



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche in Pflasterbauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche in wasserdurchlässiger Bauweise (Wirtschaftsweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenzugbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - 1+D max. Anzahl der Vollgeschosse eingeschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoss
 - SD Satteldach
 - 40°-50° Dachneigung
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschosflächenzahl
 - ↔ Hauptfirstrichtung
 - ↔ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Ein- und Ausfahrt (zwingend) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Garagenstandort (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - öffentl. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (offener Graben) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - öffentl. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhalte- bzw. Absetzbecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - siehe hierzu Ziff. 2.17

1.2 Festsetzungen für die Grünordnung

- Öffentl. Grünfläche (Innenbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliches Pflanzgebot für Obstbäume gem. Ziff. 3.2.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für Großbäume I. und II. Ordnung gem. Ziff. 4.1 und 4.2 ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- zu erhaltende Bäume, soweit sie nicht im Baufeld stehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- 807/2 Vorh. Wohngebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- 800 Vorh. Nebengebäude
- Höhenschichtlinien

- 1.3.1 Im Baugebiet ist jahreszeitlich bedingt mit Beeinträchtigung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen zu rechnen (Staubentwicklung, Geruchsbelastung durch Gülleaufbringung, etc.).
- 1.3.2 Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wände auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen.
- 1.3.3 Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 1.3.4 Unversehrtes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) kann zur Regenwassernutzung im Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufgefangen und / oder in einzelnen Versickerungsanlagen versickert werden. Für die Nutzung im Haushalt kann das Regenwasser nur zur Toilettenspülung verwendet werden. Die Installation sollte von einer Fachfirma ausgeführt werden. Die Vorschriften sind dabei einzuhalten (keine Verbindung zum Trinkwassernetz).
- 1.3.5 Auf die Regelung der Entwässerungssatzung des Marktes Werneck wird verwiesen.
- 1.3.6 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unversehrtes Oberflächenwasser versickert werden. Es ist bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- 1.3.7 Vorhandene Dränstränge oder Hausdrägen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
- 1.3.8 Grundwasser darf nur zu Gießzwecken aus Brunnen gefördert werden (keine Verwendung im Haus oder Einleitung in Kanalisation). Die Errichtung eines Gartenbrunnens ist beim Landratsamt Schweinfurt und beim Markt Werneck anzuzeigen. Für den Gemeindegebrauch zur Benutzung dieser Brunnen gelten bestimmte Grenzen: <= 3l/s Fördermenge, <= 1ha Bewässerungsfläche.
- 1.3.9 Der Einbau von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
- 1.3.10 Um die Funktionalität des Oberflächenentwässerungssystems zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan die Zufahrten teilweise verbindlich festgesetzt. In diesem Bereich ist die geplante offene Entwässerungsmulde als Kasternenne auszuführen entsprechend dem Anhang I der Begründung. Die Ausführung erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahme durch den Markt Werneck.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSHG).

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die geplanten Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke im Mittf nicht höher als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegt.
- 2.4 Evtl. sich im Dachgeschoss ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.5 Der Dachvorsprung im Bereich der Traufe wird mit max. 60 cm, der Dachvorsprung am Ortsgang mit 10 bis 30 cm festgesetzt.
- 2.6 Dachgauben sind nur auf Wohngebäuden zulässig. Sie sind nur als Satteldachgauben und Schleppgauben zu errichten. Die Breite der Einzelgauben darf 1,5 m, die Gesamtsumme der Gaubenbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 2,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muß ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form und Material gleichartig auszuführen. Der Firstpunkt der Gauben muß mind. 1,00 m unter der Hauptfirströhe liegen.
- 2.7 Zwerchgiebel sind allgemein zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang darf nicht kleiner als 3,50 m sein. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muß mind. 1,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- 2.8 Für alle in einem Wohngebäude geplanten Fenster sind stehende rechteckige Formate zu wählen, die gestalterisch aufeinander abzustimmen sind. Formate über 1,20 m Breite sind durch senkrechte Teilungen zu untergliedern. Für alle Fenster eines Gebäudes ist darauf zu achten, daß die Seitenlängen der Fenster bzw. Fensteröffnungen im gleichen Verhältnis sind.

