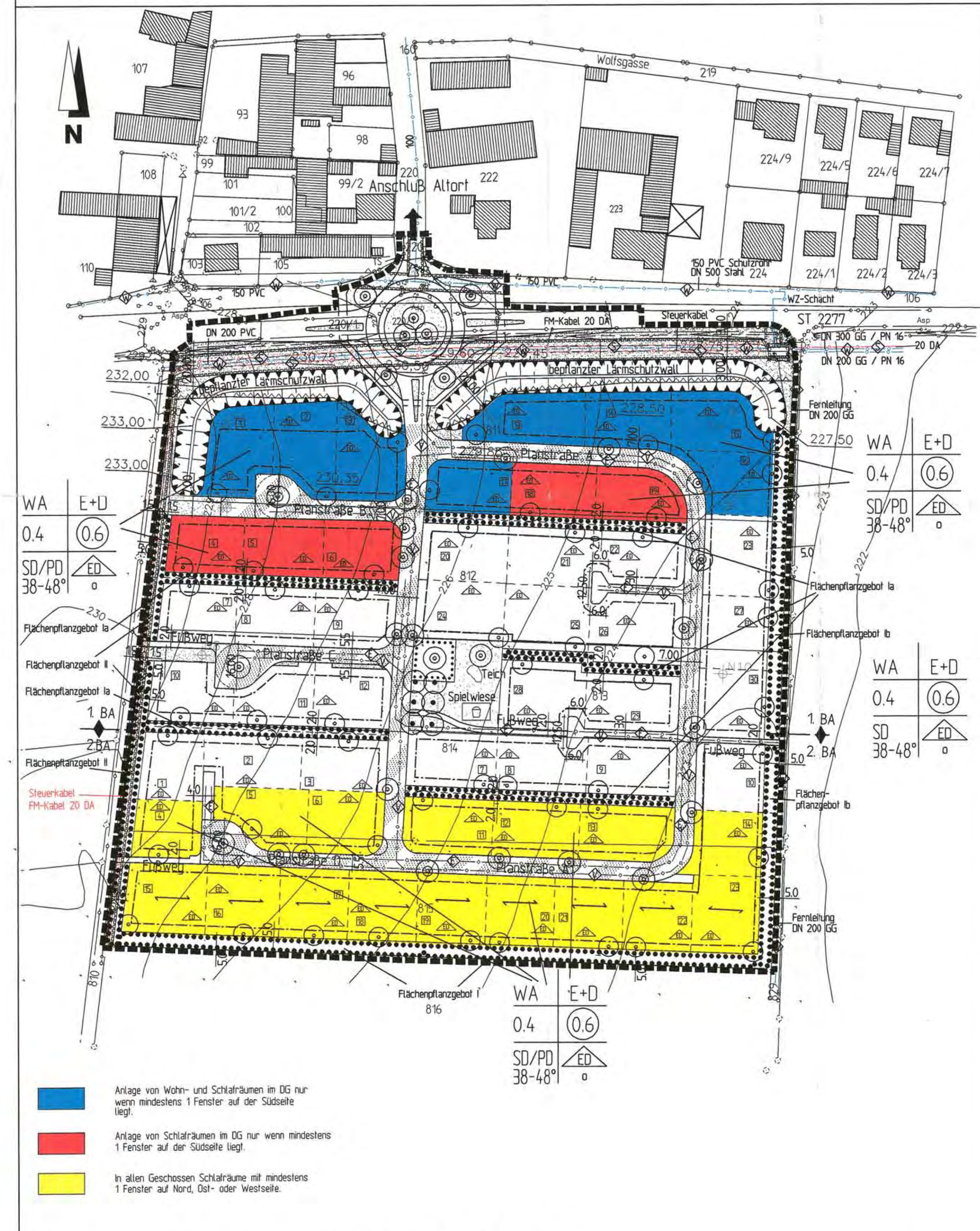


Bebauungsplan M 1 : 1000



Immissionsschutzregelungen hinsichtlich der Anlage von Wohn- und Schlafräumen M 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung des Baugbietes "Oberer Point" wird entsprechend der BauVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

