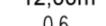
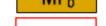


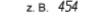


**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**



**B Hinweise**



Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachform	Bauweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mischgebiet mit Beschränkungen (sh. Textziffer A1a, b, c)

Flächen für Nebenanlagen (N), Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (üSt) und Stellplätze (St), (sh. Textziffer A4a)

Baugrenze

max. zulässige Gebäudehöhe (sh. Textziffer A2a)

Grundflächenzahl

Geschosflächenzahl

offene Bauweise

Einzelhäuser

Pultdach/Flachdach

Baum 1. Ordnung - ungefährer Standort (Pflanzgebot §9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)

Gemarkungsgrenze Etleben/Werneck

Grundstücksgrenzen vorhanden

Flurnummer

Bemaßung (Meter)

Höhenbezugspunkt

Füllschema der Nutzungsschablone

**TEXTTEIL**

**A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**A1 Art der baulichen Nutzung**

a Im Mischgebiet mit Beschränkungen (MI<sub>b</sub>) gem. § 6 BauNVO ist im **Erdgeschoß** der zulässigen baulichen Anlagen gem. §1 Abs. 7 Ziffer 1 i. V. m. §9 Abs. 1 BauNVO nur die Nutzung durch Heilberufe (freiberuflich oder gewerblich) allgemein zulässig.

b Im Mischgebiet mit Beschränkungen (MI<sub>b</sub>) gem. § 6 BauNVO ist im **1. Obergeschoß** der zulässigen baulichen Anlagen gem. §1 Abs. 7 Ziffer 1 i. V. m. §9 Abs. 1 BauNVO nur die Nutzung durch Heilberufe (freiberuflich oder gewerblich) allgemein zulässig.

c Im Mischgebiet mit Beschränkungen (MI<sub>b</sub>) gem. § 6 BauNVO ist im **2. Obergeschoß** der zulässigen baulichen Anlagen gem. §1 Abs. 7 Ziffer 1 i. V. m. §9 Abs. 1 BauNVO nur die Nutzung durch Heilberufe (freiberuflich oder gewerblich) und Wohnnutzung allgemein zulässig.

**A2 Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen**

a Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf - gemessen zwischen Oberkante-Erschließungsfläche im Bereich der nordwestlichen Grundstücksecke und der Oberkante der höchsten Stelle des Gebäudes (OK-First, bzw. OK-Attika) - (siehe Planeinschrieb) mit keinem Gebäudeteil überschritten werden. Ausgenommen davon sind Kamine, Lüftungs- und Fotovoltaikanlagen.

b Die max. zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, um max. 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

c Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

**A3 Bauweise**

a offene Bauweise, d. h. mit seitlichen Grenzabständen gemäß Art. 6 BayBO.

**A4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Stellplatznachweis, Stauraum**

a Die Errichtung von Garagen und Stellplätze gem. §12 BauNVO (Garagen, überdachten Stellplätze (Carpports), Stellplätze), ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bzw. innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

b Die Errichtung von Nebenanlagen gem. §14 BauNVO (Gerätehäuschen, zentrale Müllsammelstellen, zentrale Fahrradstellplätze) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (sh. Textziffer A7).

c Die Errichtung von Anlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO (Übergabestationen für Strom, Wasser, Energie, Medien, etc.) zur Versorgung des Gebiets, ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans allgemein zulässig.

d Es sind zu errichten: mind. 1,5 Stellplätze je Wohnung, mind. 1 Stellplätze je 30m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

**A5 Dachform, Dachgauben, Dachneigung, Dacheindeckungen**

a Hauptgebäude sind gemäß Planeintragung als Pultdach bzw. als Pult- oder Flachdach auszuführen.

b Dachgauben auf Pult- oder Flachdächern sind unzulässig.

c Pultdächer sind mit 3° - 15° Dachneigung, Garagen und die in Textziffer A4a genannten Nebengebäude sind mit Flachdach auszuführen.

d Die Dachflächen der Hauptgebäude und der Garagen sind zu begrünen.

**A6 Sockel**

a Die Sockelhöhe darf, gemessen zwischen OK-Erschließungsfläche und OK-Rohfußboden 0,5m nicht überschreiten.

