



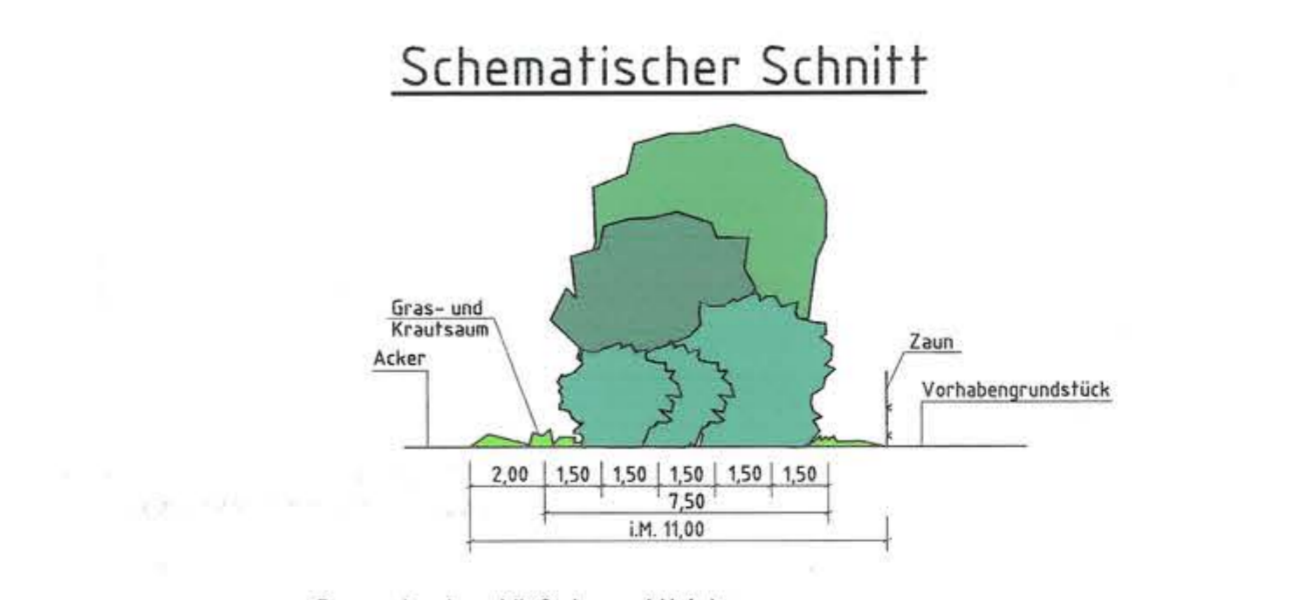
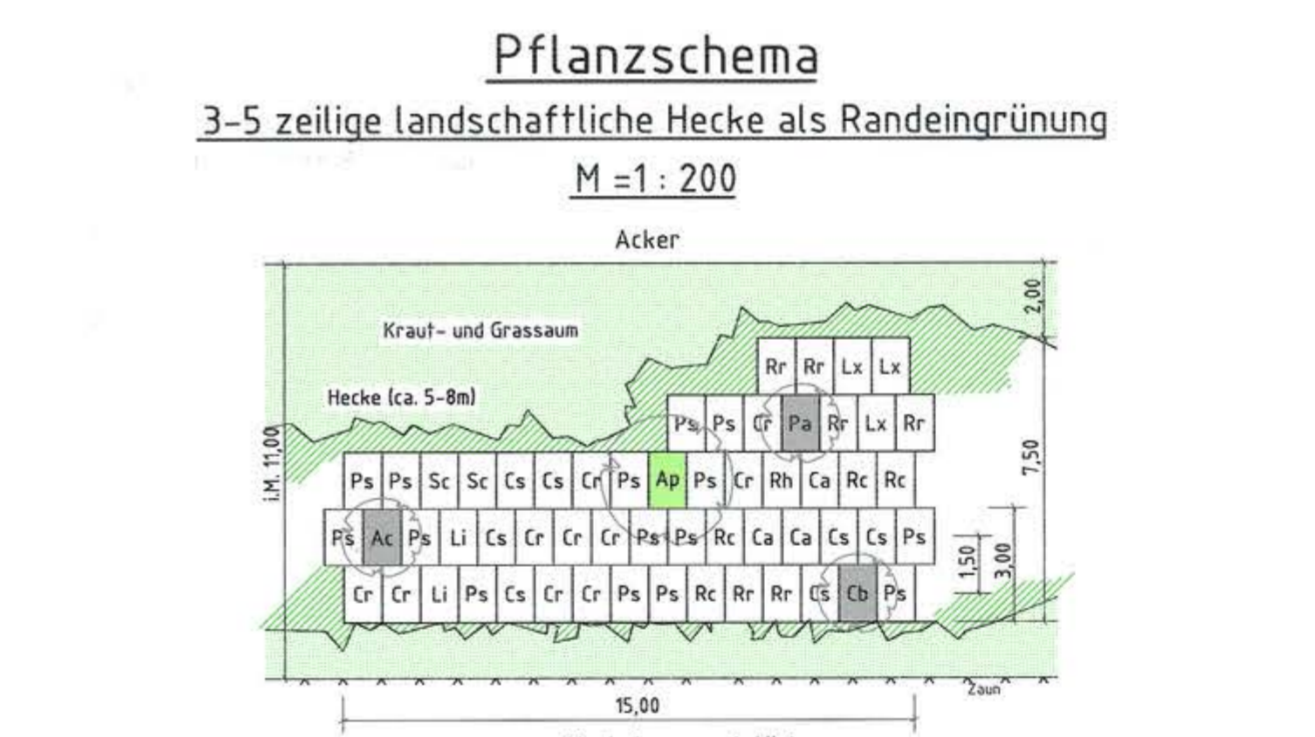
- 1. ZEICHNERKLÄRUNG**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**MD/1b** Beschränktes Dorfgebiet gem. § 5 i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)  
 WH 7 m Wandhöhe max. 7,00 m  
 II+D maximale Zahl der Vollgeschosse (zweigeschossig und Dachgeschoss)
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 o/a offene bzw. abweichende Bauweise  
 Baulinie  
 Baugrenze
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 private Verkehrsfläche (Grundstückszufahrt)
- 1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Privates Pflanzgebot für Großbäume, ohne Standortbindung, gem. Ziffer 4.1 und 4.2 der Gehölzartenliste des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenmarter" in der Fassung vom 26.03.1996, zuletzt geändert am 09.02.1999  
 Privates Pflanzgebot für 1-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen mit Standortbindung, gem. Ziffer 3.1.3 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenmarter" in der Fassung vom 26.03.1996, zuletzt geändert am 09.02.1999 bestehende Gehölzstrukturen, die zu erhalten sind  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Private Grünfläche, Ansaat Wiesenmischung RSM 8.1, gem. Ziffer V.1.1 der naturschutzrechtlichen Festsetzungen  
 Privates Pflanzgebot für landschaftliche Hecke, mind. 3- bis 5-reihig, Bindung nach Standort, Stückzahl und Arten, gem. Pflanzschema
- 1.6 Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Änderungsgebiet)  
 SD 40°-50° PD 5°-15° Dachneigung Satteldach (SD) und Puttdach (PD)  
 Gebäudeabbruch  
 bestehende Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenmarter" in der Fassung vom 26.03.1996, zuletzt geändert am 09.02.1999  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenmarter" in der Fassung vom 26.03.1996, zuletzt geändert am 09.02.1999  
 aufzuhobende Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenmarter" in der Fassung vom 26.03.1996, zuletzt geändert am 09.02.1999  
 aufzuhobende Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenmarter" in der Fassung vom 26.03.1996, zuletzt geändert am 09.02.1999
- 1.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise  
 bestehende Hauptgebäude  
 bestehende Nebengebäude  
 bestehende Grundstücksgrenzen  
 Flurstücknummern  
 bestehende Löschwasserzisterne  
 Rodung Obstbäume  
 gepl. Gebäudestellung  
 bestehende Trafostation
- 1.7.1 Es wird auf die nachrichtlichen Übernahmen in Bezug auf Bodenkundliche und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenmarter" in der Fassung vom 26.03.1996, zuletzt geändert am 09.02.1999, hingewiesen.

