

M A R K T



W E R N E C K

O R T S T E I L

V A S B Ü H L

# BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET „HINTERM HERRSCHAFTSGARTEN“

GEMÄSS § 9 ABS. 1 DES BUNDESBAUGES. M: 1:1000

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

- MD<sub>b</sub>** DORFGEBIET (NUTZUNGSBESCHRÄNKT)
- II** GELTUNGSBEREICH
- I** FIRSTRICHTUNG
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 0** OFFENE BAUWEISE
- 9** GRENZBEBAUUNG
- GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1 VOLLGESCHOSSE
- GFZ 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL 2 VOLLGESCHOSSE
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- HG HAUPTGEBAUDE (WOHNGEBAUDE)
- NG NEBENGEBAUDE

#### 1.2. VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHE

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
- P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- GEHWEG

#### 13 WEITERE NUTZUNGSARTEN

- +** ANPFLANZGEBOT (GEMÄSS § 9 ABSATZ 1 ZIFFER 25 a, ABS 6 B. BAUG.)
- +** ANPFLANZGEBOT (SEHE GRÜNDESTALTERISCHE AUSSAGEN)
- LR** GRUNDSTÄRKREIF MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN

## HINWEISE

- WOHNGEBAUDE VORHANDEN
- WIRTSCHAFTS- U. NEBENGEBAUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 15.1 HÖHENPUNKT
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 1267 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSNUMMER
- 25 BEZEICHNUNG DER BAUPLATZE NACH LAUFENDER NUMMER
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE WIRD ÜBERNOMMEN

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (BAU NVO FASSUNG VOM 15.09.1977)

- 1.1 DAS BAUGEBIET WIRD AUSGEWIESEN ALS BESCHRÄNKTES DORFGEBIET GEMÄSS § 5 IVM § 1 ABS 5 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG. AUSGESCHLOSSEN WERDEN:
  - TIERHALTUNGEN ÜBER 0,5 VGV+ VERGLEICHSGROßVIEHMEN (VGV IST EIN MASSSTAB BEI DEM DIE VERSCHIEDENEN GERICHTSSTÄTEN DER EINZELNEN TIERARTEN, BZW. DER EINZELNEN TIERHALTUNGSFORMEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN. 0,5 VGV ENTSPRECHEN CA. 80 HÜHNERN, ODER 4 SCHWEINEN, ODER 4 RINDERN, (KUH E ODER BÜLLEN), ODER 5 SCHAFEN.
  - BETRIEBE ZUR VERARBEITUNG UND SAMMLUNGEN LANDSCHAFTLICHER ERZEUGNISSE NACH § 5 ABS 2 ZIFF 4.
  - GÄRTENSCHREIBE NACH § 5 ABS 2 ZIFF 9.
  - TANKSTELLEN NACH § 5 ABS 2, ZIFF 10.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH § 16 MIT § 21 DER BAU NVO. FESTGELEGT
- 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) 1 VOLLGESCHOSSE = MAX. 0,5, 2 VOLLGESCHOSSE = MAX. 0,8
- 2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) = MAX. 0,4
- 2.4 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN: DIE MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE HAT 800 QM ZU BETRAGEN. VEREINZELT WIRD DIESES RICHTMASS LEICHT UNTER- BZW. ÜBERSCHRITTEN. FOLGENDE BAUGRUNDSTÜCKE (1,3,3,9,10,11,12) DÜRFEN 800 QM ÜBERSCHRITTEN.

