

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Werneck erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. S. 344, BayRS 2020-1-1), Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. I S. 433) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), jeweils in der neusten Fassung, folgende Satzung:

A. Festsetzungen

1. Grenzen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der baulichen Nutzung

- SO Sonstiges Sondergebiet §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
GE Gewerbegebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
FH Firsthöhe maximal 12 m zulässig

4. Baugrenzen

- 4.1 Baugrenze

5. Dächer

- DN Dachneigung 0° - 30°

6. Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
6.2 Freistehende Werbeanlagen, wie z. B. pylone sind nur an den mit X gekennzeichneten Stellen zulässig.

7. Grünordnung

- 7.1 private Grünfläche
7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
7.3 zu pflanzende Bäume 1. Ordnung
7.4 zu pflanzende Wildobstbäume
7.5 zu pflanzende Hecke
7.6 Ansaat Kräutersaum
7.7 Sukzession auf Magerstandorten (Böschung, Abtragsflächen)
7.8 Ansaat kräuterreiche Fettwiese

7.9 Ökologische Festsetzungen zur Bebauung: (nach § 9, Absatz 1, Nr. 15, Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

7.9.1 Ausgleichsmaßnahmen
Ziel der Grünordnung ist zum einen die Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum am Rand der bestehenden Bebauung, die Durchgrünung und die Anlage von Ausgleichsflächen im Randbereich des geplanten Gebietes.

AI: Die Ausgleichsfläche AI ist durch die Anlage einer bis 12,25 m breiten und ca. 100 m langen Hecke mit einem 15% Anteil von Bäumen 1. und 2. Ordnung und Heistern 1. Ordnung und einem im Süden gebogenen Heckenrand mit wärmeliebendem Kräutersaum zu bilden.

AIII: Im Norden des Baugebietes steht für die Anlage einer vielseitig gestalteten Ausgleichsfläche ein südexponierter Hang mit einer Fläche von ca. 3.600 m² zur Verfügung.

Die Bepflanzung und Gestaltung der Ausgleichsflächen ist entsprechend den Grünordnerischen Festsetzungen und nach §9 Abs.1, Nr. 20 BauGB „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten.

Die Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Baubeginn des ersten Gebäudes zu erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahme von ca. 0,71 ha muss gem. „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ innerhalb und im Anschluss des Bebauungsplangebietes vorgenommen werden.

7.9.2 Private Grünflächen
Einfriedungen durch freiwachsende oder geschnittene heimische Laubgehölzarten gem. Pflanzliste 7.9.3 sind zulässig.

7.9.3 Artenauswahlliste

Kleinkronige Bäume (2. Wuchsklasse, H 3xv, StU 14 - 16 cm) auch als Heister
Acer campestre - Feldahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Malus silvestris - Holzapfel

Großbäume (1. Wuchsklasse, H 3xv, StU 16 - 18 cm)

Acer platanoides - Spitzahorn
Juglans regia - Walnuss
Tilia cordata - Winterlinde
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche

Sträucher (Str. 2xv, 60 - 100 h)

Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - gemeine Heckenrose
Sambucus nigra - Schw. Holunder
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa rugiflora - Weinrose
Salix caprea - Salweide

7.9.4 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen:

Der Mindestabstand bei Baumpflanzungen zu den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, der Wasserversorgung Rhein-Main-Gruppe, zu Abwasserleitungen der Marktgemeinde sowie zu den Versorgungsleitungen beträgt 2,5 m.

7.9.5 Bodenschutzmaßnahmen:

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann.

7.9.6 Versickerung

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschl. Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

7.9.7 Sonstiges zur Grünordnung

Es wird empfohlen, Flachdächer und leicht geneigte Pult- und Satteldächer dauerhaft extensiv zu begrünen.

