

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Werneck erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. S. 344, BayRS 2020-1-1), Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. I S. 433) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), jeweils in der neuesten Fassung, folgende Satzung:

A. Festsetzungen

1. Grenzen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der baulichen Nutzung

- SO Sonstiges Sondergebiet §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
GE Gewerbegebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
FH Firsthöhe maximal 12 m zulässig

4. Baugrenzen

- 4.1 Baugrenze

5. Dächer

- DN Dachneigung 0° - 30°

6. Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
6.2 Freistehende Werbeanlagen, wie z. B. pylone sind nur an den mit X gekennzeichneten Stellen zulässig.

7. Grünordnung

- 7.1 private Grünfläche
7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
7.3 zu pflanzende Bäume 1. Ordnung
7.4 zu pflanzende Wildobstbäume
7.5 zu pflanzende Hecke
7.6 Ansaat Kräutersaum
7.7 Sukzession auf Magerstandorten (Böschung, Abtragsflächen)
7.8 Ansaat kräuterreiche Fettwiese

7.9 Ökologische Festsetzungen zur Bebauung:

7.9.1 Ausgleichsmaßnahmen
Ziel der Grünordnung ist zum einen die Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum am Rand der bestehenden Bebauung...

AI:
Die Ausgleichsfläche AI ist durch die Anlage einer bis 12,25 m breiten und ca. 100 m langen Hecke mit einem 15% Anteil von Bäumen...

AIII:
Im Norden des Baugebietes steht für die Anlage einer vielseitig gestalteten Ausgleichsfläche ein südexponierter Hang mit einer Fläche von ca. 3.600 m² zur Verfügung...

Die Bepflanzung und Gestaltung der Ausgleichsflächen ist entsprechend den Grünordnerischen Festsetzungen und nach §9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorzunehmen...

Die Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Baubeginn des ersten Gebäudes zu erfolgen.
Die Ausgleichsmaßnahme von ca. 0,71 ha muss gem. „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ innerhalb und im Anschluss des Bebauungsplangebietes vorgenommen werden...

7.9.2 Private Grünflächen
Einfrühdungen durch freiwachsende oder geschnittene heimische Laubgehölzarten gem. Pflanzliste 7.9.3 sind zulässig.

Einfrühdungen durch freiwachsende oder geschnittene heimische Laubgehölzarten gem. Pflanzliste 7.9.3 sind zulässig. Der Schutz des Oberbodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB) ist zu beachten.

7.9.3 Artenauswahlliste

- Kleinkronige Bäume (2. Wuchsklasse, H 3xv, StU 14 - 16 cm) auch als Heister
Acer campestre - Feldahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Malus silvestris - Holzapfel

7.9.4 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen:

Der Mindestabstand bei Baumpflanzungen zu den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, der Wasserversorgung Rhein-Main-Gruppe, zu Abwasserleitungen der Marktgemeinde sowie zu den Versorgungsleitungen beträgt 2,5 m.

7.9.5 Bodenschutzmaßnahmen:

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann.

7.9.6 Versickerung

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschl. Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

7.9.7 Sonstiges zur Grünordnung

Es wird empfohlen, Flachdächer und leicht geneigte Pult- und Satteldächer dauerhaft extensiv zu begrünen.

