

I. ZEICHNERKLÄRUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 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)

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- O offene Bauweise
- Baugrenze
- ↔ Hauptfirstrichtung bzw. Pulttraufrichtung

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

1.5 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- SD/WD/ ZD/MD 15°-48° Satteldach/Walmdach/Zelt-/Mansarddach mit Dachneigung
- PD/VPD 10°-20° Pultdach/versetztes Pultdach mit Dachneigung
- best. Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Binsen III" in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 30.03.2009
- aufzuhebende Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Binsen III" in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 30.03.2009
- aufzuhebende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit unterirdischer Versorgungsleitung (Fernwasserleitung RMG) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Binsen III" in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 30.03.2009

1.6 Hinweise

- 24 bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 743/31 Flurstücksnummern

I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- 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);
- BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert: Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, 174)

II. WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Für den Änderungsbereich werden die bauleitplanerischen Festsetzungen (Ziffer 1.1 der Zeichenklärung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 30.03.2009) 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. Pulttraufrichtung wird für die Grundstücke FLNr. 742/10, 742/11, 742/12 und 742/15 festgesetzt. Die Traufseite der Pultdächer ist der straßenabgewandten, südlich ausgerichteten Gebäudeaußenwand zuzuordnen. Für die restlichen Grundstücke dieses Bebauungsplanes entfällt die Festlegung der Hauptfirstrichtung.
- 2.2 Als Dachformen sind Satteldach (SD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (VPD), Walmdach (WD), Zelt-/Mansarddach (ZD) zulässig.
- 2.3 Die zulässige Dachneigung für Sattel-, Walm-, Zelt- und Mansarddächer beträgt 15°-48°. Für Pultdächer sowie versetzte Pultdächer 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.
- 2.5 Zur energetischen Optimierung der Haustechnik sind auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen für eine Solarenergienutzung zulässig.
- 2.6 Konstruktive Widerlager dürfen bei eingeschossiger Bauweise eine Höhe von 1,00 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 angebaut 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.
5. Die Festsetzung Ziffer 2.11 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 30.03.2009, wird aufgehoben.
6. Die Empfehlungen für die Gestaltung, Ziffer 1.3.7 bis 1.3.13 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 30.03.2009, werden aufgehoben.
7. Soweit der vorliegende Bebauungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 30.03.2009.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Es wird auf die nachrichtlichen Übernahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 30.03.2009, verwiesen.
2. Es wird auf die Hinweise Ziffer 1.3.1 bis 1.3.6 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 30.03.2009, verwiesen.

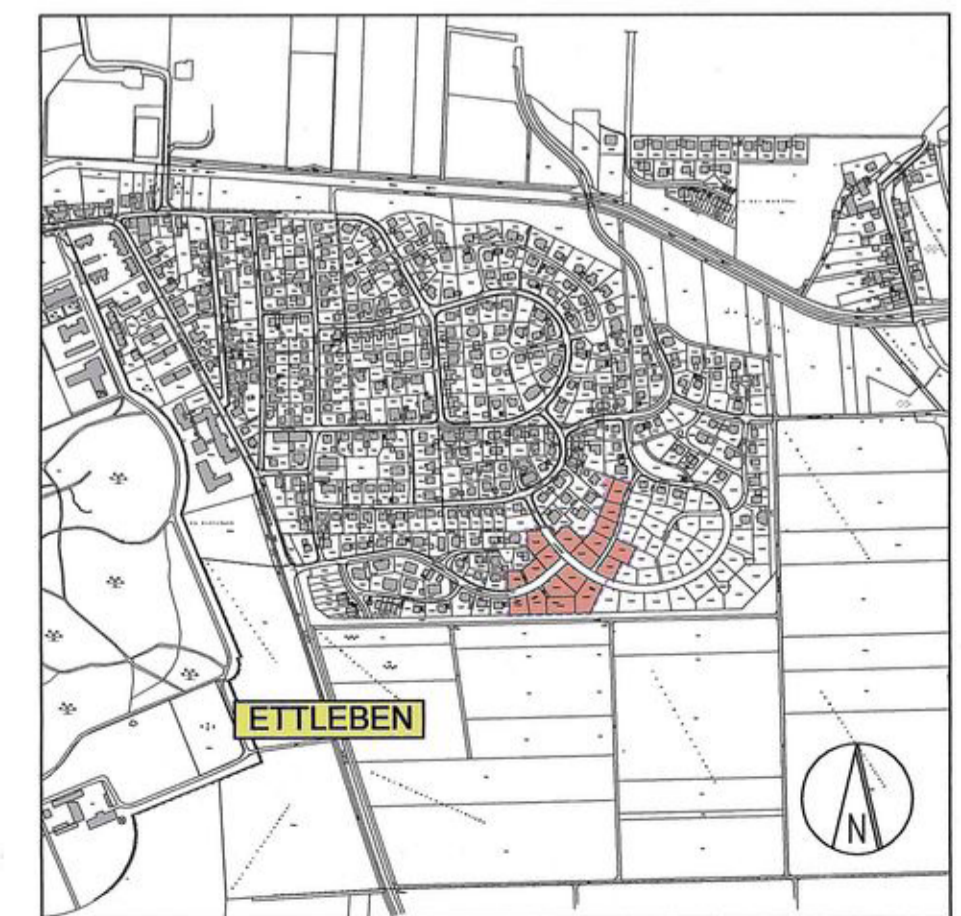
IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