- I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
- BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
  - BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
  - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
  - BayBG i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 508), BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 1 Änd.G vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633).

- II. WEITERE FESTSETZUNGEN**
1. Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden weiteren Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenmarter" in der Fassung vom 26.03.1996, zuletzt geändert am 09.02.1999.
2. Art der baulichen Nutzung  
 2.1 Im Gebiet MD/1b sind nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziffer 3, 5, 6 und 7 BauNVO (sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelte Gewerbesiedlung entspricht der festgesetzten Nutzung des beschränkten Dorfgebietes. Der VEP ist Bestandteil dieser 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
 3.1 Für das zu errichtende Lager- und Garagengebäude wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Das Gebäude muss zwingend an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl.Nr. 449/2 errichtet werden.
4. Dächer und deren Gestaltung  
 4.1 Als Dachform wird Sattel- und Puttdach festgesetzt.  
 4.2 Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 40°-50°, für Puttdächer wird eine Dachneigung von 5°-15° festgesetzt.
- 4.3 Konstruktive Widerlager dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.  
 4.4 Für die Dacheindeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude wird rotes und rotbraunes Dacheindeckungsmaterial zugelassen.
5. Höheneinstellung und Höhe der Gebäude  
 5.1 Die Wandhöhe der Gebäude darf max. 7,00 m nicht überschreiten. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
6. Einfriedungen  
 6.1 Die Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.  
 6.2 Im Bereich der Heckenpflanzgebote an der Nord-, Ost- und Südseite des Erweiterungsbereiches, dürfen Einfriedungen nur auf der Innenseite der Eingrünung errichtet werden.
7. Abstandsflächen, Abstände  
 7.1 Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
8. Immissionsschutz  
 8.1 Nächtliche gewerbliche Zufahrten zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr sind nicht zulässig.