8. Wasserwirtschaft

- 8.1 Abwasser
8.2 Niederschlagswasser

9. Erschließungs- und Versorgungsflächen

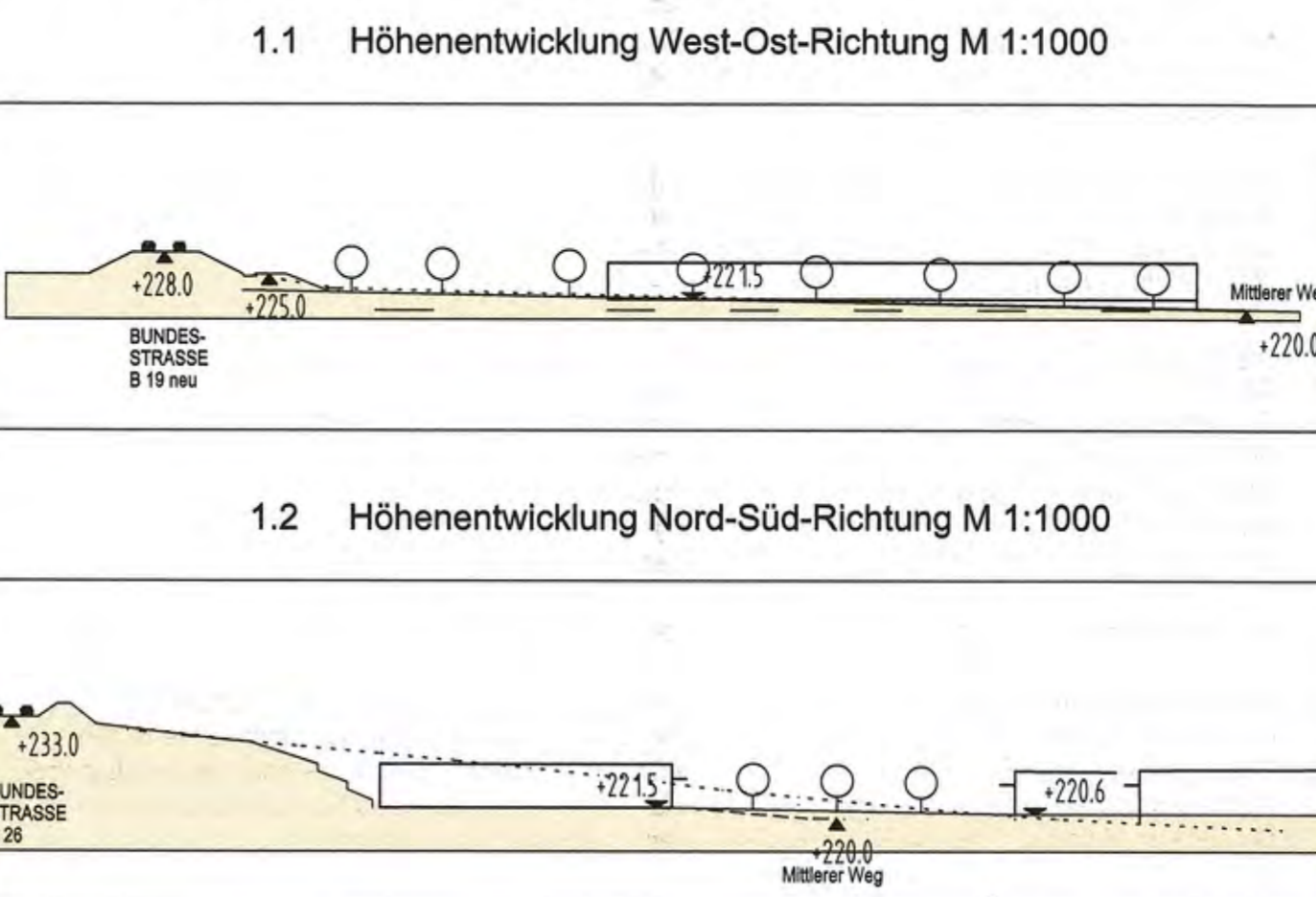
- 9.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
9.2 Private Parkfläche
9.3 Fläche für Versorgungsanlagen für Elektrizität
9.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
9.5 Unterirdische Versorgungsleitung, Gas

10. Sonstige Planzeichen

- 10.1 Bestehende Überschwemmungsbereichsgrenze

B. Hinweise:

1. Geplante Höhenentwicklung Neubau



2. Sonstige Planzeichen

- 2.1 Höhenlinie Ursprungsgelände
2.2 Flurnummer
2.3 Maßnahmen im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes der Umgehungsstrasse B19 neu
2.4 Anbaufreie Zone

3. Versickerungsfördernde Maßnahmen, Schutz vor Grundwasser, Dränagen

Schutz vor Grundwasser
Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen.