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

- 0.4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauND
- 0.6 Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauND

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:
E-D Erdgeschoss; Dachgeschoss; Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich, soweit diese Vollgeschosse im Sinne des Art. 23 Abs. 5 BauGB sind, werden sie bei der Bewertung der Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

30 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB; §§ 22 u. 23 BauND)

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

- Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauND)
- o Offene Bauweise (§ 22 Abs.1 und 2 BauND)

Als Baufenster sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die Grundstücksgröße wird im mindestens 300 m² festgesetzt, wobei je Einzelhaus max. 3 WE, je Doppelhaus max. 2 WE zulässig sind.

- ED Einzelhaus/Doppelhaus

Wohngebäude SD Dachform : Satteldach Dachneigung 38-48°
Wohngebäude im Bereich mit Immissionsschutzregelung SD/PO Dachform : Satteldach/versetztes Pultdach Dachneigung 38-48°

Nebenanlagen und Garagen SD/PO Dachform : Satteldach/Pultdach Dachneigung 20° bis max. der entsprechenden Dachneigung des Wohngebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück.
Fristrichtung zwingend vorgegeben

40 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf Platzbereich für Aufenthalt und Kommunikation

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche hier: Anbindung Wohngebiet an die ST 2277 durch Kreisverkehr
- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Halbbahnen hier: Hochbahnverkehrsfläche - verkehrsbezogener Ausbau
- Straßenbegrenzungslinie
- Erschließungsweg öffentlich

60 Flächen für Versorgungsanlagen (z.B. Abwasserbeseitigung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Schachtbauwerk

70 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Öffentliches Einzelplatzangebot zur Pflanzung von Laubbäumen (vgl. 51)
- Öffentliches Einzelplatzangebot zur Pflanzung von Obstbäumen (vgl. 51)
- privates Einzelplatzangebot (großkroniger Laubbäume vgl. 52)

Umgrenzung von öffentlichen Flächen mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern (vgl. 53)
Umgrenzung von privaten Flächen mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern (vgl. 53)

80 Hausversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- best. Wasserleitung
- best. Steuerkabel
- gepl. Versorgungsleitung
- gepl. Entsorgungsleitung

90 Sonstige Pflanzenzeichen

Lärmschutzwall
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Hinweis: Die Immissionsschutzregelungen für die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen sind geändert in Plan Immissionsschutzregelungen dargestellt.
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) hier: Anbauzone gem. Art. 23 (1) BayStMVG; Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - in einer Entfernung von 20 m von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
- Mit Gef.-Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Nutzungsabkürzungen:
- A) Art der baulichen Nutzung
 - B) Zahl der Vollgeschosse
 - C) Grundflächenzahl GRZ
 - D) Geschosflächenzahl GFZ
 - E) Dachform
 - F) Bauweise

100 Hinweise

- vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- 365 Flurstücksnummer
- 3 Bauparzellennummer
- o Grenzsteine
- 275 Hörschichtlinien (Meterlinien)
- vorhandene Flugrouten
- geplante Grundstücksgrenzen