- III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG**
1. Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden textlichen Festsetzungen der Grünordnung trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenmarter" in der Fassung vom 26.03.1996, zuletzt geändert am 09.02.1999.
2. Es wird auf die Artenauswahl des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes, Ziffer 4, des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenmarter" in der Fassung vom 26.03.1996, zuletzt geändert am 09.02.1999, hingewiesen.
3. Für alle landschaftlichen Heckenpflanzungen und Bäume ist ein Formschnitt unzulässig.
- IV. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 - "Wiesentreifen mit Landschaftshecke"; Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 449/1, Gemarkung Ebleben  
 Anpflanzung einer Landschaftshecke  
 An der Ostseite des Geltungsbereiches ist eine 3- bis 5-reihige Landschaftshecke aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern als Randeingrünung zu entwickeln.  
 Pflanzdichte und -qualität gem. Pflanzschema:  
 - 1 Baum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm  
 - 3 Bäume 1. oder 2. Ordnung als Heister, 2xv, Höhe 125-150 cm  
 - leichte Sträucher, 1xv, Höhe 70-90 cm, Pflanzabstand 1x1,50 m  
 Entwicklung einer artenreichen Wiese  
 Der un bepflanzte Bereich des Grundstückstreifens ist mit der Wiesenmischung RSM 8.1 (Regelsaatgutmischung - Variante I) breitflächig anzusäen. Die Wiesenfläche ist 2x jährlich zu mähen. Der 1. Schnitt ist jeweils zwischen Mitte Juni und Anfang Juli durchzuführen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
2. Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken der Vorhabenbezogenen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenmarter" zugeordnet (gem. § 9 Abs. 1a BauGB).
3. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
 3.1 Die Rodung der im Baufeld stehenden Obstbäume darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.



