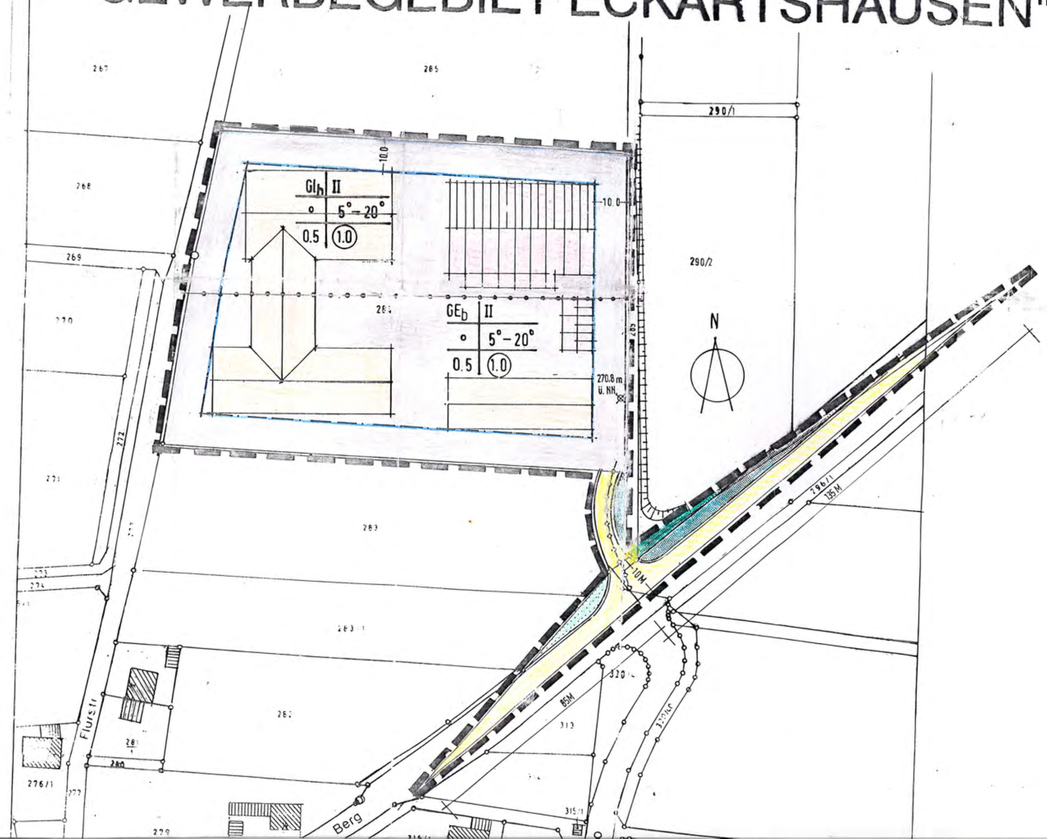
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "GEWERBEGEBIET ECKARTSHAUSEN"



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

A. FÜR FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (STRASSEN)

Gl_b INDUSTRIEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNGEN (SH 1.1)

GE_b GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNGEN (SH 2.1)

ERLÄUTERUNG DER PLANHAFE

Gl_b/GE_b	II	BAUGEBIET	ANZAHL DER GESCHOSSE
o	5°-20°	OFFENE BAUWEISE	DACHNEIGUNG
0.5	(1.0)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BAUGRENZE

SICHTFLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG ODER VON BEWUCHS ÜBER 0.8M ÜBER OK STRASSE FREIZUHALTEN SIND. (50M)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE

B. FÜR HINWEISE

270.8 m ü. NN — HÖHE DES NATÜRL. GELÄNDES ÜBER NORMAL NULL

(BAUKÖRPER UND FIRSTRICHTUNG NICHT VERBINDLICH) GEPLANTE BEBAUUNG

(BAUKÖRPER UND FIRSTRICHTUNG NICHT VERBINDLICH) VORGESCHLAGENE BEBAUUNG

BÖSCHUNGSFLÄCHE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

100 — BEMASSUNG

TEXTFESTSETZUNGEN

I ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Industriegebiet mit Beschränkungen (Gl_b) § 9 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 der BauNVO.
1.1. Nicht zulässig sind folgende Arten der baulichen Nutzung: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, mit nächtlichem, lärmintensiven Fahrverkehr. Nicht zulässig sind alle Nutzungsarten nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO.

2. Gewerbegebiet mit Beschränkungen (GE_b) § 8 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 der BauNVO.
2.1 Nicht zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, in denen gefährliche Güter nach der Gefahrstoffverordnung vom 26.08.1986 (Bundesgesetzblatt I, S. 1470) lagern.
2.3 Eine Beschränkung auf max. 2 Betriebswohnungen je Betriebsgrundstück wird festgesetzt (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 der BauNVO).

II MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt
A. Durch GRZ (0.5) und GFZ (1.0)
B. Durch Geschoßzahlen (II).

2. Die Traufhöhe wird auf 6.5 m, talseits, begrenzt.
3. Die höchsten Punkte aller baulichen Anlagen dürfen das Höhenmaß von max. 287,00m üb.NN. nicht übersteigen.

III BAUWEISE

1. Für das Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt

IV BAULICHE UND STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

1. Die Dachneigung wird von 5° bis 20° festgesetzt.
2. Einfriedungen sind nur mit Maschendrahtzaun zulässig. Die Maximalhöhe der Einfriedung beträgt 2,00m. Der Abstand der Einfriedung zu landwirtschaftlich genutzter Fläche beträgt mindestens 0,5m.
3. Der vom Büro Weizmann am 23.09.1991 entworfene Grünordnungsplan, ist in der Fassung vom 19.06.92 ein Teil dieses Bebauungsplanes.
4. Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen, wie z. B. Lagerplätze, Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Rasengittersteine, Wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszurichten.

V SONSTIGES

1. Die Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 10 m und 135 m nach Norden und von 10 m und 85 m nach Süden sind von jeglicher Bepflanzung und Ablagerung sowie von anstehendem Boden mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Straßenfahrbahnoberkante freizumachen und dauernd freizuhalten.
2. Die Dachflächen müssen an Grobschotterrigolen von ca. 3,6 m^3 pro 100 m^2 Dachfläche angeschlossen werden, um eine Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen. Der Überlauf der Grobschotterrigolen soll an den offenen Graben, Nähe der Flurstraße angeschlossen werden.
3. Wegen der nicht unerheblichen Hangneigung (bis zu 7 %) ist mit Hangdruck- oder Schichtenwasser im Baugebiet zu rechnen. Sofern in der Baugrube und in einer Schürfe Grundwasserzutritt festgestellt wird, sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen auszubilden.
4. Vom Baugebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A7 und BAB A 70 beeinträchtigen.

VI HINWEISE

1. Zwischen Pflanzstreifen und Baugrenze, sowie um jedes Einzelgebäude ist ein 5m breiter Feuerwehrangriffsweg freizuhalten.
2. Es ist lt. gemeindlicher Entwässerung verboten, Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation zu leiten.
3. Gegenüber dem Straßenbaulastträger der BAB A7 und BAB A70 können keine Ansprüche wegen Lärm- und sonstigen Immissionsbelästigungen geltend gemacht werden.
4. Zu Punkt 1.1:
Unter die Gewerbebetriebe nach 1.1 fallen insbesondere Speditionen.

Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan: Gewerbegebiet Eckartshausen

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 23.07.91 die **Aufstellung** des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.12.91 im Amtsblatt des Marktes Werneck ortsüblich bekannt gemacht.

MARKT WERNECK, den 13. Jan. 93
i.V.
Gbh. 2. Bürgermeister

2. Die **Bürgerbeteiligung** gem. § 3 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 23.09.91 hat in der Zeit von 16.12.91 - 02.01.92 stattgefunden.

MARKT WERNECK, den 13. Jan. 93
i.V.
Gbh. 2. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 23.09.91 gem. 10.09.92 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 19.10.92 - 20.11.92 **öffentlich ausgelegt.**

MARKT WERNECK, den 13. Jan. 93
i.V.
Gbh. 2. Bürgermeister

4. Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 15.12.92 den Bebauungsplan gem § 10 BauGB i.d.F. vom 23.09.91, geän. 11.12.92 als **Satzung** beschlossen.

MARKT WERNECK, den 13. Jan. 93
i.V.
Gbh. 2. Bürgermeister

5. Das Landratsamt Schweinfurt macht im **Anzeigeverfahren** eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

LANDRATSAMT SCHWEINFURT
Schweinfurt, den 26.03.1993
i.A.
Meinke
Oberregierungsrat

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 19.4.93 im Amtsblatt des Marktes Werneck **ortsüblich bekannt gemacht** worden mit den Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Werneck während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. **Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).**

MARKT WERNECK, den 13.4.93
Keith, 1. Bürgermeister

MARKT WERNECK

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "GEWERBEGEBIET ECKARTSHAUSEN"

FÜR DEN GEMEINDETEIL ECKARTSHAUSEN

Planänderungen:

1. ERSCHLIESSUNG 5.11.91
2. GELTUNGSBEREICH / SICHTDREIECKE 27.5.92
3. TEXTFESTSETZUNGEN 10.5.92
4. HINWEISE / FESTSETZUNGEN 11.12.92

23.9.91, fert. 11.12.92

ARCHITEKTENBÜRO
RUDLOFF & WILD
DIPLOMINGENIEURE
8720 SCHWEINFURT
JAHNSTRASSE 4
TEL 0 97 21 / 3 42 42
FAX 0 97 21 / 5 54 35