1. Es wird auf die textlichen Festsetzungen der Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 30.03.2009, verwiesen.


V. LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN

1. Es wird auf die Gehölzartenliste des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Am Binsen III", in der Fassung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 30.03.2009, verwiesen.


ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10.000




Der Marktgemeinderat Werneck hat in der Sitzung vom 08.10.2013 die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Binsen III" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Werneck, 5. MAI 2014

 C. Baumgartl
 Baumgartl
 Erste Bürgermeisterin


Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 25.10.2013 bis 29.11.2013, zum Entwurf in der Fassung vom 17.12.2013 in der Zeit vom 15.01.2014 bis 21.02.2014, sowie zum Entwurf in der Fassung vom 18.03.2014 in der Zeit vom 14.04.2014 bis 18.05.2014, der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde gem. § 3 BauGB in der Fassung vom 07.10.2013, in der Zeit vom 28.10.2013 bis 29.11.2013, in der Fassung vom 17.12.2013, in der Zeit vom 20.01.2014 bis 21.02.2014, sowie in der Fassung vom 18.03.2014, in der Zeit vom 31.03.2014 bis 14.04.2014 im Rathaus des Marktes Werneck öffentlich ausgestellt.

Werneck, 5. MAI 2014

 C. Baumgartl
 Baumgartl
 Erste Bürgermeisterin

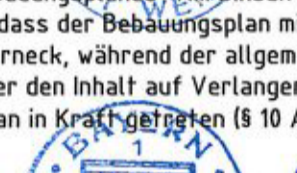
Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.04.2014 die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Binsen III" gem. § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Werneck, 5. MAI 2014

 C. Baumgartl
 Baumgartl
 Erste Bürgermeisterin

Der Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Binsen III" einschließlich Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 29.04.2014, wird hiermit ausgefertigt.

Werneck, 5. MAI 2014

 C. Baumgartl
 Baumgartl
 Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Am Binsen III" ist am 09.05.2014 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).

Werneck, 5. MAI 2014

 C. Baumgartl
 Baumgartl
 Erste Bürgermeisterin

**MARKT WERNECK
 LANDKREIS SCHWEINFURT
 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 "AM BINSIN III"
 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
 GEMEINDETEIL ETTLEBEN M. 1 : 1.000**

BAD KISSINGEN, DEN 07.10.2013 / hei
 ÜBERARBEITET, DEN 17.12.2013 / hei
 ÜBERARBEITET, DEN 18.03.2014 / hei
 ÜBERARBEITET, DEN 29.04.2014 / hei

DER ENTWURFSVERFASSER:
BÜRO HAHN
 Architekten + Ingenieure
 Salinenstraße 48
 97688 Bad Kissingen
 Tel. 0931 - 6993030
 Fax 0931 - 6993033
 www.buero-hahn.de