4. Allgemein

Bodenkämmler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG).



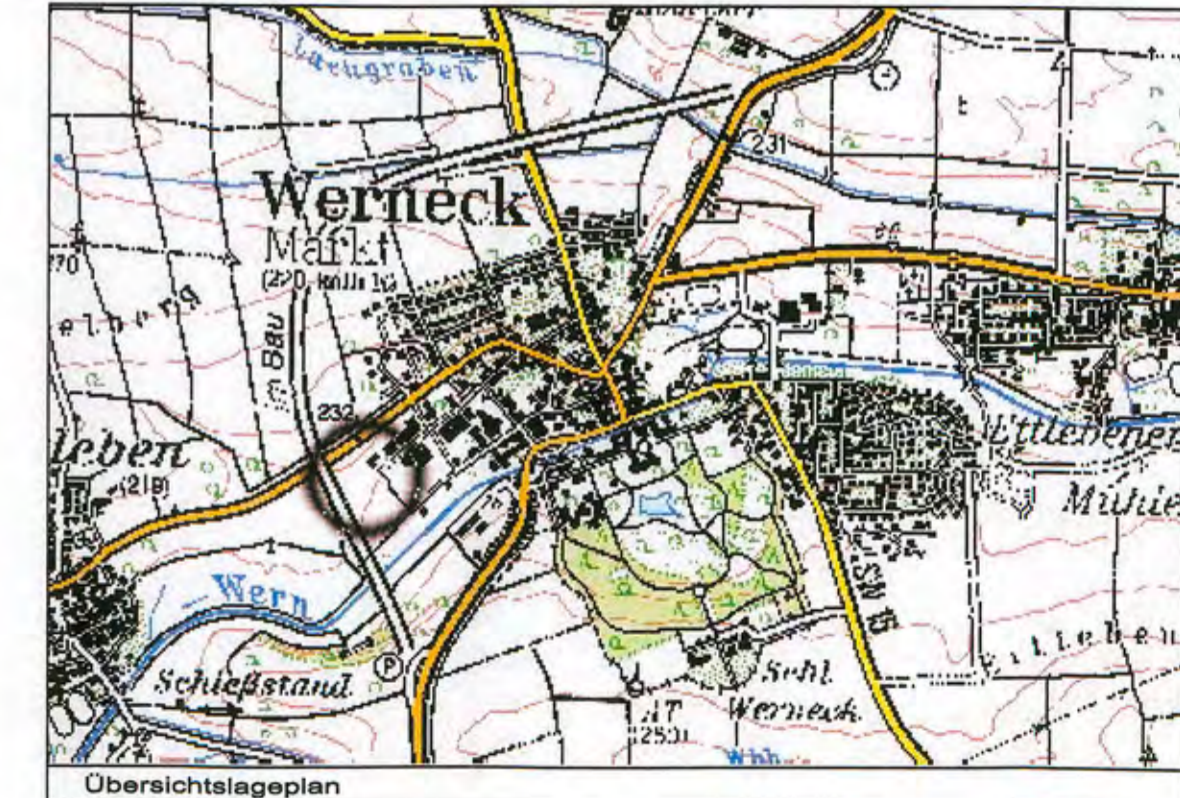
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Spitzäcker", Gemarkung Werneck M 1:1000

Official notices and signatures from the Market Council of Werneck regarding the planning process, including dates and names of council members.

MARKT WERNECK



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Spitzäcker" mit 5. Änderung "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck"



Originalmaßstab : 1 : 1000
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Table with planning details: Planfertiger (Hans Mayr Bau GmbH), Gezeichnet (07.04.06 - S. Dauser), and various dates and names of council members.

Official signature and name of the Mayor (1. Bürgermeister) of Werneck, dated 01. Okt. 2007.