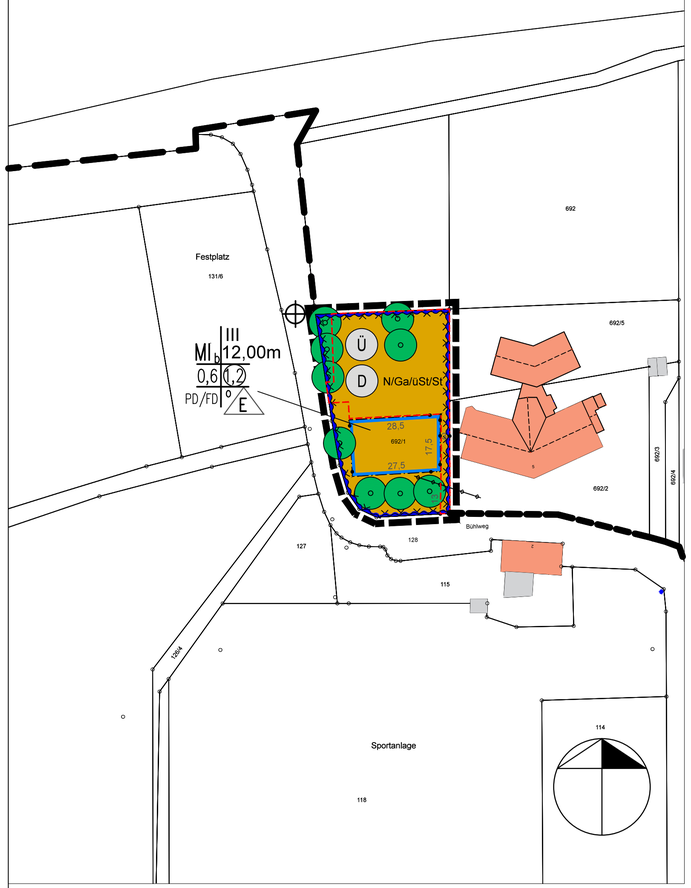

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MI b — Mischgebiet mit Beschränkungen (sh. Textziffer A1a, b, c)
- N/Ga/üSt/St — Flächen für Nebenanlagen (N), Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (üSt) und Stellplätze (St), (sh. Textziffer A4a, A4b)
- Baugrenze
- 12,00m — max. zulässige Gebäudehöhe (sh. Textziffer A2a)
- III — Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze (sh. Textziffer A2a)
- 0,6 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschoßflächenzahl
- o — offene Bauweise
- E — Einzelhäuser
- PD/FD — Pultdach/Flachdach
- Baum 1. Ordnung - ungefährer Standort (Pflanzgebot §9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- D — Denkmalschutz (sh. Textziffer C4)
- Hauptversorgungsleitung (Gas) - unterirdisch (Schutzzone 1,0m beidseits der Leitungsachse)
- Flächen mit Verdacht auf Altlasten bzw. Kampfmittel

B Hinweise

- Gemarkungsgrenze Ettleben/Werneck
- Grundstückgsgrenzen vorhanden
- z. B. 454 — Flurnummer
- • 3 • — Bemaßung (Meter)
- Höhenbezugspunkt

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

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

a Im Mischgebiet mit Beschränkungen (MI_b) gem. § 6 BauNVO ist im **Erdgeschoß** der zulässigen baulichen Anlagen gem. §1 Abs. 7 Ziffer 1 i. V. m. §1 Abs. 9 BauNVO nur die Nutzung durch Praxen von Heilberufen (freiberuflich oder gewerblich) und andere, zu den Heilberufen zählende Nutzungen (z. B. Apotheker) allgemein zulässig.

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

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

d Mobile Gesundheitsdienste sind nicht zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

a Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf - gemessen zwischen Oberkante-Erschließungsstraßefläche im Bereich der nordwestlichen Grundstücksecke (Höhenbezugspunkt) 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.
Es sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

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 Es gelten die Bestimmungen für die 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 (Carports), 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 Fahrradabstellplätze) 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 Stellplatz je 40m^2 Verkaufsfläche, mind. 2 Stellplätze
mind. 1 Stellplatz je 30m^2 Praxisfläche (=Nutzfläche gem. DIN 277 Teil 2), mind. 3 Stellplätze
mind. 1 Stellplatz je 30m^2 Bürofläche (=Nutzfläche gem. DIN 277 Teil 2)

A5 Dachform, Dachgauben, Dachneigung, Dacheindeckungen

a Hauptgebäude sind gemäß Planeintragung als Pultdach bzw. als Pult- oder Flachdach auszuführen.
Garagen und die in Textziffer A4a genannten Nebengebäude sind mit Flach- oder Pultdach auszuführen.

b Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 3° - 15° auszuführen.

c Dachgauben auf Pult- oder Flachdächern sind unzulässig.

