

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art. 91 BayBO

I Durch Zeichnung

1. Grenze des Geltungsbereiches
2. Gewerbegebiet gem. § 8 Bau
- 3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie
- 3.2 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
- 3.3 Sichtflächen, die von Bebauung, Bewuchs, Einfriedungen und Abkürzungen etc. über 0,80m Höhe, gemessen von OK Straße freizuhalten sind. Sie sind im Zuge des Straßenbaus herzustellen. Einzelne Hochstämme und durchsichtige Einfriedungen sind in den Sichtflächen zulässig.
- 3.4 Anbaufreie Zone gemäß § 9 (1) FStzG / Art. 23 (1) BayStrWG; Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - in einer Entfernung von 20,00m / 15,00m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
4. Baugrenze
- 5.1 Fläche für Versorgungsanlagen
- 5.2 Gepl. Trafostation
- 5.3 Gepl. unterirdische Löschwasserzisterne
- 6.1 GRZ 0,7 Grundflächenzahl max. zulässig
- 6.2 BMZ 2,0 Baumassenzahl max. zulässig
- 6.3 TH 6,00m Traufhöhe max. zulässig
- 6.4 FH 10,00m Firsthöhe max. zulässig
7. Offene Bauweise mit der Besonderheit, daß Gebäude auch länger als 50,00m zulässig sind. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00m sind aus gestalterischen Gründen durch Gebäudeversätze zu gliedern.
Gliederung z.B.

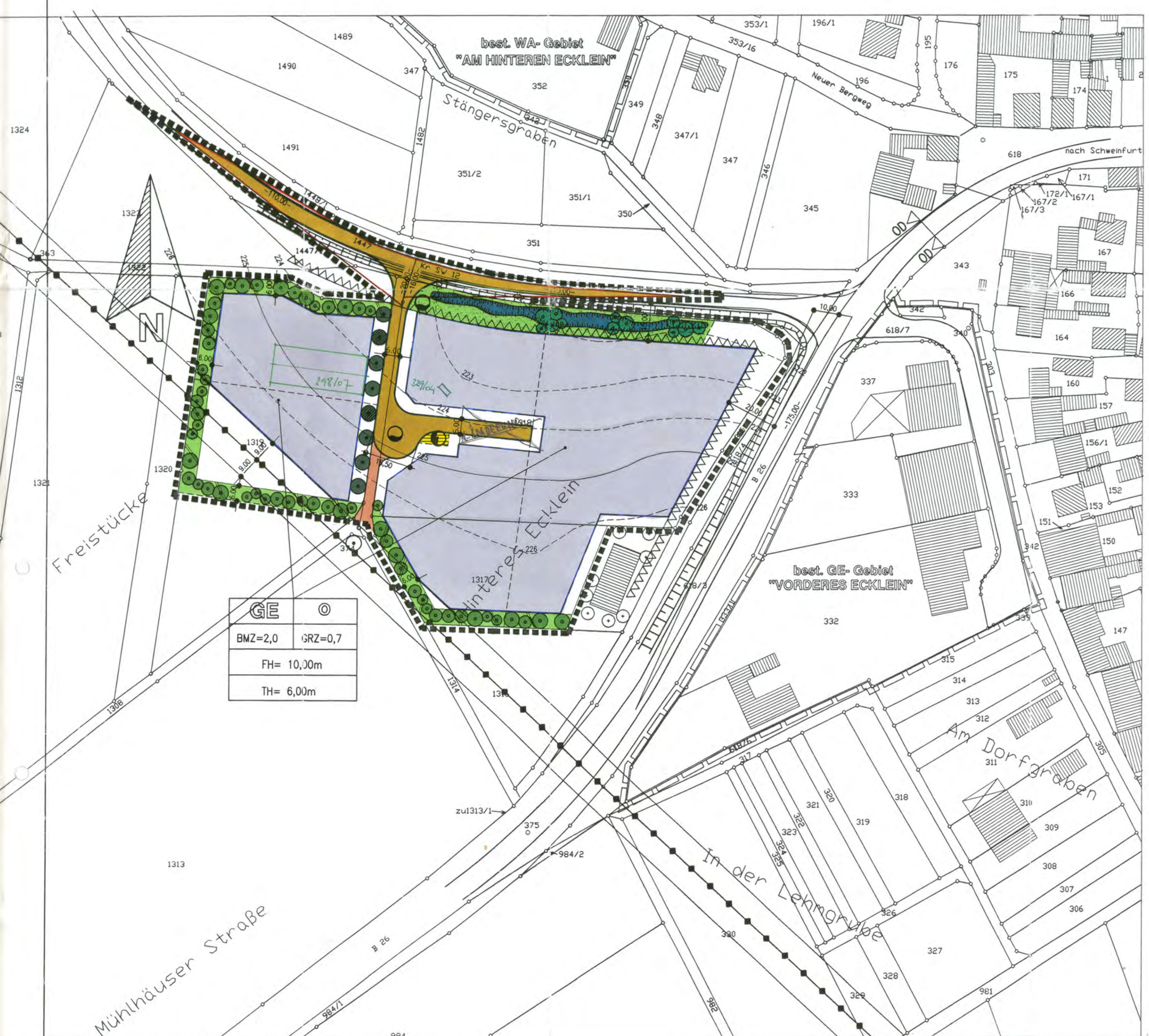
8. II Max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
Zulässig max. zwei Vollgeschosse
Ein im Dachraum evtl. entstehendes Vollgeschöß ist zusätzlich zulässig.
9. Best. 20KV- Freileitung mit Schutzstreifen. (UÜZ - Lüsfield)
- 10.1 Öffentliche Grünfläche mit Versickerungsmulden für Dachwasser, Straßen- und Hofflächenwasser gemäß Nr. II 11.4.
- 10.2 Ortsrandeengrünung auf privatem Grund. (Pflanzgebot)
Diese Fläche ist von jeglichen baulichen Anlagen einschlt. KFZ-Stellplätze, Ablagerungen etc. freizuhalten.
- 10.3 Zwingend vorgeschriebene Bepflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern.
Die Randeingrünung ist in Form einer freiwachsenden 3-reihigen Hecke, gemäß dem beiliegenden Pflanzschema "A" anzulegen. (Siehe textl. Festsetzung Nr. 14, bzw. Anlage Nr. 2 der Begründung.)
Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Erstellung der Randeingrünung die Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGB zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten sind.
Im Bereich des Schutzstreifens der best. 20 KV-Leitung sind ausschließlich heimische Sträucher gemäß der beigefügten Gehölzartenliste zu pflanzen. Sie sind bis zu einer max. Höhe von 2,50m Abstand vom Seil zum höchsten Punkt der Pflanzung zulässig.
- 10.4 Entlang der nördlichen Grenze der an der SW 12 anliegenden öffentlichen Grünfläche sind auf mindestens 50% der Grenzlänge, 2- bis 3-reihige, landschaftsgerechte Gehölzgruppen und Heckenkomplexe aus verschiedenen Laubbäumen und Sträuchern der beigefügten Gehölzartenliste anzulegen.
Der Aufbau dieser Pflanzung soll an das Pflanzschema "A" angelehnt werden.
- 10.5 Bestehende Bäume (Erhaltungsgebot)
Diese sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Pflege grundsätzlich zu erhalten.
- 10.6 Bestehende Bäume
Eine evtl. notwendige Beseitigung dieser Bäume aufgrund der Errichtung einer Grundstückszufahrt ist außerhalb der Vegetationszeit bzw. der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen dem 01.11. und dem 28.02. durchzuführen.