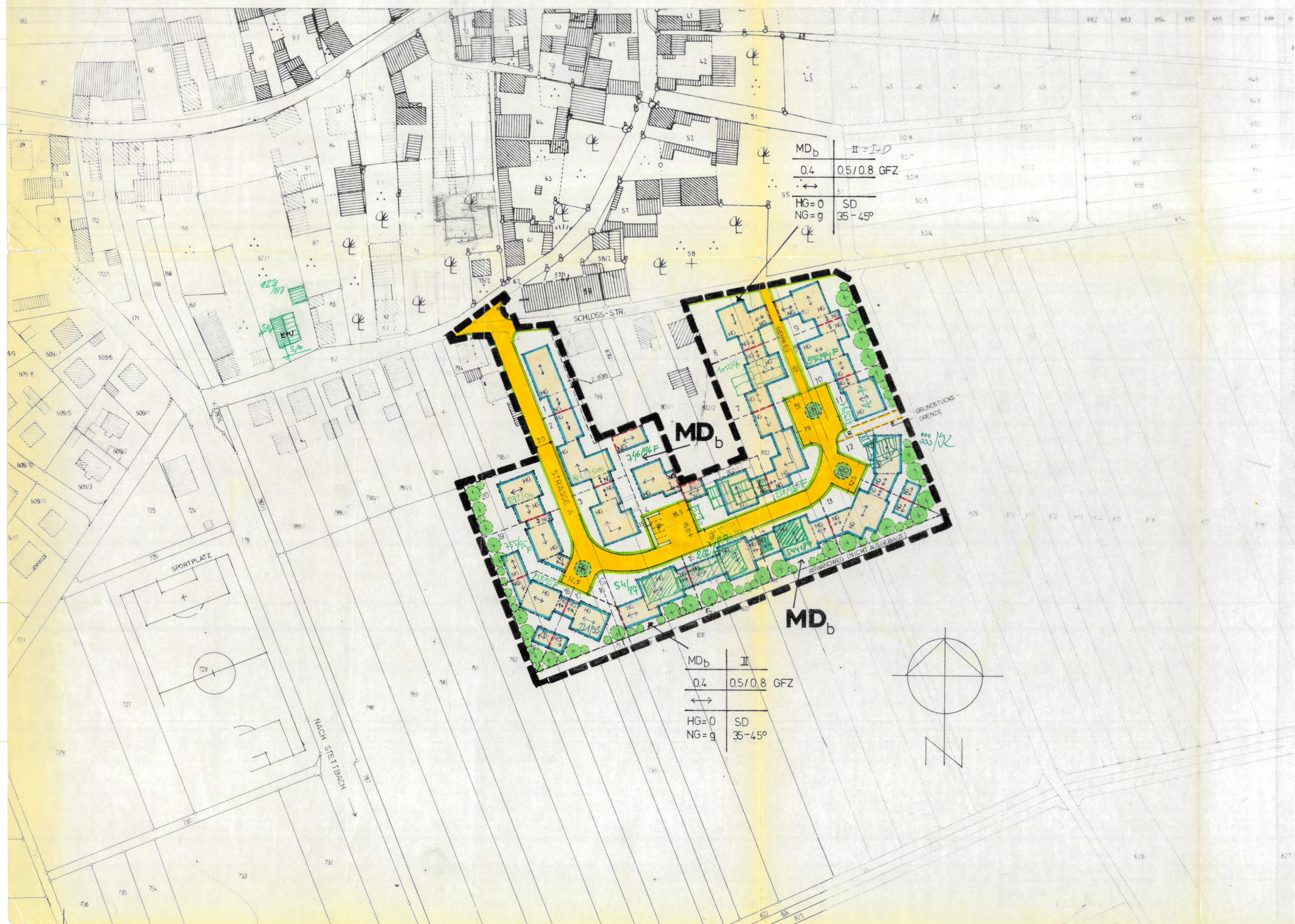
### 3. BAUWEISE

- 3.1 FÜR HAUPTGEBAUDE (WOHNGEBAUDE) GILT DIE OFFENE BAUWEISE (BAY. BO. ART 6), DER GESETZLICHE GRENZANSTAND IST EINZUHALTEN
- 3.2 FÜR NEBENGEBAUDE UND LANDWIRTSCHAFTL. GEBAUDE WIRD DIE GRENZBEBAUUNG FESTGELEGT
- 3.3 VOR JEDER GARAGE IST EIN STAU- RAUM OHNE INANSPRUCHNAHME ÖFFENTLICHER FLÄCHEN VON MINDESTENS 500 M. EINZUHALTEN. KELLERGARAGEN SIND UNZULÄSSIG. GARAGEN DÜRFEN NUR IN DEN NEBENGEBAUDEN UNTERBRACHT WERDEN.
- 3.4 DIE LAGE DER GEBAUDE IST DURCH BAUGRENZEN (BAUMASS) BZW. DURCH ZIFF 3.1 UND 3.2 DER SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN GEGEBELT
- 3.5 DACHNEIGUNG 35°-45° BEI HAUPT- U. NEBENGEBAUDE, DACHFORM SATTELDACH BEI HAUPT- U. NEBENGEBAUDE
- 3.6 VOLLGESCHOSSE DIE WOHNGEBAUDE SIND EINGESCHOSSIG ZU ERRICHTEN, WOBEI EIN ETWASGES ZWEITES VOLLGESCHOSS ZWINGEND IM DACHGESCHOSS EINGERICHTET WERDEN KANN.
- 3.7 TRAUFRÖHEN BEI WOHNGEBAUDEN MAX 3,50 M AB OK GEPLANTES GELÄNDE. BEI NEBENGEBAUDEN MAX 3,50 M AB OK GEPLANTES GELÄNDE.

