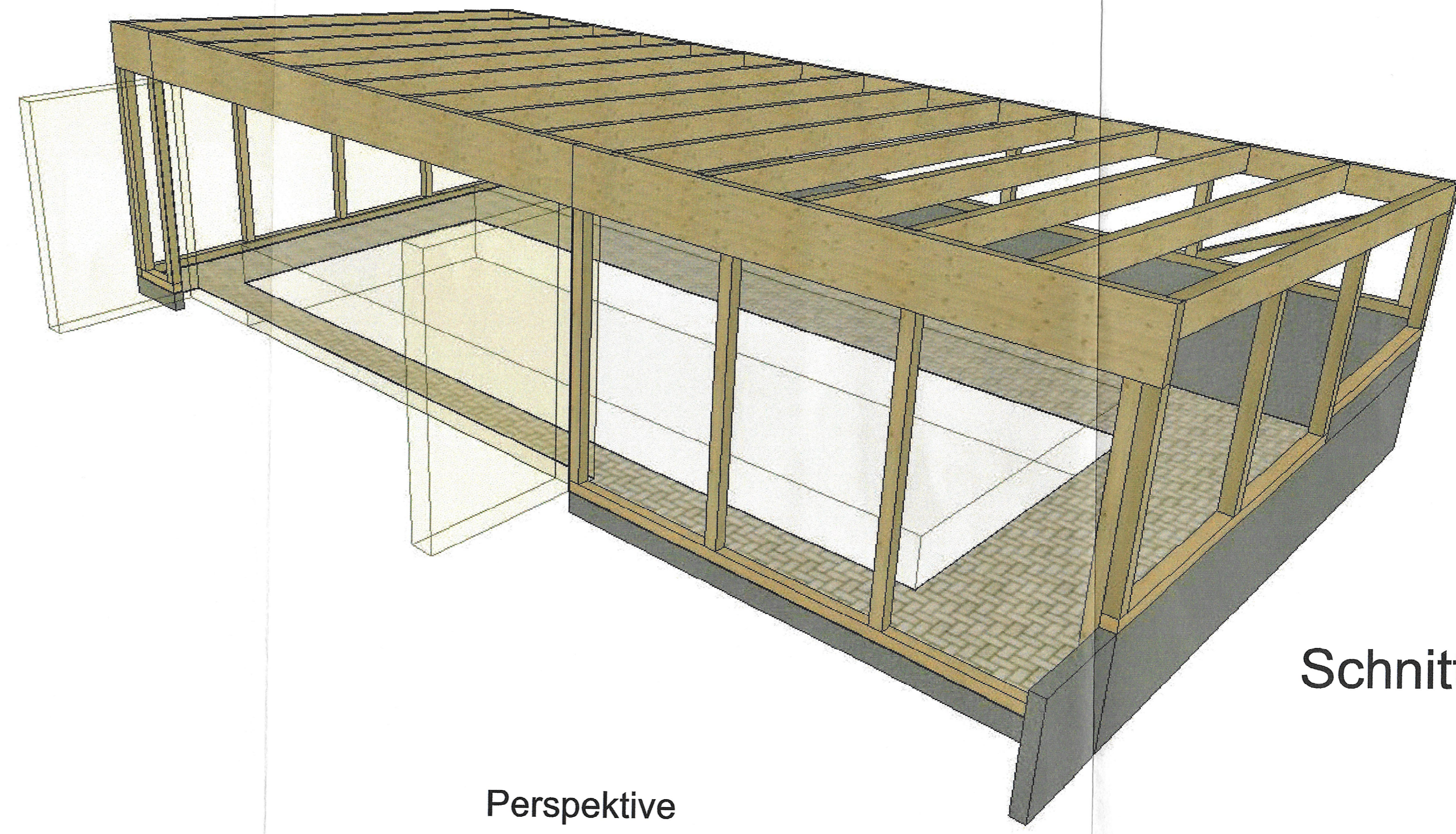


Schnitt, M 1:25

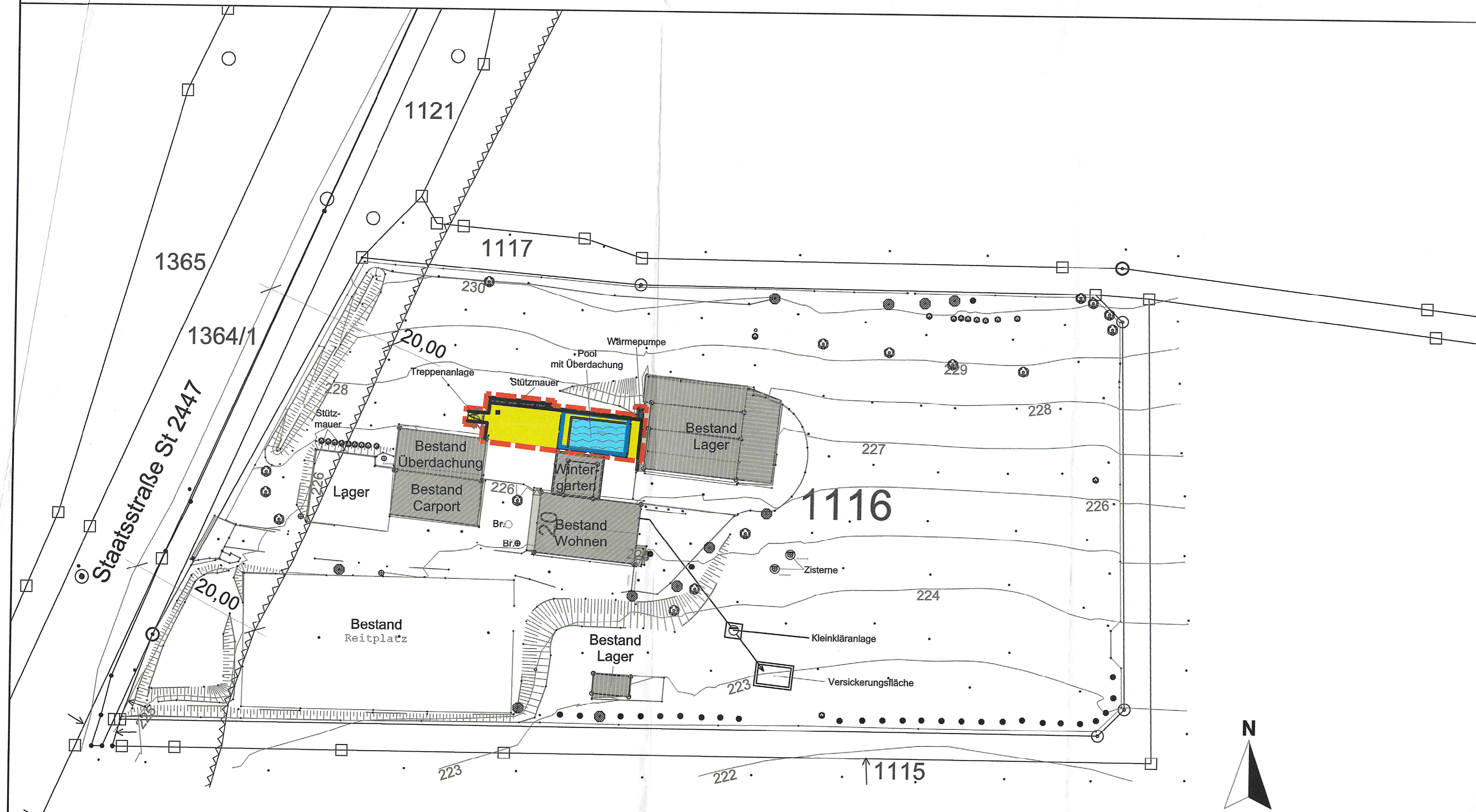


Perspektive

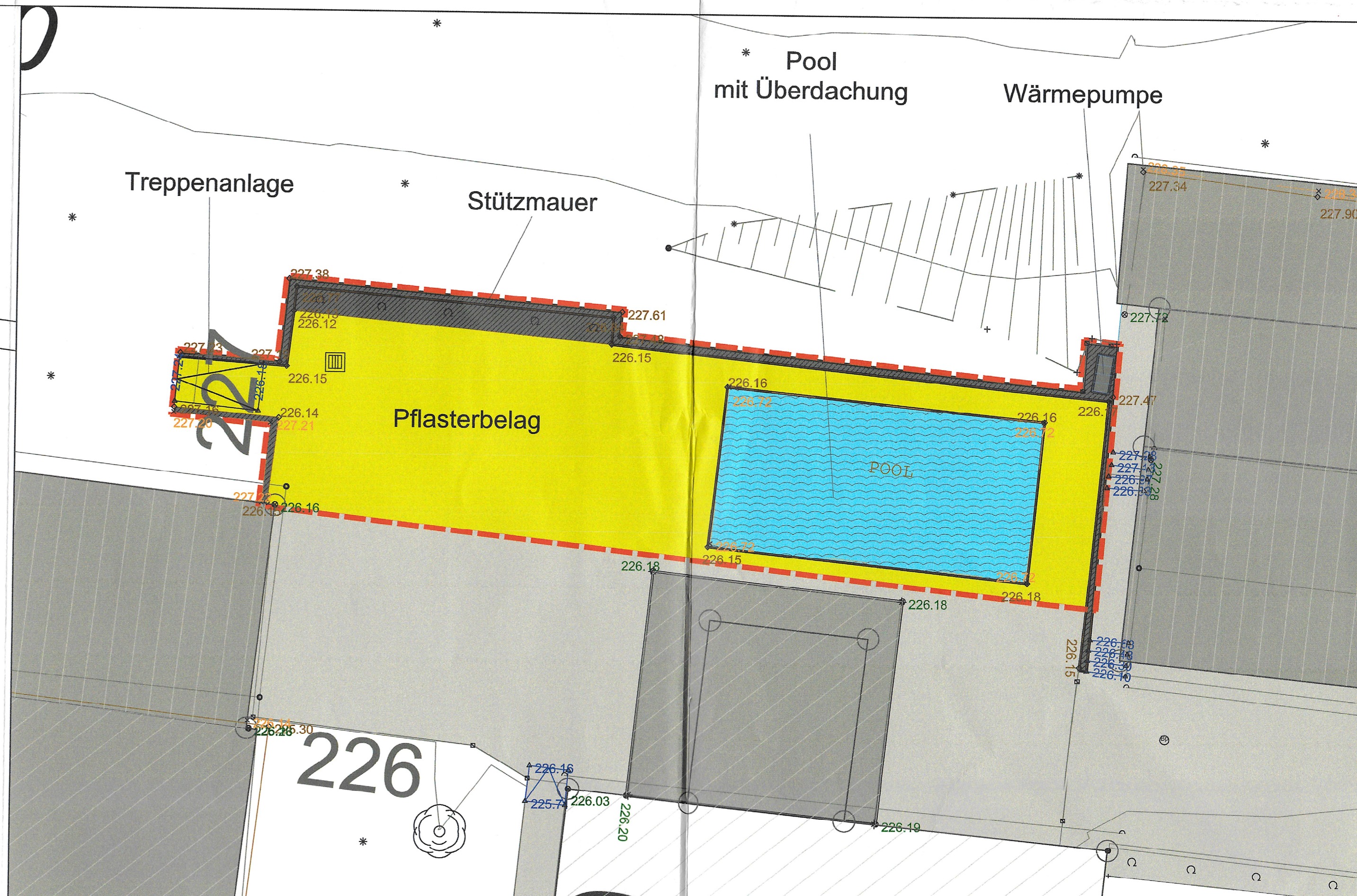
## Vorhaben- und Erschließungsplan Schnitt und Perspektive

K. Weißenberger  
Bedachungen GmbH  
Zimmerlei - Bauspenglerei

Kaistener Straße 27  
97450 Schweinfurt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:500



Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1:100

### I PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der bayerischen Gemeindeordnung (GO) hat der Marktgemeinderat Werneck den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, GmK. Ettleben am ... als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, GmK. Ettleben erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze und Verordnungen, wie Baugesetzbuch (BauGB), Bayer. Bauordnung (BayBO), Bauutzungsverordnung (BauNVO), Flächennutzungsverordnung (FlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

**Plangrundlage:**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 25.10.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

**Wichtige Hinweise zur Koordinatengrundlage:**  
Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89 / UTM Zone 32 (EGSG 28932)

### II ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Pool mit Überdachung
- Stützmauer (bis max. 2,0 m Höhe)
- Plattenbelag
- Treppenanlage
- Wärmepumpe
- Baugrenze

#### Sonstige Planzeichen

- Anbauzone gem. Art. 23 (1) BayStRWG  
Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art (ausgenommen Einzünungen) in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- Abgrabungen im Bereich der anbaufreien Zone, die über die Oberkante der Fahrbahndecke reichen bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße eine gesonderte Zustimmung des Bausträgers der Fahrbahn

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan

### III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Abwasseranlagen
- Bauliche Anlagen (Bestand)

### IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Planungsrechtlich Festsetzungen

##### 1.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, GmK. Ettleben sind alle Vorhaben zulässig, die Gegenstand des Durchführungsvertrages sind:

- Pool mit Überdachung, Pultdach, Dachneigung 5 - 8°, Traufhöhe Überdachung max. 4,0 m
- Stützmauer (bis max. 2,0 m Höhe)
- Plattenbelag
- Treppenanlage
- Wärmepumpe

##### 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

#### 2.0 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 444 Wertpunkten (WP), der auf den angrenzenden privaten Grün-/Gartenflächen des Grundstückes Flur-Nr. 1116 Gemarkung Ettleben zu erbringen ist.

