

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für Grundstück Fl.Nr. 242 und 252 (Teilfläche)
2. Art der baulichen Nutzung
 - Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO

	Baugrenze
	offene Bauweise
0,35	Grundflächenzahl
0,5	Geschossflächenzahl
	nur Einzelhäuser zulässig
II	max. 2 Vollgeschosse:
Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m, gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, betragen. Die Firsthöhe darf max. 9,00 m, gemessen vom geplanten Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut, betragen.	
TH/FH	
SD/PD	Zulässig sind Sattel- und Pultdächer.
Garagen und Carports können vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben. Alternativ sind für diese auch Flachdächer zulässig.	
4. Verkehrsflächen
 - 4.1 öffentliche Verkehrsfläche: landwirtschaftlicher Weg
 - 4.2 Ein- und Ausfahrt

5. Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
6. Gestaltung der Gebäude

Farbanstriche sind in gedeckten Farben zu halten.

- B) Hinweise für die bauliche Ordnung
 1. bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 2. Grundstücks- und Flurnummern
 3. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Traufhöhe	Zahl der Vollgeschosse

4. Bemaßung
5. Unverschmutztes Oberflächenwasser
 - 5.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.
 - 5.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
6. Verschmutztes Oberflächenwasser
 - 6.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

7. Denkmalschutz
 - 7.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentierresten. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
 - 7.2 Prozessionsaltar außerhalb des Geltungsbereichs D-6-78-193-172
8. Benachbarte Nutzungen
 - 8.1 Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spitznebel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubeentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

- C) Festsetzungen für die Grünordnung
 1. Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB
 - 1.1 Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanz- und Erhaltungspflichten
 - 1.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB (hier: Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme)
 - 1.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB (hier: Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme)
 - 1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen oder Vermeidungsmaßnahmen)

Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung festgesetzt sind:

Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen der Einbeziehungssatzung, gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet:

Die Ausgleichsflächen liegen nordöstlich von Vasbühl.

A1: "Streubstwiese"

Ziele:

 - Entwicklung eines extensiven Gras- und Krautsaums
 - Pflanzung von Obstbäumen

Maßnahmen:

 - Einsatz der Fläche mit Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante 1
 - Pflanzung von Obstbäumen
 - 1-2malige Mahd mit erstem Mähzeitpunkt Mitte bis Ende Juni und mit Abtransport des Mähguts

Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der Markt Werneck mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des auf die Pflanz- und Ansaatzzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.

- 1.5 Bei der Gestaltung der privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Zufahrten und der Garagenvorplatz sind mit einem versickerungsgünstigen Belag, z.B. Pflaster mit Spaltfuge, zu befestigen.

2. Pflanzpflichten auf privaten Flächen

- 2.1 Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm
Auswahl:
Apfel: Rote Sternreife, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbapsthofer, Gewürzluken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterlockenapfel, Winterambur, Reglindis, Pinova, Pilot, Piros, Rowena
Bilne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Gute Graue
Kirsche
Walnuß
 - 2.2 2 zellige freiwachsende, landschaftliche Hecke: Pflanzung von Sträuchern (vStr.), 2 x verpflanzt (2xv), 70-90 cm
 - 2.3 Erhaltung bestehender Baumstrukturen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB
 - 2.4 Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken-, Höhlen- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.
 - 2.5 Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.
- Sträucher:
- | | | |
|----|---------------------|-----------------------|
| Ca | Corylus avellana | - Haselnuss |
| Cr | Crataegus spec. | - heimische Weißdorne |
| Cs | Cornus sanguinea | - Hartiegel |
| Li | Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lx | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Ps | Prunus spinosa | - Schlehdorn |
| Rh | Rhamnus catharticus | - Kreuzdorn |
| Ro | Rosa spec. | - heim. Wildrose |
| Sn | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Vl | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

- D) Hinweise durch Text
 1. Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.



Werneck, 09.10.2018
geändert und ergänzt, 11.12.2018

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Bearbeitet:

M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun

Für die Gemeinde:

Werneck, den
MARKT WERNECK

Edeltraud Baumgartl, 1. Bürgermeisterin

EinBEZIEHUNGSSATZUNG für Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 243 und 252 mit 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl.Nr. 242 und 252 (Teilfläche) Gemarkung Vasbühl, Markt Werneck, Landkreis Schweinfurt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Markt Werneck
Gemeindeteil Vasbühl
Landkreis Schweinfurt

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.05.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom _____, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom _____, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom _____, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom _____, wurde mit der Begründung, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.
6. Der Marktgemeinderat Werneck hat mit Beschluss vom _____ die Einbeziehungssatzung, in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.

Werneck, den _____ Siegel
Edeltraud Baumgartl, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt
Werneck, den _____ Siegel
Edeltraud Baumgartl, 1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am _____, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass die Einbeziehungssatzung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Werneck, Balthasar-Neumann-Platz 8, 97440 Werneck, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Werneck, den _____ Siegel
Edeltraud Baumgartl, 1. Bürgermeisterin