II Bauordnungsrechtliche gestalterische Vorschriften

10 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 11 Die Gebäude sind als ortsbildende Putzgebäude zu erstellen. Holzfachern sind zulässig.
- 12 Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldach mit mittigen First auszuführen. Dachneigung: einheitlich rote Ziegel oder Betonoberfläche. Im Bereich mit Immissionsschutzregelungen sind Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die Dächer der Nebenanlagen und Garagen sind als Satteldach oder Pultdach auszuführen.
- 13 Dachgauben sind nur an Wohngebäuden zulässig. Einzelbreite der Dachgauben max. 150 m. Die Summe der Dachgaubenbreite ist max. bis zu 1/3 der Gebäudebreite zulässig.
- 14 Die Fenster sind als stehende oder quadratische Formate zu wählen. Großzügige Fenster sind zu unterbinden.
- 15 Balkonbrüstungen und sonstige Garagen sind aus Holz oder Stahl herzustellen.
- 16 Dachüberstände: Traufseitig bis max. 50 cm gebelstseitig bis max. 30 cm.
- 17 Grundsätzlich sind keine grellen, disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sog. Erdtöne. Fassadenmaterialien sind unzulässig. Die Doppelhäuser sind hinsichtlich Form, Gestalt und Materialauswahl einheitlich zu gestalten.

20 Abstandsflächen

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

30 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)

- 31 Traufhöhe bergseitig max. 3,60 m ab OK bestehenden Gelände. Erdschneidhöhe bergseitig max. 20 cm über die bestehenden Gelände.
- 32 Dachneigung: Wohngebäude: 38° bis 48° Nebenanlagen und Garagen: 20° bis max. der entsprechenden Dachneigung des Wohngebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück.
- 33 Konstruktive Widerlager sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenmauer das senkrechte Maß von OK Rohdecke bis UK Sparren max. 0,5m beträgt.

40 Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Überdachte Stellplätze können als Garagen oder offene Carports ausgebaut werden.
Es sind Pult- und Satteldächer zulässig; Dachneigung beträgt 20° bis max. der entsprechenden Dachneigung des Wohngebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück. Garagendächer bei gleicher Fristrichtung wie am Haus angebaut zulassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 BayBO zulässig. Grenzgaragen, die mit dem Hochgebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenannte oder zuerst errichtete Garage die Gestalt vorgibt. Die Stellplätze sind einheitlich zu gestalten.
Bei Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m zwischen Garage und öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuräumen (§ 20a).
Pro Wohninheit sind mind. 15 Stellplätze auf der Bauparzelle zu errichten. Die Garagenanlagen sind mit entsprechenden Bodenbelägen zu belegen (z.B. Rasenputz, Pflaster mit Rasenfuge usw.).

50 Grundrissliche Festsetzungen

- 51 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelplatzangebot ist zwingender Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäßigte Standortänderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Größe einer Parzelle 57 zu pflanzen.
- 52 Gartenanlagen sollen mit heimischen standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Pro Grundstück ist zusätzlich zu den planerischen Festsetzungen mindestens ein großkroniger Laubbau entsprechend der Größe zu pflanzen. Statt eines großkronigen Laubbau können alternativ zwei hochstammige Obstbäume gepflanzt werden.
- 53 Flächenplangebot Ia und Ib: Auf den in Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Flächenplangebot sind durchgehend Bäume und Sträucher entsprechend der Größe unter Punkt 57 zu pflanzen. Je angelegter 200 m² zu pflanzende Fläche sind mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. zweifach mit Sträuchern und Hecken der Größe zu erfolgen. Auf die beispielhaften Pflanzschemen Ia und Ib für private Flächen im Anhang zum Erläuterungsbericht zur Grundordnung wird verwiesen.
- 54 Flächenplangebot II: Auf den in Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Flächenplangebot sind durchgehend Sträucher entsprechend der Größe unter Punkt 57 zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. zweifach mit Sträuchern der Größe zu erfolgen. Auf die beispielhaften Pflanzschemen II für private Flächen im Anhang zum Erläuterungsbericht zur Grundordnung wird verwiesen.
- 55 Nach Beginn der Strauchpflanzung muß spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode mit der Pflanzung der öffentlichen Gehölze begonnen werden. Im Interesse einer befriedigenden Entwicklung der Strauchbäume sollen Bäume von mind. 2m x 2m vorgezogen werden. Die Pflanzung der Gehölze auf den Flächen für privates Flächenplangebot hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgende Pflanzperiode zu erfolgen.
- 56 Der vorgesehene Lärmschutzwall ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen (siehe unter 57 Gehölzliste) zu bepflanzen, um eine harmonische Einbindung in das Ortsgebiet zu gewährleisten.
- 57 Gehölzliste:
 - a) Bäume: Acer campestre, Acer platanoides, Betula pendula, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Prunus avium, Prunus pyramidalis, Quercus petraea, Quercus robur, Salix caprea, Tilia cordata, Obstbäume in Sorten.
 - b) Sträucher: Cornus mas, Cornus sanguinea, Cornus avellana, Crataegus monogyna, Eonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum lantana.
 - c) Feldorn: Salixorn, Birne, Hartriegel, Rotbuche, Wildrose, Vogelkirsche, Waldreue, Traubeneiche, Schlehe, Dornrose, Winterlinde.
 - d) Koralleiche, Hartriegel, Weißorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzorn, Hundrose, Hülender, Schneeball.