Auf den intensiv genutzten Grünflächen des Grundstückes Flur-Nr. 1116 Gemarkung Ettleben sind 2 mittel- bis großkronige Laubgehölze gemäß der Artenliste 1 oder alternativ 3 Obstgehölze der Artenliste 2 in Hochstammqualität zu pflanzen. Der genaue Standort ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu erfolgen.

Die nachfolgenden Artenlisten standortgerechter Gehölzarten stellen eine Auswahl dar und sind nicht als vollständig zu betrachten.

Artenliste 1 - Mittel- bis großkronige Laubgehölze gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 5.1 „Südliches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“)

- |                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Pflanzmindestgröße:        | Hochstamm, 3xv, STU 12/14 |
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn                 |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn                 |
| <i>Acer platanoides</i>    | Spitzahorn                |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche                 |
| <i>Juglans regia</i>       | Walnuss                   |
| <i>Prunus avium</i>        | Vogelkirsche              |
| <i>Prunus padus</i>        | Traubenkirsche            |
| <i>Pyrus pyraeaster</i>    | Wildbirne                 |
| <i>Quercus petraea</i>     | Traubeneiche              |
| <i>Quercus robur</i>       | Stieleiche                |
| <i>Sorbus domestica</i>    | Speierling                |
| <i>Sorbus torminalis</i>   | Elsbeere                  |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | Sommerlinde               |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winterlinde               |

Artenliste 2 - Obstgehölze  
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14

Apfel in Sorten:  
Bretbacher, Engalberger, Erbachshöfer, Goldparmane, Hauzapfel, Jakob Lebel, Landsberger Renette, Maunzenapfel

Birne in Sorten:  
Großer Katzenkopf, Gellerts Butterbirne, Gelbmöster, Weiersche Mostbirne

Kirsche in Sorten:  
Große Schwarze Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Haumüllers Mitteldicke

Pflaume in Sorten:  
Bühler Frühzetschge, Fränkische Hauszetschge, Wangenheims Frühzetschge, Graf Althans Renekode, Große Grüne Renekode, Mirabelle von Nancy

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

### V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1.0 Bodendenkmäler (§ 7 BayDSchG)

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:  
D-8-8026-0062 Siedlung der Linearbandkeramik.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### VI HINWEISE

#### 1.0 Lichtquellen auf dem Grundstück dürfen nicht auf den Verkehr auf der Staatsstraße gerichtet sein.

2.0 Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Staatsstraße St 2447 und ist durch Immissionen vorbelastet. Es können wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

### VII VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Marktgemeinderat des Markt Werneck hat in der Sitzung vom 27.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich „Flurstück Nr. 1116“, GmK. Ettleben beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Der Marktgemeinderat hat am 24.07.2023 den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich „Flurstück Nr. 1116“, GmK. Ettleben i.d.F. vom 11.07.2023 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich „Flurstück Nr. 1116“, GmK. Ettleben i.d.F. vom 11.07.2023 hat in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.08.2023 mit Frist zur Stellungnahme bis 15.09.2023.

4.0 Der Marktgemeinderat hat am 28.02.2024 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, GmK. Ettleben i.d.F. vom 15.02.2024 gebilligt und die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5.0 Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, GmK. Ettleben i.d.F. vom 15.02.2024 hat in der Zeit vom 25.03.2024 bis einschließlich 28.04.2024 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.03.2024 mit Frist zur Stellungnahme bis 21.04.2024.

6.0 Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 22.07.2024 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, GmK. Ettleben gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2024 als Satzung beschlossen.

Markt Werneck, den ... 02. Aug. 2024

Hauk,  
Erster Bürgermeister



7.0 Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, GmK. Ettleben wurde am ... 02. Aug. 2024 ... ausgefertigt.

Markt Werneck, den ... 02. Aug. 2024

Hauk,  
Erster Bürgermeister



8.0 Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, GmK. Ettleben wurde am ... 02. Aug. 2024 ... bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes mit Begründung, einschließlich der übrigen Anlagen wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Werneck, den ... 02. Aug. 2024

Hauk,  
Erster Bürgermeister



Markt Werneck Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung			
Landskreis: Schweinfurt			
Satzung			
Planinhalt:	Plan-Nr.:	Maßstab:	m, cm
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, GmK. Ettleben	SB 001		
Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan	Anlage: 01	gez. has	06.2023
Vorhaben- und Erschließungsplan, Schnitt und Perspektive	Proj.Nr.: 227381	gepr. rg	06.2023
Vorhabenträger:		Entwurfsverfasser:	
11.07.2023		11.07.2023	
Datum		Datum	
Markt Werneck Balthasar-Neumann-Platz 8 97440 Werneck		BAURCONSULT ARCHITECTEN · INGENIEURE	