**Baumarten I. und II. Ordnung / Heister:**

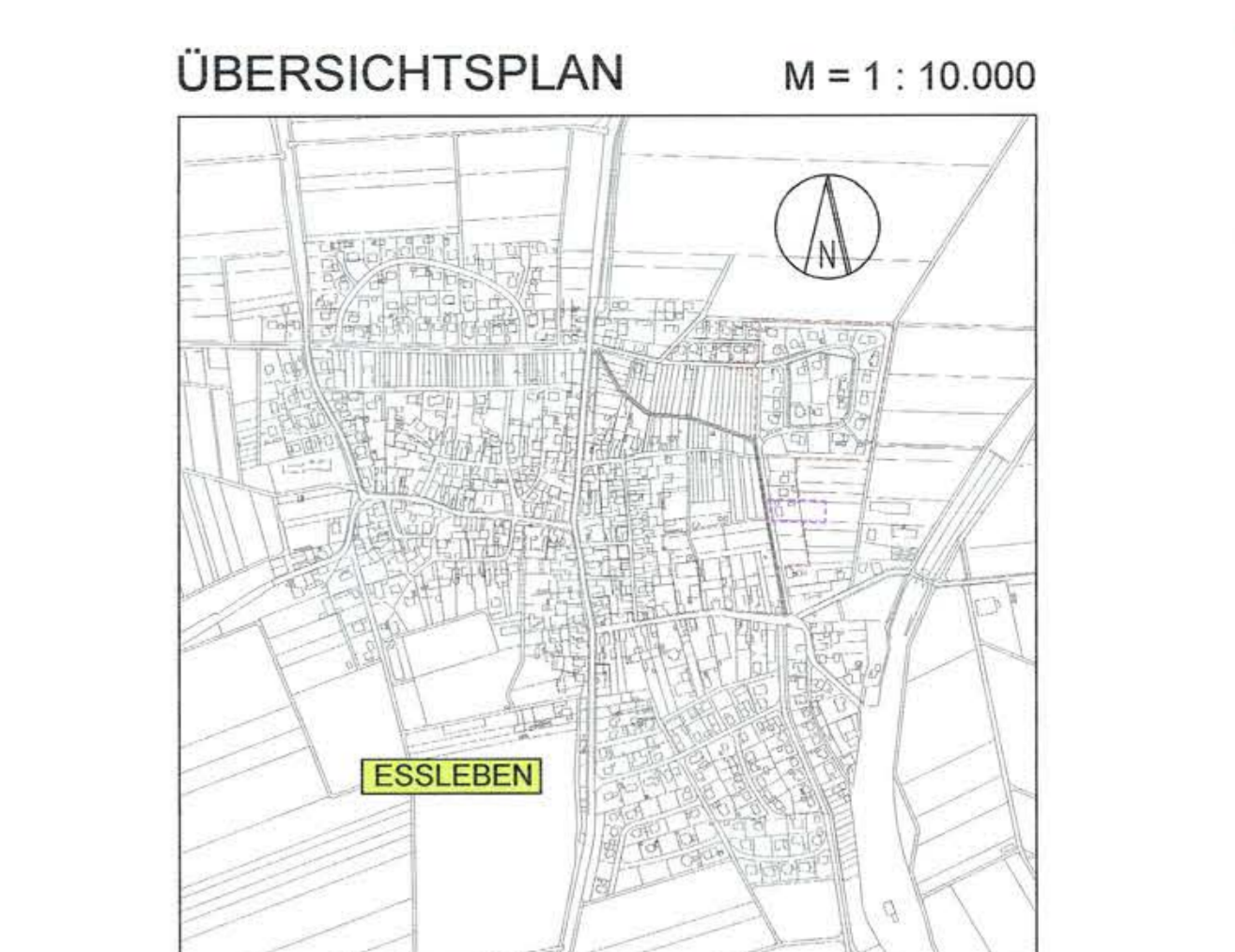
Ac	Acer campestre	- Feldahorn	
Ap	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	
Cb	Carpinus betulus	- Hainbuche	
Fx	Fraxinus excelsior	- gemeine Esche	(ca. 10%)
Pa	Prunus avium	- Vogelkirsche	
Tc	Tilia cordata	- Winterlinde	

Pflanzung als Hochstamm (3xv, STU 12-14 cm)  
 Pflanzung als Heister (2xv, mind. 125-150 cm hoch)

**Sträucher:**

Cs	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	(ca. 11%)
Cr	Corylus avellana	- Haselnuss	(ca. 5%)
Cr	Crataegus spec.	- heimische Weißdorne	(ca. 15%)
Ll	Ligustrum vulgare	- Liguster	(ca. 5%)
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	(ca. 5%)
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn	(ca. 20%)
Rh	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn	(ca. 2%)
Rc	Rosa canina	- Hundrose	(ca. 10%)
Rr	Rosa rubiginosa	- Weinrose	(ca. 10%)
Sc	Salix caprea	- Salweide	(ca. 5%)
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	(ca. 2%)

Pflanzung als verpflanzte Sträucher (mind. 70-90 cm hoch)



Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 06.11.2012 die Vorhabenbezogene 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenmarter" beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 16.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2013, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 07.03.2013 bis 19.04.2013, und zum Entwurf in der Fassung vom 21.05.2013 in der Zeit vom 06.06.2013 bis 12.07.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde gem. § 3 BauGB in der Fassung vom 19.02.2013 in der Zeit vom 18.03.2013 bis 19.04.2013, und in der Fassung vom 21.05.2013 in der Zeit vom 10.06.2013 bis 12.07.2013 im Rathaus des Marktes Werneck öffentlich ausgestellt.

Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 30.07.2013 die Vorhabenbezogene 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenmarter" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Entwurf zur Vorhabenbezogenen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenmarter", einschließlich Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 30.07.2013, wird hiermit ausgeteilt.

Der Satzungsbeschluss zur Vorhabenbezogenen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Herrenmarter" ist am 02.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes 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).

**MARKT LANDKREIS SCHWEINFURT**  
**VORHABENBEZOGENE 3. ÄNDERUNG UND WEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HERRENMARTER" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG IM GEMEINDETEIL ESSLEBEN** M. 1 : 1.000

BAD KISSINGEN, DEN 19.02.2013 / hei  
 ÜBERARBEITET, DEN 21.05.2013 / hei  
 ÜBERARBEITET, DEN 30.07.2013 / hei

DER ENTWURFSVERFASSER:  
**BÜRO HAHN**  
 Architekten + Ingenieure  
 Salingerstraße 37  
 97684 Bad Kissingen  
 Tel. 0971 - 499030  
 Fax 0971 - 499033  
 mail@buerohahn.de  
 www.buerohahn.de