58 Mindestabstand zu Fernmeldeanlagen

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

59 Hinweise

- 591 Entplante Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten: Fassadenbegrenzung: Wein, Wilder Wein, Efeu, Winterlich, Clematis, Geißklee, Kletterrosen, Spindelholz, Hecken geschrien: Buche, Hartriegel, Liguster, Feldorn. Für die gestalterische Eingliederung der Gebäude in das Baugelände und in die Landschaft wird empfohlen, möglichst viele Fassaden zu begrünen.
- 592 Die angestrebte Gestaltung der öffentlichen Ortsrandgestaltung an der West-, Süd- und Ostseite sowie des Lärmschuttwalls ist zu gewährleisten. Z.B. in einem qualifizierten Gestaltungsinstitut. Pflanzenschemen zu konkretisieren, die mit der urbanen Naturstrukturzone abzustimmen. Dieser Plan ist von einem qualifizierten Fachmann, z.B. Garten- und Landschaftsarchitekt, zu erstellen.
- 593 Auf die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB bezüglich der Grenzabstände von Pflanzen wird hingewiesen.

60 Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Wasserversorgung

- 61 Versickerungsfördernde Maßnahmen: Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Verschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Umgebungsverhältnisse zulassen, versickert werden, dabei ist bei hellen Flächen sorgfältig darauf zu achten, daß ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- 62 Verschmutztes Oberflächenwasser: Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit giftigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Lechtüschgefäßabscheider einzubauen.
- 63 Erzeugung von Trinkwasser: Es wird empfohlen, zur Entlastung des Naturhaushaltes und Erzeugung von wertvollem Trinkwasser anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln. Die Bau von Regenwasseranlagen (Gärten) ist daher ausdrücklich erwünscht und entlastet durch die Erzeugung von Trinkwasser den Naturhaushalt.
- 64 Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freizeitanlagen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigten Freizeitanlagen hat primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasterfuge, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszuweichen, wenn keine anderen Aufgaben bestehen. Öffentliche und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Hinweis: Es wird empfohlen private Stellplätze mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen.

70 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländevertikal anzupassen und sollten in Höhe und Ausführung mit den benachbarten Einfriedungen erfolgen. Die Einfriedungen entlang des Flurweges Flurstück Nr. 810 mit privatem Flächenplangebot sind in einem Abstand von 1m östlich des bestehenden Staketzauns zu errichten. Die Einfriedungen entlang der Flurwege A-D sowie der Erdbahnweges und Fußwege sind aus einem mit heimischen Laubbäumen hinterpflanzten Holzstaketzaun oder mit einer lebenden Hecke aus bühnenden oder fruchttragenden Gehölzen zu gestalten. Die Holzstaketzaune müssen ohne Lücken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ausgeführt werden. Sonstige Einfriedungen können auch Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerstreifen bis zu einer Höhe von 1,20 m bilden. Mauerhöhen sind nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterplanen. Sockelhöhe max. 0,20 m Mauerhöhe max. 1,20 m.