8. Wasserwirtschaft

- 8.1 Abwasser
8.2 Niederschlagswasser

9. Erschließungs- und Versorgungsflächen

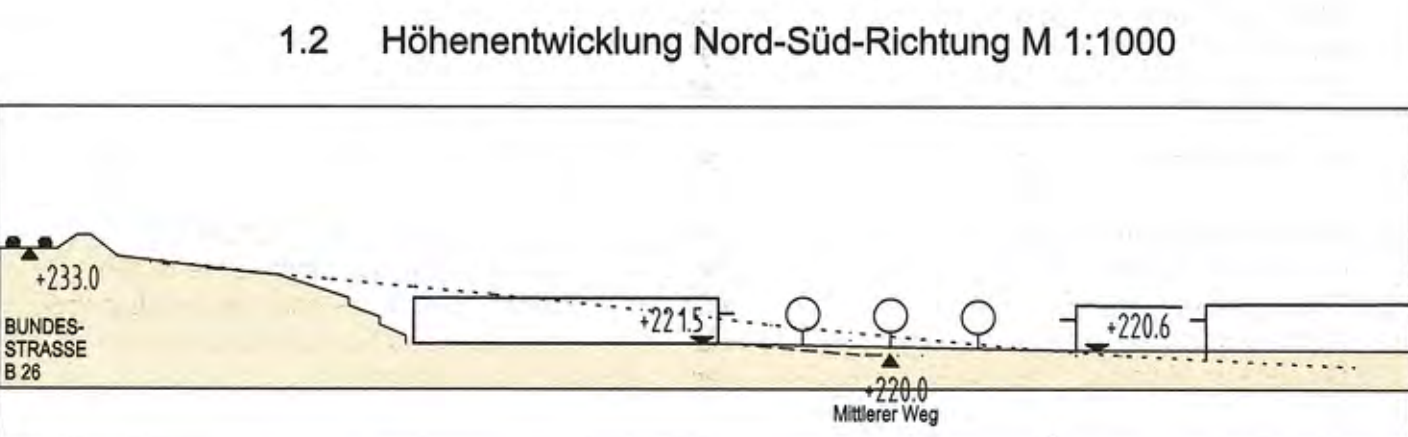
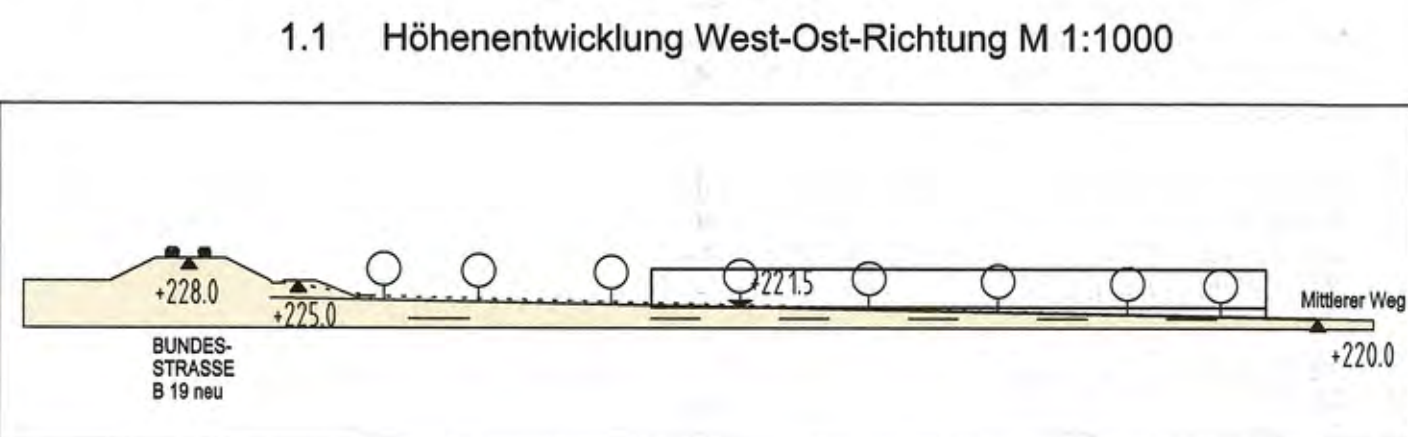
- 9.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
9.2 Private Parkfläche
9.3 Fläche für Versorgungsanlagen für Elektrizität
9.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
9.5 Unterirdische Versorgungsleitung, Gas

10. Sonstige Planzeichen

- 10.1 Bestehende Überschwemmungsbereichsgrenze

B. Hinweise:

1. Geplante Höhenentwicklung Neubau



2. Sonstige Planzeichen

- 2.1 Höhenlinie Ursprungsgelände
2.2 Flurnummer
2.3 Maßnahmen im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes der Umgehungsstrasse B19 neu
2.4 Anbaufreie Zone

3. Versickerungsfördernde Maßnahmen, Schutz vor Grundwasser, Dränagen

Schutz vor Grundwasser
Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen.

4. Allgemein

Bodenkmlärer, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
Der Bauwerber hat frühzeitig bei der Marktgemeinde nachzufragen, inwieweit im Bereich seines Bauvorhabens etwaige Leitungen etc. vorhanden oder geplant sind.



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Spitzäcker", Gemarkung Werneck M 1:1000

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.04.2006 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbegebiet Spitzäcker" aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 18. APR. 2007 bis 11. MAI 2007 im Rathaus des Markt Werneck öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde letztmals vom 25. JUNI 2007 bis 3. JULI 2007 im Rathaus des Markt Werneck öffentlich ausgelegt.

Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 28. SEP. 2007 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

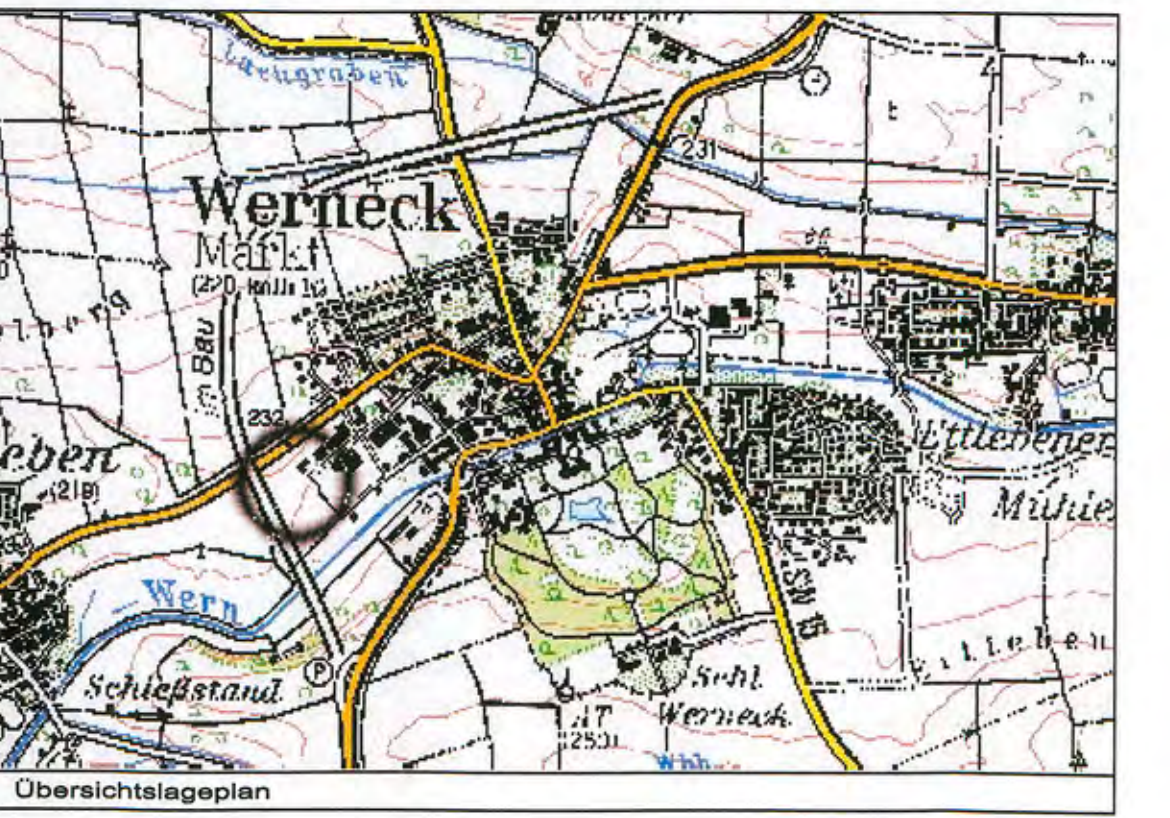
Der Bebauungsplan des Marktes Werneck "Gewerbegebiet Spitzäcker", einschließlich Begründung in der Fassung vom 28. SEP. 2007 wird hiermit ausgeteilt.

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 28. SEP. 2007 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, 01. OKT. 2007

MARKT WERNECK

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Spitzäcker" mit 5. Änderung "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck"



Originalmaßstab : 1 : 1000
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Table with 2 columns: Planfertiger (Hans Mayr Bau GmbH) and Gezeichnet (07.04.06 - S. Dauser) with dates.