II Durch Text

1. Höhenstellung der Gebäude
- 1.1 Traufwände dürfen zur Erschließungsstraße die Höhe eines Vollgeschosses nicht unterschreiten. Der strahlenschiele Höhenwertpunkt ist an der ungünstigsten Stelle auf der Ralotte/Grundstücksgrenze anzunehmen.
- 1.2 Firsthöhen dürfen die Höhe von 10,00m und Traufwände die Höhe von 6,00m nicht überschreiten.
2. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 + 5 BauBO berechnet.
3. Dachform
Zulässig sind: Satteldach, Pultdach
4. Dachneigung
20°-40° Satteldach
ab >15° Pultdach
5. Dachneigendeckung
Die Farbe der Dachneigendeckung wird auf roten Farbtönen festgesetzt.
6. Kniestocke
Kniestocke sind bis zu einer maximalen Höhe von 50cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand zulässig.
7. Einfriedungen
Die Einfriedungen von Grundstücken sind nur mit Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig.
Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünflächen sind auf der Baugrenze zu errichten.
Die Grundstücke sind außerhalb der OD - Grenzen entlang der klassifizierten Straßen (B 26 / SW 12) mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß unmittelbare Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen - auch über parallel verlaufende Anwohnerwege - nicht möglich sind.
8. Gebäudegestaltung
Die Fassaden sind in gedeckten (Erd-) Farben auszuführen.
9. Böschungen, Geländeveränderungen
Höhenunterschiede zwischen festgesetzten, waagerechten Grundstücksebenen bzw. zwischen waagerechten Grundstücksebenen und natürlichem Gelände sind vom Eigentümer durch innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichtende Böschungen auszugleichen.
Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 angelegt werden.
Böschungen dürfen ersetzt werden durch ausreichend dimensionierte Stützmauern bzw. Gebäude, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.
10. Auffüllhöhe und Abgrabhöhe
Bei Böschungen und Stützmauern an der ungünstigsten Stelle max. 1,50m über bzw. unter natürlichem Gelände.
11. Regenwasserbeseitigung und versickerungsfördernde Maßnahmen
- 11.1 Die Befestigung von Flächen innerhalb des Grundstückes (z.B. Stellplätze, Wege), die nicht von schweren LKW befahren werden, sollten möglichst wassergebunden erstellt werden.
- 11.2 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 11.3 Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.
- 11.4 Das im Baugebiet anfallende Dachflächen-, Straßen- und Hofflächenwasser soll in den Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Versickerung bzw. Retention mittels eines Regenwasserkanals zugeführt werden, wobei für stärkere Regenfälle ein Überlauf in den Stängersgraben vorgesehen wird.
Die Versickerung bzw. Retention soll im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der Kreisstraße SW 12 durch das Anlegen von Versickerungsmulden ermöglicht werden.
- 11.5 Das bei Regen von den befestigten, besonders verschmutzten Hofflächen anfallende Wasser, sowie das Wasser von Waschplätzen muß dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.
12. Schutz vor Grundwasser
Soweit festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellerschle liegt, sind die Kellerschle als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankungen ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1,00m einzuhalten.
Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
13. Bepflanzung und Freiflächengestaltung
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu vollziehen und nachzuweisen.
Die gründerischen Festsetzungen sind durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsspezialisten zu konkretisieren und bei der Baueingabepflichtung mit vorzulegen.
14. Anlagen
Die Anlage Nr.1 Gehölzartenliste und Anlage Nr.2 Pflanzschema "A" - lockere Randeingrünung sind Bestandteil des Bebauungsplanes. (siehe Begründung)