### 4. GESTALTERISCHE UND SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 4.1 BEI ANEINANDER GEBAUTEN NACHBARNEBENGEBAUDEN SIND FORM UND DACHNEIGUNG ANZUGLEICHEN, ZUR EINDECKUNG DÜRFEN NUR TONZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE VERWENDET WERDEN. SOLARZELLEN SIND ZULÄSSIG.
- 4.2 KIESELSTÜCKE SIND BEI NEBENGEBAUDEN BIS 100 M. ERLAUBT, DACHHAUBÄUDEN (DACHHAUBÄUDEN) SIND BEI DÄCHERN MIT EINER NEIGUNG VON MIN. 45° ZUGELASSEN
- 4.3 DEN NATÜRLICHEN GELÄNDEVERLAUF DARF IM WESENTLICHEN NICHT VERÄNDERT WERDEN. BOSCHÜNGEN DÜRFEN KEINEN GRÖßEREN NEIGUNGSWINKEL ALS 1:2 HABEN UND MÜSSEN ABERUNDET WERDEN. ALLE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (AUSHUB UND AUFFÜLLUNG) SIND IN DEN GENEHMIGUNGSVORLAGEN (EINGABEPLÄNE) DEUTLICH LESBAR AUF HÖHENKOTEN BEZOGEN IM VORHANDENEN UND GEPLANTEN ZUSTAND DARZUSTELLEN. SIE MÜSSEN AUSSERDEM DEN GELÄNDEVERHÄLTNISSEN DER NACHBARNEBENGEBAUDE ENTSPRECHEN.
- 4.4 ALS EINFRIEDRUNG SIND IM BAUGEBIET SÖCKEL (BAUSTOFF ENTWEDER NATURSTEIN ODER BETON) MIT EINER HÖHE VON MAX. 2,00 M ZUGELASSEN. IM BEREICH DER STRASSENBEGRENZUNG DÜRFEN DIE GESAMTE HÖHE DER EINFRIEDRUNG 0,80 M ZWISCHEN BENACHBARTEN 1,30 M NICHT ÜBERSTEIFEN. ÜBER 0,80 M ZUGELASSENEN SÖCKELN SIND DIE EINFRIEDRUNGEN ALS HOLZZAUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG AUSZUFÜHREN.
- 4.5 DIE SICHTRECKE SIND AUF EINEN BEWUCHS ÜBER 0,80 M HÖHE GEMESSEN VON DER STRASSENFAHRBHNN FREIZUHALTEN.
- 4.6 DIE GRUNDSTÜCKE SIND ZU DEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN UND IN RICHTUNG ZUR FREIEN LANDSCHAFT MIT GEHÖLZEN UND BLUMEN EINZUGRÜNEN.
- 4.7 FÜR DEN AUSSENANSTRICH DER GEBAUDE, DIE IM GRENZBEREICH ZUR FREIEN LANDSCHAFT STEHEN, SIND NUR GEDECKTE FARBEN ZU VERWENDEN. GRELLFARBIGE BALKONVERKLEIDUNGEN SIND UNTERSAGT, ES WERDEN HOLZVERKLEIDUNGEN EMPFOHLEN.
- 4.8 HINRICHTLICH DER HEIZUNGSART ERFOLGEN KEINE AUFLAGEN.
- 4.9 DIE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDRUNGEN SOLLTEN BEVORZUGT MIT BODENSTÄNDIGEN, HEIMISCHEN LAUBSTRÄUCHERN HINTERPFLANZT WERDEN. ODER EINE LEBENDE HECKE AUS BLÜHENDEN UND FRUCHTTRAGENDEN GEHÖLZEN VERWENDUNG FINDEN.
- 4.10 GRÜNDESTALTERISCHE AUSSAGEN
  - PRIVATGRUNDSTÜCKE, ALS BEPFLANZUNG SIND ALLE BODENSTÄNDIGEN HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN (AUCH ZIERGEHÖLZE AUSSER TRAUERFORMEN UND FREMLÄNDISCHEN GEHÖLZEN) EINSCHLIEßLICH OBSTBAUMEN UND BEERENSTRÄUCHERN ZUGELASSEN, AUF DEN NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKFLÄCHEN SIND BIS SPÄTESTENS 2 JAHRE NACH BEZUGSERTÜGIGKEIT AN GEEIGNETER STELLE IN DER REGEL IM VORGARTEN UND IM RÜCKWÄRTIGEN GARTENTEIL, PRO 200 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MINDESTENS EIN HOCHSTAMM (GROSSKRÖNIGER LAUBBAUM) UND 5 STRÄUCHER ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN. ENTLANG DER WESTLICHEN, SÜDLICHEN UND ÖSTLICHEN BAUGEBIETSGRENZE IST AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN EIN DREI-REIHE STRÄUCHERPFLANZUNG MIT UNREGELMÄSSIG EINGESTREUTEN HEISTER- UND BAUMGRUPPEN IN EINER BREITE VON CA. 3,50 M AUS STANDARDRECHTEN HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN ANZULEGEN. DER VORHANDENE PFLANZENBESTAND (OBSTBAUME) IST ZU ERHALTEN UND WÄHREND DER BAUARBEITEN ZU SCHÜTZEN, SOWEIT ER NICHT ZUR VERWIRKLICHUNG DES GENEHMIGTEN BAUVORHABENS NOTWENDIG BESEITIGT WERDEN MUSS. DIE MASSIERUNG FREMLÄNDISCHER NADELGEHÖLZE UND DAS ANLEGEN STRENGER HECKEN, Z.B. MIT THUJA ODER FREMLÄNDISCHEN GEHÖLZEN, IST NICHT ZULÄSSIG.
  - PFLANZENAUSWAHL: FÜR DIE BEPFLANZUNG SIND ALLE OBSTBAUMARTEN, ZULÄSSIG: KERN- UND STEINOBST SONNE WALNUSBAUME. SOWEIT AUSSER OBSTGEHÖLZEN AUCH LAUBBAUME UND STRÄUCHER GEPLANTZ WERDEN, SOLLTEN BEVORZUGT GEHÖLZE AUS FOLGENDER AUSWAHL VERWENDUNG FINDEN: BAUME: SPITZAHORN, WINTERLINDE, STIELEICHE. STRÄUCHER: HÄSEL, LIGUSTER, WOLLIGER SCHNEEBALL, ROTE HECKENKIRSCHEN, SALWEIDE, SCHLEHE, HARTRIEGEL, WILDROSEN. FÜR DIE EINZELNEN GEHÖLZE WERDEN AUS LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER SICHT FOLGENDE GROSSEN EMPFOHLEN: BAUME: HOCHSTAMM STAMMUMFANG 14 / 16 CM HEISTER: ZWEIFAL VERSCHULT, 150 / 200 CM STRÄUCHER: ZWEIFAL VERSCHULT, 80 / 125 CM
- 4.11 BEI DEN GRUNDSTÜCKEN 6-11 SIND DIE GEBAUDEPLANUNGEN DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ZUR BEGUTACHTUNG VORZULEGEN UND DAREN GESTALTUNGS-AUFLAGEN ZU BERÜCKSICHTIGEN.