- 2.9 Für die Dacheindeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude werden nur naturrote Dachziegel bzw. Betonachsteine zugelassen.
- 2.10 Die konstruktiven Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- 2.11 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen.
- 2.12 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 2.13 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.14 Für die Garagengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergelagerten Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig, ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.15 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden fränkische Holzstaketenzäune zwingend festgesetzt. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.
- 2.16 Das anfallende Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) ist neben einer evtl. Nutzung im Haushalt und Garten (siehe unter Hinweis 1) über die öffentlichen Entwässerungsmulden abzuleiten. Damit soll eine weitestgehende Versickerung des Oberflächenwassers im vorgesehenen (nicht betonierten) Regenrückhaltebecken erfolgen.
- 2.17 Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Abstand zur Autobahn) wird für 5 Baugrundstücke, die am weitesten Richtung Osten liegen – mit Schraffur gekennzeichnet – festgesetzt, daß je Schlafraum mind. ein Fenster in der West-, Nord- oder Südseite des Gebäudes vorhanden sein muß.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

- 3.1 Privater und öffentlicher Bereich
 - 3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 19375). Bei Lagerzeiten von 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion wieder zusammenzuschließen.
 - 3.1.2 Pflanzenauswahl Die Pflanzgebiete für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste 4 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.
 - 3.1.3 Flächenbefestigung Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat sich primär – sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasefuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, auszurichten.
 - 3.1.4 Vollzugsfrist Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolgung zu vollziehen.
- 3.2 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen
 - 3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.
 - 3.2.2 Ortsrandeingrünung Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet in Anlehnung an die bestehenden Obstbäume mit einer Obstbaumreihe in unterschiedlichen Abständen einzuzünnen.
- 3.3 Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich
 - 3.3.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder zwei Obstgehölze als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubstrüchern in Form von ein- bis zweireihigen freiwachsenden Hecken verschiedener Gehölzarten zu ergänzen.
- 3.4 Schutzmaßnahmen
 - 3.4.1 Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.
 - 3.4.2 Die vorh. im Plan dargestellten Obstbäume sind, soweit sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten. Erhaltene Obstbäume werden auf das Pflanzgebot gem. Ziff. 3.3.1 angerechnet.
 - 3.4.3 Als Ausgleichsfläche des durch die Bebauungsplanung verursachten Eingriffes wird der Umfang der ehemaligen Mülldeponie (Fl.Nr. 191, Gmk. VASBÜHL) als Kompensationsmaßnahme umgestaltet. Die umzuzustellende Fläche beträgt ca. 7000 qm und ist als Streubstuttwiese vom Markt Werneck in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – Landratsamt Schweinfurt – anzulegen. Die Verwirklichung der Streubstuttwiese auf der ehemaligen Mülldeponie ist vom Markt Werneck im Zusammenhang mit der Erschließung durchzuführen, spätestens jedoch im darauffolgenden Herbst.

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

- Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
- 4.1 Baumarten I. Ordnung
 - Fraxinus excelsior - gemeine Esche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - 4.2 Baumarten II. Ordnung
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Betula pendula - Birke
 - 4.3 Straucharten
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Craeaegus oxyacantha - Zweigfelliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 - Rosa canina - Hundrose
 - 4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze in Hochstammqualität, z.B. Kirsche, Birne, Apfel, Walnuß, zulässig. Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstgehölze einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum I. Ordnung.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.98 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.99 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.1999 bis 25.06.1999 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 06.11.98 bis 11.01.99 beteiligt.

Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 27.07.99 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.99 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.08.99 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Marktes Werneck ortsbüchlich bekanntgemacht 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 wird.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Über den Bestand des Bebauungsplanes vom 27.07.1999 durch den Marktgemeinderat ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Werneck, 24.09.99 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Werneck

Paul Heuler
1. Bürgermeister

MARKT WERNECK
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
HINTERM HERRSCHAFTSGARTEN II
MIT INTEGR. GRÜNORDNUNG
GT. VASBUEHL M. 1:1000

GERLENBACH, 29.09.1998
ÜBERARBEITET, 20.04.1999
ÜBERARBEITET, 27.07.1999

DER ARCHITEKT:
ARCHITEKTUR- UND ING. BÜRO
PETTINELLA + PARTNER GBR
GESCHÄFTSFÜHRER: DIPL.-ING. (FH) J. HAHN
97714 OBERNIEDERBACH, BERGHAUSEN 9
TELEFON: (0929) 925-123 FAX: (0929) 929