



1 ZEICHNERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche/Fahrbahn mit Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche/befestigter Seitenstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche/Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- b besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
- II +D 2 Vollgeschosse zwingend und Dachgeschoss
- SD Satteldach
- 40°-50° Dachneigung
- 0.9 Grundflächenzahl

1.2 Festsetzungen für die Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche/straßenbegleitende Grünflächen als Abgrenzung zu den Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebiet für großkronige Laubbäume 1. Ordnung Bindung nach Standort und Stückzahl
- Öffentliches Pflanzgebiet für 2- bis 3-reihige Landschaftshecke mit Standortbindung

1.3 Für die Hinweise

- abzubrechende Gebäude für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. für öffentliche Parkplätze
- Bestehende Hauptgebäude Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1500/16 Flurstücksnummern

13.1 Für die Fassadengestaltung wird empfohlen, für sämtliche Fenster stehende Formate vorzusehen. Für Fenster, die breiter als 1,50 m sind, wird empfohlen diese durch eine Sprossenstellung zu gliedern. Im Hinblick auf die städtebauliche Qualität des Bauquartiers sollten die Fenster und Außentüren wahlweise in Holz- oder farblich beschichteter Stahl- oder Aluminiumausführung errichtet werden. Die Farbwahl der Fenster sollte mit dem Gesamt-Farbkonzept der Gebäudegestaltung abgestimmt werden. Es wird empfohlen, die Farbwahl der Fassaden in gedeckter Farbgebung zu wählen. Insbesondere sollte auf eine Farbgestaltung mit Naturtönen zurückgegriffen werden. Grelle Farbenstriche sollten vermieden werden.

14 Für die nachrichtlichen Übernahmen

14.1 Wer Bodendenkmale auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmalen ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSG).

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

- 2.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- 2.2 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Nutzung des Grundstücks Flur-Nr. 57/3 der Gemarkung Werneck als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- 2.3 Für das Baugebiet wird die zweigeschossige Bauweise zwingend und Dachgeschoss festgesetzt.
- 2.4 Es wird die besondere Bauweise im Sinne einer "halboffenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO" festgesetzt. Dabei wird festgesetzt, dass die Südwestseite von Gebäuden - zum Grundstück Flur-Nr. 61/1 der Gemarkung Werneck hin - zwingend auf diese seitliche Grundstücksgrenze anzubauen ist. Dazu ist an dieser Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt. Fensteröffnungen sind in dieser Fassadenseite auf der Grundstücksgrenze zulässig. Die Vorschrift des Art. 43 AGBG ("Fensterrecht") bleibt hiervon unberührt. Für die gegenüberliegenden Gebäudeseiten in Nordost-Richtung - zu den Grundstücken Flur-Nrn. 57 und 57/2 (Teilfläche) der Gemarkung Werneck hin - wird eine Abstandsfläche zur seitlichen Grundstücksgrenze durch Baugrenzen, wie in der Planzeichnung festgelegt, festgesetzt.
- 2.5 Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen des Grundstücks Flur-Nr. 57/3 zum Grundstück Flur-Nr. 448/2 (Rudolf-Diesel-Str.) und zum Grundstück Flur-Nr. 57/2 der Gemarkung Werneck wird die Grenzbebauung zwingend festgesetzt. Dies gilt, soweit an diesen Grundstücksgrenzen eine Baulinie festgesetzt ist.
- 2.6 Die Dachform wird mit Satteldach mit einer Dachneigung von 40°-50° festgesetzt. Anhängergebaute Hauptgebäude sind so zu gestalten, dass sie die Dachneigung des zuerst errichteten Gebäudes übernehmen müssen.
- 2.7 Auf den Dachflächen sind Satteldachgauben, Schlegelgauben, Gauben mit Segmentbogenbedeckung und Flachdachgauben zulässig.
- 2.8 Die Breite von Einzelgauben wird festgesetzt mit maximal 1,25 m. Eine Aneinanderreihung von Dachgauben ist zulässig, wenn die Gaubengänge insgesamt 1/3 der Traufhöhe nicht überschreitet. Der Abstand der Gauben zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand des Gaubenfirstes zum Dachfirst des Gebäudes muss mindestens 1,50 m betragen. Als Dacheindeckung für die Gauben sind Dachziegel bzw. Betondachsteine in naturroter Farbe, Kupferblech, Titanzink und Glas zulässig.
- 2.9 Für die Dacheindeckung von Gebäuden wird festgesetzt, dass die Dachflächen mit naturroten Dachziegeln bzw. Betondachsteine auszuführen sind. Zur energetischen Optimierung der Haustechnik sind auf Dachflächen des Gebäudes Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen für eine Solarenergienutzung zulässig. Die Fläche soll möglichst zusammenhängend gestaltet werden und 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.