III Hinweise

1. Höhenrichtlinien
- 2.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 2.3 Flurnummern
3. Bestehende Flurwege
(keine Erschließungsanlege im Sinne des § 127 BauGB)
- 4.1 Bestehendes Wohnhaus
- 4.2 Bestehendes Nebengebäude, Betriebsballe
5. Maßabgabe in Metern
6. Grenze von best. Baugebieten
7. Best. Pflanzgebot gem. rechtskräftiger Baugenehmigung
8. Best. Ortsdurchfahrtsgrenze
9. Tiefbauplanung
Die für den Straßenbau notwendigen Einschnitte, Dämme, Böschungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen angelegt.
10. Anzeigepflicht
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archaische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, auffällige Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Ervorfahrungen u. ä. auftreten, sind die Zufallsfunde gem. Art. 8 Abs. 1 DStG unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Würzburg (Tel. 0931/54850) zu melden.
Gem. Art. 8 Abs. 2 DStG sind die aufgefundenen Gegenstände, sowie der Fundort unverändert zu belassen.
11. Trinkwasserversorgung
Zur Einsparung von Trinkwasser wird der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten empfohlen.
Weiter wird die Sammlung und Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser zur Einsparung von Trinkwasser empfohlen.
Bei der Verwendung von gesammeltem Regenwasser als Brauchwasser sind die Vorschriften der DIN 1988, der Wasserabgabensatzung und der Abwassersatzung zu beachten.
12. Abwasserbeseitigung
Um eine geregelte Abwasserbeseitigung zu gewährleisten, wird ein Nachweis des Mehrabflusses durch das Gewerbegebiet sowie über die hydraulische Leistungsfähigkeit der betroffenen Ortskanäle durchgeführt. (siehe hierzu auch Punkt 11.5).
13. Immissionen
Die Gebäudeanordnung ist so vorzunehmen, daß die gepl. Betriebsgebäude den Schallimmissionspegel zum benachbarten Wohngebiet "Am Hinteren Ecklein" abschirmen.
Die Schallimmissionen aus der B 26 im geplanten GE - Gebiet wurden vom Ingenieurbüro R. Auktor anhand der vom Straßenbaumitgeteilten und auf das Jahr 2010 hochgerechneten Verkehrszahlen überprüft. Dabei ergaben sich westlich der Anbauverbotsgrenze Beurteilungspegel von rund 62 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.
Die Orientierungspegel für Verkehrslärm beträgt im GE-Gebiet gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.
Diese Orientierungswerte werden weder am Tag noch nachts überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
14. Brandschutz
Gewerbebetriebe mit höherem Brandschutz sollen eine Löschwasserzisterne mit einem ausreichenden Volumen erstellen, um die Löschwasser-serversorgung im Brandfall zu gewährleisten.
Die untere Immissionschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.




Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat am 05.08.97 beschlossen
Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 08.08.97 bekanntgemacht.
Werneck, 12.03.98
I.V.
Keller
2. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.97 bis 30.01.98 öffentlich ausgelegt.
Werneck, 12.03.98
I.V.
Keller
2. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am 17.02.98 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Werneck, 12.03.98
I.V.
Keller
2. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes (als Satzung) durch den Marktgemeinderat Werneck am 17.02.98 ist am 13.03.98 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in 97440 Werneck, Balthasar-Neumann-Platz 8 während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Werneck, 12.03.98
I.V.
Keller
2. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS

GEWERBEGEBIET

"HINTERES ECKLEIN"

MARKT: **WERNECK**

GEMEINDETEIL: **ZEUZLEBEN**

KREIS: **SCHWEINFURT**

M=1:1000

INGENIEURBÜRO RAINER AUKTOR
EICHENDORF STRASSE 5, 97072 WÜRZBURG
TEL. 0931/ 7944-0 FAX. 0931/ 7944-30

DATUM: 16.03.1992

GEÄNDERT: 09.09.1992
GEÄNDERT: 30.09.1994
GEÄNDERT: 11.07.1997
GEÄNDERT: 16.12.1997
GEÄNDERT: 16.02.1998

GEZEICHNET: öchsner

BEARBEITET: auktor/scholz

