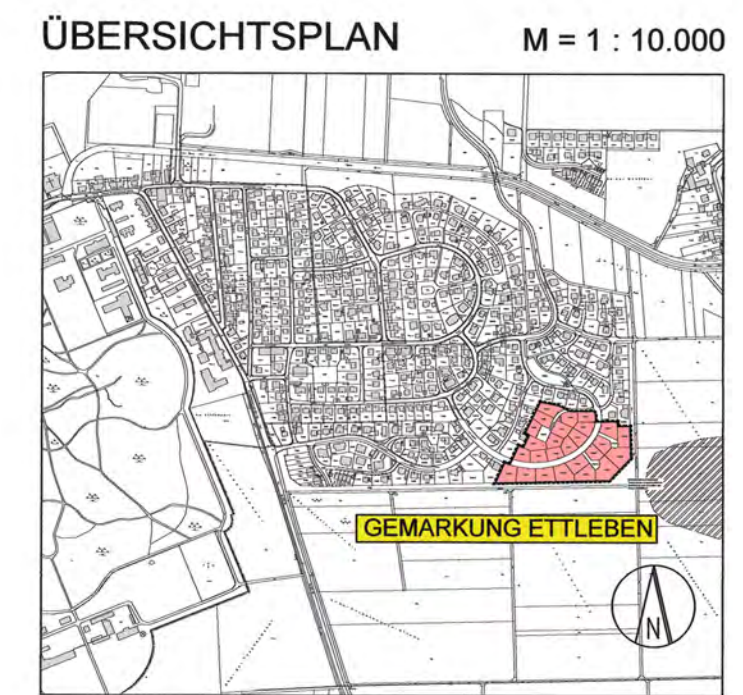


- 1 ZEICHENERKLÄRUNG**
- 11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- E nur Einzelhäuser zulässig
- II maximale Zahl der Vollgeschosse (zweigeschossig)
- 13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- O offene Bauweise
- Baugrenze
- ↔ Hauptfirstrichtung bzw. Puttraufrichtung
- aufzuhebende Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Binsen III" in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 09.05.2014
- 14 Für die grügestalterischen Festsetzungen
- Privates Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung ohne Standortbindung
- ☁ Privates Pflanzgebot für eine Landschaftshecke mit Flächenbindung gemäß Pflanzschema B im Anhang 1 der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III"
- 15 Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplanes
- SD/WD/  
ZD/MD  
15°-48° Satteldach/Walmdach/Zeltdach/Mansarddach mit Dachneigung
- PD/VPD  
10°-20° Puttdach/versetztes Puttdach mit Dachneigung
- best. Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Binsen III" in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 29.04.2014
- gepl. neue Grundstücksgrenze
- 16 Hinweise
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 743/31 Flurstücksnummern
- gepl. neue Grundstücksgrenze
- kartiertes Bodendenkmal
- vorhandene Gasleitung Bayernwerk
- vorhandene Niederspannungskabel UZ Lützelfeld (ohne Straßenbeleuchtung)

- I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
- BauGB:** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutz II vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193); i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- BauNVO:** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- BayBO:** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (IGVBl. S. 588, BayRS 2132-1-II), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (IGVBl. S. 375);
- BImSchG:** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfrähen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-ImmissionsschutzG vom 18.7.2017 (BGBl. I S. 2771).
- II. WEITERE FESTSETZUNGEN**
- 1 Für den Änderungsbereich werden die bauleitplanerischen Festsetzungen (Ziffer 11 der Zeichenerklärung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 29.04.2014) hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen, Bauweise, Dachform und Dachneigung neu gefasst.
- 2 Dächer und deren Gestaltung
- 2.1 Hauptfirstrichtung bzw. Puttraufrichtung wird für die Grundstücke Fl.Nr. 742/16 - 742/19 und 742/21 festgesetzt. Die Traufseite der Puttdächer ist der straßenabgewandten, südlich ausgerichteten Gebäudeaufwand zuzuordnen. Für die restlichen Grundstücke dieses Bebauungsplanes entfällt die Festlegung der Hauptfirstrichtung. Als Dachformen sind Satteldach (SD), Puttdach (PD), versetztes Puttdach (VPD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) und Mansarddach (MD) zulässig. Die Anordnung von Puttdächern muss in der Weise ausgeführt werden, dass die Neigung der Dachflächen hin zur freien Landschaft erfolgt.
- 2.3 Die zulässige Dachneigung für Sattel-, Wald-, Zelt- und Mansarddächer beträgt 15°-48°. Für Puttdächer sowie versetzte Puttdächer wird eine Dachneigung von 10°-20° festgesetzt.
- 2.4 Für die Dacheindeckung der Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen sind naturrote, braune, graue Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zulässig. Bei direkt aneinander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Dachflächen von Wintergärten sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 2.5 Zur energetischen Optimierung der Haustechnik sind auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen für eine Solarenergienutzung zulässig.
- 2.6 Konstruktive Widertäler dürfen bei eingeschossiger Bauweise eine Höhe von 100 m nicht überschreiten.
- 3 Höhe der Gebäude
- 3.1 Die max. Firsthöhe wird auf 9,00 m für Wohngebäude, sowie 6,00 m für Garagen und Nebenanlagen, über OK Straßenmitte der Erschließungsstraße festgesetzt.
- 4 Garagen
- 4.1 Für Garagen, die an das Wohngebäude angebaul werden, wird die Dachform und Dachneigung des Wohngebäudes vorgeschrieben. Aneinandergebauete Garagen sind bezüglich der Dachform einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muss. Ausnahmsweise sind auch Garagen mit Flachdach (begrünt) zulässig.
- 5 Die Festsetzung Ziffer 2.11 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", i. d. F. vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 29.04.2014, wird aufgehoben.
- 6 Die Empfehlungen für die Gestaltung, Ziffer 13.7 bis 13.13 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 29.04.2014, werden aufgehoben.
- 7 Die Technischen Regelwerke W 405-B1 zur Löschwasserversorgung sind einzuhalten.
- 8 Soweit der vorliegende Bebauungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", i. d. F. vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 29.04.2014.



**III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

1 Es wird auf die nachrichtlichen Übernahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", i. d. F. vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 29.04.2014, verwiesen.

2 Es wird auf die Hinweise Ziffer 13.1 bis 13.6 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", i. d. F. vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 29.04.2014, verwiesen.

**IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNDORDNUNG**

1 Es wird auf die textlichen Festsetzungen der Grundordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", i. d. F. vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 29.04.2014, verwiesen.

**V. LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN**

1 Es wird auf die Gehölzartenliste des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", i. d. F. vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 29.04.2014, verwiesen.

Der Marktgemeinderat Werneck hat in der Sitzung vom 26.09.2017 die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Am Binsen III" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Werneck, 21. FEB. 2018 C. Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2017, hat in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 stattgefunden.

Werneck, 21. FEB. 2018 C. Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2017, hat in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 stattgefunden.

Werneck, 21. FEB. 2018 C. Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2017 bis 31.01.2018 beteiligt.

Werneck, 21. FEB. 2018 C. Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2017 wurde mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2017 bis 31.01.2018 öffentlich ausgelegt.

Werneck, 21. FEB. 2018 C. Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.02.2018 die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Am Binsen III" gem. § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 20.02.2018, als **Satzung** beschlossen.

Werneck, 21. FEB. 2018 C. Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Ausgefertigt

Werneck, 21. FEB. 2018 C. Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes "Am Binsen III" wurde am 23.02.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Werneck, 23. FEB. 2018 C. Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

**MARKT WERNECK**  
**LANDKREIS SCHWEINFURT**  
**8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**"AM BINSIN III"**  
**GEMARKUNG ETTLEBEN M. 1 : 1.000**