- 2.10 Die maximal zulässige Traufhöhe wird talseitig mit 8,75 m und bergseitig mit 6,25 m festgesetzt.
- 2.11 Je Wohninheit ist mindestens ein Pkw-Stellplatz herzustellen. Für Nichtwohnnutzungen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.
- 2.12 Dachgeschosse, die nach den Festlegungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.13 Werbeanlagen dürfen eine Gesamtgröße von 3 qm je Gebäude nicht überschreiten.
- 2.14 Um sicher zu stellen, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) (nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) für Wohnungen (Aufenthalts- bzw. Schlafräume) eingehalten wird, werden für diese Räume schallschutztechnische Maßnahmen (Schallschutzfenster mit schalldämmender Zwangsbefüllung) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 - vorrangig im Hinblick auf den Parkplatzraum auf dem Grundstück Flur-Nr. 61/1 der Gemarkung Werneck). Die Bauanträge zum Einzelbauvorhaben sind der Unteren Immissionsschutzbehörde nach Art. 69 Abs. 1 BayBO im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorzulegen.
- 2.15 Für die öffentlichen Parkplätze entlang der "Rudolf-Diesel-Str." wird festgesetzt, dass diese in wasserdurchlässiger Bauweise (Betonpflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster oder Schotterrasen) herzustellen sind.

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

- 3.1 Zur raumoptischen Gestaltung wird zur Abschirmung des hinter den öffentlichen Parkplätzen liegenden Werksfließ-/Lagergebäudes auf der Flur-Nr. 55 der Gemarkung Werneck bauproporcionales Grün zwischen den Parkplätzen angeordnet. Zusätzlich ist an der "rückwärtigen" Grundstücksgrenze eine 2- bis 3-reihige Landschaftshecke zu pflanzen.
- 3.2 Die Pflanzangebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Nr. 4 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.
- 3.3 Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen.

4 LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN

4.1 Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe)	4.2 Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe)
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Feldahorn
Fraxinus excelsior - gemeine Esche	Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus petraea - Traubeneiche	Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde	Betula pendula - Birke
	Pyrus communis - Wildbirne

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.12.2005 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Rudolf-Diesel-Str." aufzustellen.
 Werneck, 2.9. JUNI 2006
 Heuler Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08. MAI 2006 bis 22. MAI 2006 im Rathaus des Marktes Werneck öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2005 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.
 Werneck, 2.9. JUNI 2006
 Heuler Erster Bürgermeister

Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 2. JUNI 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Werneck, 2.9. JUNI 2006
 Heuler Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan des Marktes Werneck "Rudolf-Diesel-Str." einschließlich Begründung in der Fassung vom 2.4. APRIL 2006 wird hiermit ausgefertigt.
 Werneck, 2.9. JUNI 2006
 Heuler Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 2.3. JUNI 2006 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in 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 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
 Werneck, 2.9. JUNI 2006
 Heuler Erster Bürgermeister

MARKT WERNECK
 LANDKREIS SCHWEINFURT
 BEBAUUNGSPLAN
 "RUDOLF-DIESEL-STRASSE"
 MIT INTEGR. GRÜNORDNUNG
 M. 1:500