80 Mülltonnen

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

90 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländevertikal nicht wesentlich verändert werden (max. 0,5 m bei Aufschüttungen).

100 Hinweise

- 101 Außenanlagen: Aus gestalterischen Gründen für das Ortsbild wird empfohlen je Gebäude lediglich eine Außenanlage vorzusehen.

102 Denkmalschutz

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale: Denkmalschutzgesetz-DSchG

III BODENKÄMLER, ART. 6 AUFFINDEN VON BODENKÄMLERN

- (1) "Wer Bodenkämler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Lieferant der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bedingt die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Lieferant der Arbeiten befreit."
- (2) "Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."
- (3) "Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die von Landesamt für Denkmalpflege oder seiner Mithilfe vorgenommen oder veranlaßt werden."
- (4) "Eigentümer, dinglich Veräußerungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodenkämler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenkämler zu tätigen."
- (5) "Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht."

Von dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, wurde auf Siedlungsreste der Linearbandkeramik 300 m ssw der Kirche von Schnackenwerth hingewiesen. Diese Siedlungsreste sind auf den Fundorten von Herrn Koppelt vom 18.08.1976 zurückzuführen.

Bei den Erdarbeiten zum Bau der Ortsumgehungsstraße unmittelbar an der Südseite des Dorfes wurden zahlreiche bandkeramische Siedlungsstellen angetroffen, die sich im hellen Laböden durchdringend abzeichnen. Keramikereste sowie ein trapezförmiger Klotter aus Amphibol von 6,8 cm Größe wurden entnommen.

In einer Luftaufnahme vom 16.03.1981 wurden große Bodenverfärbungen sichtbar, deren Konturen durch die Feldbestellung verdeckt sind. Hingewiesen Richtung Ortschaft können die Siedlungsreste durch mächtige Sedimente überdeckt und so oberflächlich nicht erkennbar sein.

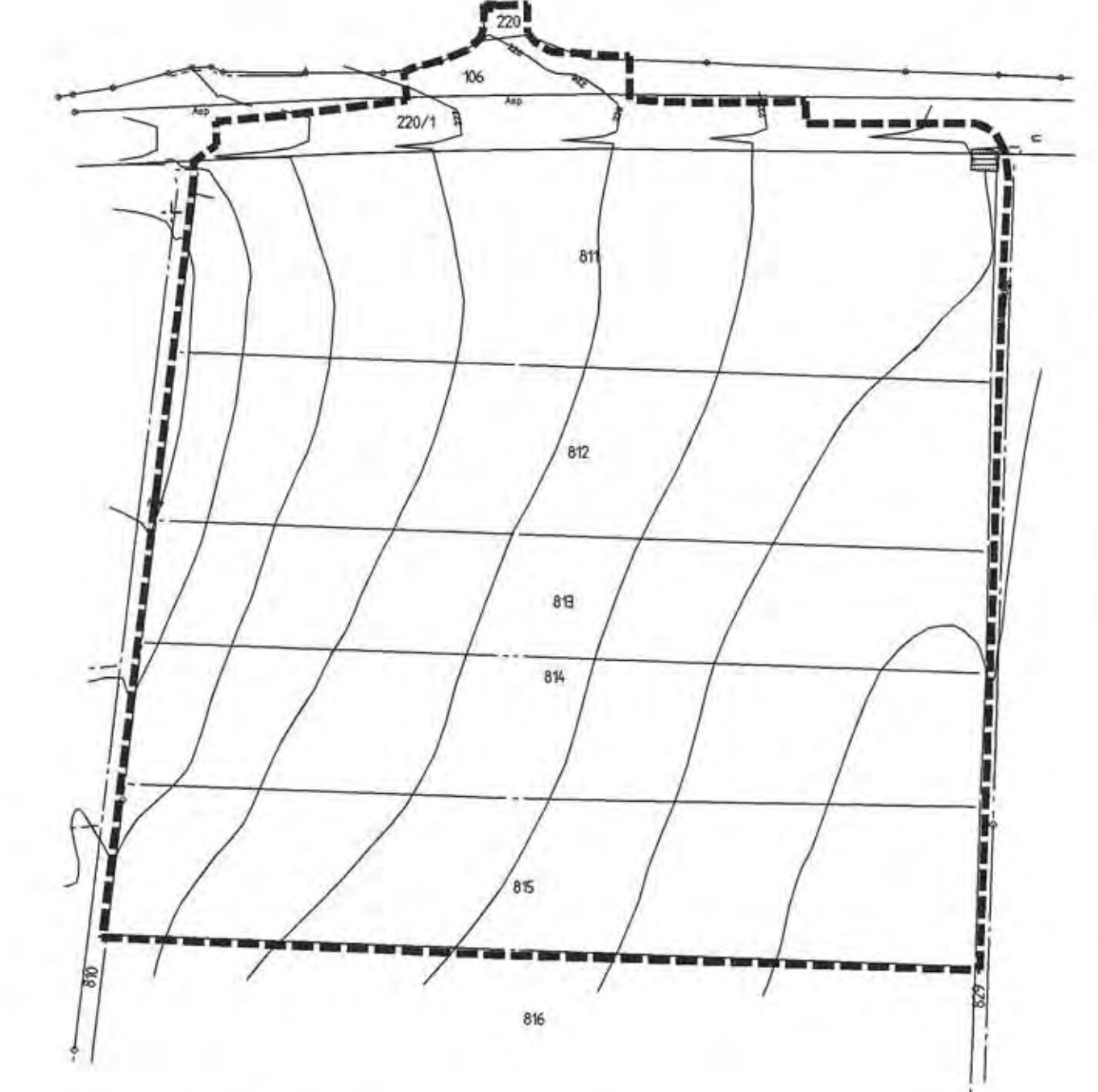
Weitere Hinweise für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält die Begründung. Diese ist im Rathaus zu den üblichen Sprechzeiten jederzeit ersichtbar sowie ein Merkblatt des Marktes Werneck, das jeder Bauwetter erhält.