1) Bau- u. Lp 800 laut Nr. 11a 1, 8, 9 v. 10.09.1977. Änderung nach W. 11.09.1985. Besondere gestalterische Anforderungen 17.08.97. H. Müller 21



Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.1985 ortsblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 1.03.1985, geändert am 20.05.1985, wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAu in der Zeit vom 3.06.1985 bis 5.07.1985 öffentlich aus- gelegt.

Werneck, den 12.09.1985

*Reith*  
1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß vom 16.07.1985 den Bebauungsplan gem. § 10 BBAu in der Fassung vom 1.03.1985, ge- ändert am 20.05.1985, als Satzung beschlossen.

Werneck, den 12.09.1985

*Reith*  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 03.12.1985 Nr. 53-040-28/11 gemäß § 11 BBAu genehmigt.

Schweinfurt, den 03.12.1985

Landratsamt Schweinfurt  
i. A.  
M. A. Oberregierungsrat

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 13.12.1985 gemäß § 12 BBAu ortsblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Werneck zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 15 a BBAu ist hin- gewiesen worden.

Werneck, den 16.12.1985

*Reith*  
1. Bürgermeister

M A R K T W E R N E C K  
O R T S T E I L V A S B Ü H L

## BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET „HINTERM HERRSCHAFTSGARTEN“

DE AUSARBEITUNG ERFOLGT AUF ANTRAG DES MARKTES WERNECK VOM \_\_\_\_\_ DURCH  
ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL.-ING(FH) ARCHITEKT - DA I  
8720 SCHWEINFURT DEUTSCH FELDSTR. 6 TEL. 09721/3939