest- bzw. Maximal-Dachneigung beträgt bei Satteldach 35°-50°, bei Walmdach 20°-40°, bei Pultdach und versetztem Pultdach 5°-15°.
1.3 Dacheindeckung für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen
Zulässig ist eine Dacheindeckung mit roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen, Titanzinkblech sowie bei Garagen und Nebenanlagen zusätzlich extensiv begrünte Dächer. Wintergärten sind auch mit einer Glaseindeckung zulässig.

2. Höhe der Gebäude
2.1 Die Firsthöhe der Wohngebäude (FH) wird auf max. 11,00 m, die Firsthöhe der Garagen (FH Ga) wird auf max. 7,00 m festgesetzt.
2.2 Die Wandhöhe der Wohngebäude wird auf max. 8,0 m, im Bereich mit flachem Geländeverlauf für Satteldach und Walmdach auf max. 6,0 m festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Wohngebäude wird die Oberkante Straßenmitte Planstraße, rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, festgesetzt.
2.3 Konstruktive Widerlager sind bei I-geschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei II- bzw. II/II-geschossiger Bauweise sind konstruktive Widerlager bis 0,50 m zulässig.
3. Garagen, Stell- und Parkplätze
3.1 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
3.2 Für Wohngebäude sind je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen.
3.3 Der Stauraum sowie die Stellplätze sind offenporig zu befestigen (auf Ziffer V.8.1 wird verwiesen).
3.4 Die Wandhöhe der Garagen wird auf max. 3,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenentstellung der Garagengebäude wird die Oberkante Straßenmitte Planstraße, rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der straßenseitigen Garagenaußenwand, festgesetzt.
3.5 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO aufgrund der Topographie nicht einhalten können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 9,00 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht. Die Firsthöhe der Grenzgaragen wird auf max. 7,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Firsthöhe der Garagengebäude, wird die Höhe zwischen dem Schnittpunkt mit dem First und dem natürlichen Gelände lotrecht unterhalb dem Firstpunkt des Garagengebäudes festgesetzt (siehe Skizze).
3.6 Die öffentlichen Stell- bzw. Parkplätze werden versickerungsgünstig angelegt.

4. Einfriedungen
4.1 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m nicht überschreiten.

5. Abstandsflächen
5.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen
6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen, gemessen von natürlichen Gelände, eine Höhe bzw. Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten.

7. Rauchgasbeläftigung durch Kamine
7.1 Die Errichtung von Wohnräumen in Dachgeschossen ist nur zulässig, wenn keine Rauchgasbelästigungen durch benachbarte Kamine anzunehmen sind. Um unzumutbare Rauchgasbelästigungen auszuschließen, müssen
a) die umliegenden Kaminmündungen um 1,00 m höher liegen als die Oberkante der Lüftungsöffnungen (z.B. Fenster und Türen ins Freie) für Wohnräume oder
b) bei festen Brennstoffen, der Kamin mindestens 15,00 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume entfernt sein bzw.
c) bei flüssigen und gasförmigen Brennstoffen, der Kamin mindestens 8,00 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume entfernt sein.

7. Private Grünflächen
7.1 Die nicht bebauten Teilflächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

8. Flächenbefestigung
8.1 Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Stellplätze etc., ist auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Schotterrasen) auszurichten, sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
9.1 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, werden in Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsflächen festgesetzt und den Grundstücken des Bebauungsplanes "An der Kohlgrube III" zugeordnet (gem. § 9 Abs. 1a BauGB).
9.2 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 (Grundstück Fl.Nr. 709/1, Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 695, 702, 709, 710, 711, 722, 722/3, Gemarkung Schleerieth)
9.2.1 Anpflanzung von 2- bis 4-reihigen Heckenstrukturen aus standortgerechten, heimischen Baum- und Sträuchern, gemäß Artenauswahl der Gehölzartenliste in Ziffer VI. Ein Formschnitt der Gehölze ist nicht zulässig. In Ergänzung hierzu sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten, Laubbäume II. Ordnung zur Überstellung größerer Freiflächen zu pflanzen.
Ausfälle sind unaufgefordert art- und wertgleich zu ersetzen.
9.2.2 Die unbepflanzten Randstreifen und Freibereiche der Ausgleichsfläche sind nach Ziffer III.3 durch breitflächig anzusäen. Gesignet für die Ansaat ist die Extensivrasenmischung RSM 8.1, Variante 1 (oder gleichwertig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Die Bewirtschaftung/Pflege der Flächen erfolgt extensiv durch max. zweimalige Mahd pro Jahr, das Mahdgut ist zu entnehmen. Der 1. Schnitt ist jeweils frühestens Mitte Juni durchzuführen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Einsatz von Dünger oder Biozioden ist untersagt.
9.2.3 Vollzugsfrist
Alle Erd-, Saat- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche A1 sind, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt, spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Baugebietes zu erbringen.
9.3 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A2 (Grundstück Fl.Nr. 824, Gemarkung Schleerieth)
9.3.1 Neuanlage von Grünland (bereits erstellt) – Entwicklung von mageren Salbei-Glatthaferwiesen
Als Pflanzunterlage ist die Wiesenmischung RSM 8.1 (Regelsaatgutmischung – Variante 1 oder 3) oder gleichwertig breitflächig anzusäen. Düngung und Einsatz von Biozioden sind zu unterlassen. Die Wiesen sind je nach Aufwuchs 1- bis 2mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen. Der erste Schnitt soll jeweils im Zeitraum Mitte Juni bis Anfang Juli ausgeführt werden.
9.3.2 Aufbau einer Streuobstwiese
Zur Anlage der Streuobstwiese sind vorzugsweise alte Obstsorten nachfolgender Auswahlliste zu verwenden:
Apfel: Berner Rosenapfel, Prinzenapfel, Boskoop, Goldparmäne
Birne: Gute Graue, Nordhäuser Winterforellenbirne, Pastorenbirne, Doppelte Philippsbirne
Kirsche: Büttners Späte Rote Knorpelkirsche, Maxmüllers Mitteldicke, Korösser Weichsel, Schattenmorelle
9.3.3 Vollzugsfrist
Die Ausgleichsfläche A1 ist spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Baugebietes zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahme A2 ist bereits vollzogen. Der Fachgerechte, regelmäßige Schnitt der Obstbäume auf der Ausgleichsfläche A2 ist zu gewährleisten. Die Meldung beider Ausgleichsflächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt erfolgt eigenverantwortlich durch den Markt Werneck. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 mit einem Lageplan im Maßstab 1:1000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Referat K7, Schloß Steinhausen, 95326 Kulmbach, zuzuleiten.

10. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
10.1 Lebensraum Bodenbrüter
Zur Einhaltung der Schutzgebote für streng geschützte Vogelarten ist eine Baufeldfreimachung bis zum 28. Februar anzustreben. Das Baufeld ist durch das flächige Abräumen der Oberbodenschicht unbrauchbar für feld- und wiesenbrütende Vögel zu machen.
Sofern in den Monaten März bis September eine Baufeldfreimachung erfolgen soll, wird zur Feststellung von Brutplätzen streng geschützter Vogelarten, eine vorherige Begehung der Flächen durch einen Ornithologen notwendig. Nach dieser Begehung ist in Einzelfall in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über den Umfang der Baufeldfreimachung bzw. den Umgang mit etwaigen Brutplätzen zu entscheiden.

Pflanzschema

2-4 zeilige landschaftliche Hecke als Randeingrünung

M 1 : 200

Schematischer Schnitt

Baumarten I. und II. Ordnung / Heister:

Ac	Acer campestre	– Feldahorn	(ca. 10 %)
Ap	Acer pseudoplatanus	– Bergahorn	
Cb	Carpinus betulus	– Hainbuche	
Pa	Prunus avium	– Vogelkirsche	
Tc	Tilia cordata	– Winterlinde	

Pflanzung als Hochstamm (3xv, StU 12–14 cm), Pflanzabstand ca. 12–20 m
Pflanzung als Heister (2xv, mind. 125–150 cm hoch)

Sträucher:

Cs	Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel	(ca. 11 %)
Ca	Corylus avellana	– Haselnuss	(ca. 5 %)
Cr	Crataegus spec.	– heimische Weißdorne	(ca. 15 %)
Li	Ligustrum vulgare	– Liguster	(ca. 5 %)
Lx	Lonicera xylosteum	– Heckenkirsche	(ca. 5 %)
Ps	Prunus spinosa	– Schlehdorn	(ca. 20 %)
Rh	Rhamnus catharticus	– Kreuzdorn	(ca. 2 %)
Rc	Rosa canina	– Hundsrose	(ca. 10 %)
Rr	Rosa rubiginosa	– Weinrose	(ca. 10 %)
Sn	Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder	(ca. 7 %)

Pflanzung als verpflanzte Sträucher (mind. 70–90 cm hoch)

Hochstamm
Heister

VI. LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN

1. Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation (= typischer Waldmeister-Buchenwald) und der realen Vegetation.
2. Privatgrundstücke
2.1 Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Malus sylvestris	–	Holz-Apfel
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Sorbus domestica	–	Speierling
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	–	Eberesche

Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss usw.)

3. Ausgleichsfläche A1
3.1 Bäume II. Ordnung Heister:

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Malus sylvestris	–	Holzapfel
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Pyrus communis	–	Wildbirne
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere

3.2 Sträucher:

Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Crataegus monogyna	–	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	–	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	–	Schlehdorn
Rosa canina	–	Hundsrose
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder

Der Marktgemeinderat Werneck hat in der Sitzung vom 30.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Kohlgrube III" im Gemeindeteil Schleerieth beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Werneck, 14. DEZ. 2015 — Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2015, hat in der Zeit vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 stattgefunden.
Werneck, 14. DEZ. 2015 — Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2015, hat in der Zeit vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 stattgefunden.
Werneck, 14. DEZ. 2015 — Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2016, wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2016 bis 22.07.2016 beteiligt.
Werneck, 14. DEZ. 2016 — Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2016 wurde mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2016 bis 22.07.2016 öffentlich ausgelegt.
Werneck, 14. DEZ. 2016 — Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.09.2015 den Bebauungsplan "An der Kohlgrube III" gem. § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 29.11.2016, als Satzung beschlossen.
Werneck, 14. DEZ. 2016 — Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Ausgefertigt
Werneck, 14. DEZ. 2016 — Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "An der Kohlgrube III" wurde am 14.12.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Werneck, 14. DEZ. 2016 — Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

MARKT WERNECK
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
„AN DER KOHLGRUBE III"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GEMEINDETEIL SCHLEERIETH M. 1 : 1.000

BAD KISSINGEN, 29.09.2015 / hei
ÜBERARBEITET, 31.05.2016 / ve
ÜBERARBEITET, 13.09.2016 / ve
ÜBERARBEITET, 29.11.2016 / ve

DER ENTWURFSVERFASSER:
BÜRO HAHN
Architekten | Ingenieure
Tel. 0971 - 69999-0
Telefax 0971 - 69999-99
Solinengraben 3
97688 Bad Kissingen
www.buerohahn.com