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

A6 Sockel

a Die Sockelhöhe darf, gemessen zwischen OK-Erschließungsfläche im Bereich des Hauseingangs 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.

b Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen unzulässig.
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung von max. 2,0m Höhe zulässig.

A8 Werbeanlagen, Satellitenempfangsanlagen

a Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude allgemein zulässig. Die Traufhöhe darf nicht überschritten werden.
Darüber hinaus ist Errichtung von max. zwei beleuchteten Werbetafeln in der Größe von H=2,5m x B=1,2m auf dem Grundstück allgemein zulässig.
Die Errichtung von Werbanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.
Beleuchtung
Für die Beleuchtung der Werbeanlagen sind insektenfreundliche, warmweiße LED-Leuchten (oder gleichartig) zu verwenden.
Die Parkplatzbeleuchtung sowie die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zwischen 22:00 Uhr und 5:00 Uhr abzuschalten (Lichtruhezeit).

b Das Aufstellen von Zigarettenautomaten sind unzulässig,

c 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:
Baumhasel: 3xv, STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m, oder
Zerr-Eiche: 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. Thuja, Kirschlorbeere oder Koniferen und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten, 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.

c Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Vegetationsfläche) zu versehen. Hierfür ist ein Substrataufbau von mind. 10cm aus einem für extensive Dachbegrünung geeigneten Substrat herzustellen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung oder mit Sedumsprossen flächig anzusäen oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Bei Staudenpflanzung sind mind. 8 Pflanzen/m^2 zu pflanzen.

Es ist ausschließlich die Verwendung von Substraten zulässig, die für die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf Dachflächen mit Neigungen bis 3° ausdrücklich geeignet sind.

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.

A13 Artenschutz

a Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten– und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereichs über 500 nm bzw. maximalem UV-Lichtanteil von 0,02 % zulässig (geeignete, marktgängige Leuchtmittel sind zur Zeit Natriumsdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von maximal 3000 K). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

b Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf nach Anhang IV der FFA Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützten Tierarten können vermieden werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel im Bereich des Baufeldes brüten (z. B. durch Baubeginn vor der Brutzeit ab Mitte März, einhalten einer Schwarzbrache von Anfang März bis Baubeginn oder durch Vergrämungsmahd nach vorheriger Begutachtung durch eine sachverständige Person (Z. B. faunistisches Büro).

c Das Gutachten zum Hamstervorkommen (sh. Anlage 2 der Begründung) ist Bestandteil des Bebauungsplans.

A14 Aufschüttungen, Abgrabungen

a Aufschüttungen sind nur zur Herstellung von Grundstückszugängen und Grundstückszufahrten zur öff. Straßenverkehrsfläche sowie zur Schaffung barrierefreier Zugänge zum Gebäude (Haupteingang, Zufahrt Rezeptschalter) zulässig.

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

A15 Immissionsschutz

a Das Schallschutzgutachten (sh. Anlage 1 der Begründung) ist Bestandteil des Bebauungsplans.

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 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.
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, Goldparmäne, Schöner aus Nordhausen, Geflammter Kardinal, etc.,

Sträucher, 2xv, 60/100 cm:
Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster

8 Die angrenzenden Wege müssen für die Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt nutzbar bleiben. Staub-/Lärm-/Geruchsentwicklungen bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind hinzunehmen.
Pflanzenmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen.

9 Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (organoleptische Auffälligkeiten, schädliche Bodenveränderungen, Hausmüllablagerungen, etc.) schließen lassen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt umgehend zu informieren.
Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.
Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

10 Auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist zu achten. Eine ausreichend bemessene Sockelhöhe über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

11 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 Rückstauebene (im Regelfall die Straßenoberkante) auf die Vorschriften der DIN 1986 verwiesen.
Die Einhaltung vorgenannter technischer Regeln liegt im privaten Zuständigkeitsbereich (Bauherr).

12 Der Ruhedruck der Trinkwasserversorgung beträgt 5,3 bar. Der Einbau eines Druckminderers wird empfohlen.

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 Bebauungsplans 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 gegben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Werneck, den_____

..... Siegel
Bürgermeister

MARKT WERNECK

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AN DER KLAUSKAPELLE – WEST"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **fmp**, Schweinfurt
10. März 2023, 25. Sept. 2023