Der Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat am 19.09.95 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 22.11.96 bekanntgemacht.
Werneck, 09.03.99
Heuler
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.98 bis 18.12.98 öffentlich ausgestellt.
Werneck, 09.03.99
Heuler
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am 19.01.99 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Werneck, 09.03.99
Heuler
1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplans (als Satzung) durch den Marktgemeinderat Werneck am 19.01.99 ist am 12.03.99 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in 97440 Werneck, Balthasar-Neumann-Platz 8 während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Werneck, 09.03.99
Heuler
1. Bürgermeister



Übersichtslageplan Geltungsbereich

Bebauungsplan Schnackenwerth "Oberer Point"



Übersichtslageplan M 1:25000

4. Erarbeitung Marktgemeinderatsatzung vom 19.01.1999	19.01.99	Häblthner	19.01.99	Roschtau
3. Erarbeitung Marktgemeinderatsatzung vom 13.10.1998	13.10.98	Frank	13.10.98	Roschtau
2. Erarbeitung Marktgemeinderatsatzung	23.06.98	Häblthner	23.06.98	Roschtau
1. Erarbeitung TDB	14.04.98	Frank	14.04.98	Roschtau
Nr. Änderungen	geändert am	Name	gegr. am	Name
Proj. Nr. 95/823 Anlage				
Vorbereitet: Bebauungsplan mit integrierter Grundordnung Markt Werneck Schnackenwerth				
ENTWURF				
Landkreis: Schweinfurt				
Maßstab: 1:1000				
Wohngebiet "Oberer Point"				
Vorbereitend: Marktgemeinderat Werneck Balthasar-Neumann-Platz 8 97440 Werneck				
Entwurfverfasser: Baur Consult				
Raiffeisenstraße 3 97437 Häblthner Tel. 09521696-0				
Datum: Unterschrift 1. Bürgermeister				