**A7 Einfriedungen**

a Einfriedungen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind mit einem Bodenabstand von mind. 20cm zwischen Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes herzustellen. Sockel für Einfriedungen sind unzulässig.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1 Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

6 Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Werneck, den \_\_\_\_\_

..... Siegel  
Bürgermeister

7 Ausgefertigt  
Werneck, den \_\_\_\_\_

..... Siegel  
Bürgermeister

8 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan durch den Gemeinderat ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus 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, den \_\_\_\_\_

..... Siegel  
Bürgermeister

**MARKT WERNECK**  
BEBAUUNGSPLAN „GESUNDHEITZENTRUM“  
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **fmp**, Schweinfurt  
10. März 2023

b Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen unzulässig.

**A8 Werbeanlagen, Satellitenempfangsanlagen**

a Die Errichtung von Werbeanlagen und das Aufstellen von Zigarettenautomaten sind unzulässig.

b Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten.

**A9 Grünordnung**

a An den im Plan festgesetzten Stellen (Pflanzgebot) sind folgende Bäume zu pflanzen: Säulenhainbuche „fastigiata“: 3xv, STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m, oder Baumhasel: 3xv, STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m. Die Pflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Pestiziden und Dünger ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Gehölzausfälle sind gleichwertig nachzupflanzen.

b Die Massierung von fremdländisch wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z. B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Gehölze gemäß der Gehölzauswahl (vgl. Hinweise) Verwendung finden sollten.

**A10 Regenwassernutzung und Versickerung**

a Im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern sich der örtliche Baugrund dafür eignet. Sollte die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greifen ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen. Schmutzwasser ist der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

**A11 Nicht überbaute Flächen**

a Alle zu befestigenden Flächen, (z. B. Fahrradstellplätze, Stellplatzflächen) sind in Dränpflaster auszuführen, sofern der anstehende Untergrund versickerungsfähig ist. Dies gilt nicht für die privaten Verkehrsflächen.

b Die nicht mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen soweit nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Schottergärten sind nicht zulässig.

**A12 Grundwasser**

a Im Zuge der Geländeabtragungs- bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

b Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung von Grundwasser während der Bauzeit) bedarf unter Umständen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist im vereinfachten Verfahren beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.

c Auf entsprechende und ggf. notwendige, dauerhafte Objektschutzmaßnahmen vor Grund-, Schichten- und Sickerwasser (z. B. „weiße Wanne“) wird hingewiesen. Ebenso wird für den Anschluss von Entwässerungsgegenständen (Bodenabläufe, Toiletten etc.) unterhalb der Rückstauenebene (im Regelfall die Straßenoberkante) auf die Vorschriften der DIN 1986 verwiesen. Die Einhaltung vorgenannter technischer Regeln liegt im privaten Zuständigkeitsbereich (Bauherr).

**A13 Artenschutz**

c Beleuchtung: Verwendung ausschließlich „insektenfreundlicher“ LED- oder Gelbleuchteuchten. Reduzierung der Beleuchtung auf ein absolut erforderliches Minimum und Ausschalten oder Dimmung der Beleuchtung sobald kein Bedarf mehr besteht. Der Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen des Bundesamtes für Naturschutz und der Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV, in der jeweils aktuellen Fassung, ist zu beachten.

**A14 Aufschüttungen, Abgrabungen**

a Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Geländeangleichung zwischen den Gebäuden und den angrenzenden Grundstücksgrenzen bzw. den öffentlichen bzw. privaten Straßenverkehrsflächen zulässig.

**C Hinweise**

1 Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

2 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.

3 Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.

4 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.

5 Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden.

6 Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung des Zweckverbandes RMG, die AVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist.

7 Für die Grundstücksbepflanzung sollten standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

**Bäume 2. Ordnung**, 2xv, STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m:  
Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Obstbäume in Sorten, wie z. B. Danziger Kantapfel, Roter Boskop, Topaz, Rote Sternrenette, Prinzenapfel, Berner Rosenapfel, Landsberger Renette, Winterrambur, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Goldparmane, Schöner aus Nordhausen, Geflammt Kardinal, etc.,

**Sträucher**, 2xv, 60/100 cm:

Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster