



**WERNECK**

BABA 70

**1. ZEICHENERKLÄRUNG**

**1.1. Bauleitplanerische Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15 Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite des Bankettes, der Fahrbahn, des Grün- bzw. Parkstreifens und des Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Der Grün- bzw. Parkstreifen darf mit Grundstückszufahrten von max. 8,0 m Breite unterbrochen werden.
- 2,5, 11,4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentl. Geh- und Radweg
- Öffentl. Parkplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- SO** Sondergebiet - Einzelhandel - § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe
- 0,7 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
- W.H. 8,0 m max. Wandoberhöhe der Gebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**1.2. Festsetzungen für die Grünordnung**

- GÜZ 0,2 Grünflächenzahl
- Öffentliche Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche bzw. Freizeitalzone zur Erhaltung der Landschaft)
- Öffentl. Pflanzgebiet für großkronige Laubbäume I. Ordnung Bindung nach Standort und Stückzahl gem. Ziff. 3.3.1 und 3.7.2 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" in der Fassung vom 31.03.1998
- Öffentl. Pflanzgebiet für standortgerechte, landschaftstypische Baum-Strauchhecken mit Standort- und Flächenbindung gem. Ziff. 3.3.2 und 3.7.1 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" in der Fassung vom 31.03.1998
- Vorhandene Baumpflanzungen, die zu erhalten und zu pflegen sind
- Privates Pflanzgebiet für großkronige Laubbäume I. Ordnung Bindung nach Standort und Stückzahl gem. Ziff. 3.4.1 und 3.7.2 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" in der Fassung vom 31.03.1998
- Privates Pflanzgebiet für großkronige Laubbäume II. Ordnung oder heimische Mostobst- hochstämmige ohne Standortbindung gem. Ziff. 3.4.1 und 3.7.1 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" in der Fassung vom 31.03.1998
- Privates Pflanzgebiet für kleinkronige Laubbäume I. Ordnung oder heimische Mostobst- hochstämmige ohne Standortbindung gem. Ziff. 3.4.1 und 3.7.1 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" in der Fassung vom 31.03.1998
- Privates Pflanzgebiet für standortgerechte, landschaftstypische Strauchhecken mit Flächenbindung gem. Ziff. 3.4.1 und 3.7.1 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" in der Fassung vom 31.03.1998
- Privates Pflanzgebiet für eine 2- bis 4-reihige Landschaftshecke mit Standort- und Flächenbindung gem. Ziff. 3.7.1 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" in der Fassung vom 31.03.1998

**1.3. Für die Hinweise**

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Gemarkungsgrenze
- vorhandene Böschung
- vorhandener Graben

1.3.1 Es wird auf die Hinweise sowie die wasserwirtschaftlichen Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" in der Fassung vom 31.03.1998 hingewiesen.

1.3.2 Im Rahmen einer künftigen Gebietsverweigerung des Gewerbegebietes wird die Fläche des weggefallenen westlichen Grünstreifens entlang der Geltungsbereichsgrenze (Flächenumfang von insgesamt ca. 3.500 m<sup>2</sup>) durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

**1.4. Für die nachrichtlichen Übernahmen**

1.4.1 Es wird auf die nachrichtlichen Übernahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" in der Fassung vom 31.03.1998 hingewiesen.

**2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG**

- 2.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden bauleitplanerischen Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen für die Bauleitplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" in der Fassung vom 31.03.1998.
- 2.2 Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als: Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO - Einzelhandel - für großflächige Einzelhandelsbetriebe
- 2.3 Die maximalen Verkaufsflächen werden je Baugrundstück auf insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> begrenzt. Darin enthalten sind überdachte Freiverkaufsflächen, deren Flächenanteile zu 50% und nicht überdachte Freiverkaufsflächen, deren Flächenanteile zu 25% anzurechnen sind.

**3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNDORDNUNG**

- 3.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden gründeralterischen Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen für die Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" in der Fassung vom 31.03.1998.
- 3.2 Es wird auf die Auswahl aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Reihens Labraut-Eichen-Hambuchenwäldes, Ziff. 3.7.1, des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" in der Fassung vom 31.03.1998 hingewiesen.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.09.2005 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" im vereinfachten Verfahren durchzuführen.  
Werneck, - 1. FEB. 2006  
Paul Heuler  
Erster Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 19.12.2005 bis 20.01.2006 im Rathaus des Marktes Werneck öffentlich ausgestellt.  
Werneck, - 1. FEB. 2006  
Paul Heuler  
Erster Bürgermeister

Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.01.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.  
Werneck, - 1. FEB. 2006  
Paul Heuler  
Erster Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck an der A70" wird hiermit ausgefertigt.  
Werneck, - 1. FEB. 2006  
Paul Heuler  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 3. FEB. 2006 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, - 1. FEB. 2006  
Paul Heuler  
Erster Bürgermeister

**MARKT WERNECK**  
**LANDKREIS SCHWEINFURT**  
**1. ÄNDERUNG BBPLAN**  
**INDUSTRIE- UND GWERBE-**  
**GEBIET WERNECK AN DER A70**  
**MIT INTEGR. GRÜNDORDNUNG**  
**M. 1:1000**