



- I. Festsetzungen gem. § 9 BauVO, Art. 18 BayVO u. f.**
- GE** Grenze des Geltungsbereiches
  - GEb** Gewerbegebiet gem. § 8 BauVO 1977
  - GI b1** Gliedertes Industriegebiet gem. § 9 BauVO i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO 1977  
Zulässig sind Betriebe und Anlagen mit einer Schallleistung von  $L_{WA} = 55$  dB(A)/2 unter tags und  $L_{WA} = 40$  dB(A)/2 nachts, nach Entwurf DIN 18005, 1981.  
 $L_{WA}$  ist die in Mittel je m<sup>2</sup> Grundfläche abstrahlte A-Schallleistung. Diese Werte sind von neu anzumeldenden Firmen nachzuweisen.
  - GI b2** Gliedertes Industriegebiet gem. § 9 BauVO i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO 1977  
Zulässig sind Betriebe und Anlagen mit einer Schallleistung von  $L_{WA} = 65$  dB(A)/2 unter tags und  $L_{WA} = 50$  dB(A)/2 nachts, nach Entwurf DIN 18005, 1981.  
 $L_{WA}$  ist die in Mittel je m<sup>2</sup> Grundfläche abstrahlte A-Schallleistung. Diese Werte sind von neu anzumeldenden Firmen nachzuweisen.
  - Fläche für Anpflanzung auf OE 218,50 m. Diese Auffüllung ist zur Hochwasserfreilegung dieses Geländes erforderlich.
  - Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"
  - Fläche für Landwirtschaft
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Grün- bzw. Parkstreifen und Gehweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Fußweg
  - Best. Flußweg (keine Erschließungsanlage im Sinne der BayBO)
  - Sichtflächen, die von Bebauung, z.B. Einfriedungen und Abgrenzungen etc. über 0,80 m Höhe, gemessen von OE Straße, freizubehalten sind. Sie werden in Zuge des Straßenaufbaus hergestellt.
  - Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (20,00 m von bestehenden Fabrikareal der B 26 und der B 19)
  - Festgesetzte Oberkante der Anpflanzung in m über NN
  - Grundwasserstand 12.06.1986
  - Gep. Regenklärbecken
  - Baugrenze
  - Zulässig max. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung
  - Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauVO  
Gebäude mit einer größeren Gesamtfläche als 50 m<sup>2</sup> sind in Regel, zwei, ab einer Gesamtfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> in mind. drei Baukörper in untergliederte, die Untergliederung im Sinne dieser Festsetzung ist:  
a) eine durchgehende Trennung der Baukörper mit einem Mindestabstand von 5,0 m untereinander  
b) eine Unterbrechung der Gebäudelicht durch Nischen und/oder Seitenversprünge mind. 2,00 m tief
- II. Technische Festsetzungen:**
- Höheinstellung der Gebäude**
- Traufkanten dürfen straßenseitig die Höhe eines Vollgeschosses nicht unterschreiten. Der straßenseitige Höhenbegrenzungspunkt ist an der ungünstigsten Stelle auf der Abgabe Gebiets/Grundstücksgrenze anzunehmen.
  - Traufkanten dürfen die Höhe 12,00 m nicht überschreiten, gemessen an tiefsten natürlichen bzw. festgelegten Geländequerschnitt der Gebäudeanlagen.
- Dachform**
- Zulässig sind:  
natürlicher flachdächer  
Pultdächer
- Dachneigung:**  
15 - 40 Grad (Stüttdach)  
0 - 15 Grad (Pultdach)
- Dachdeckung**  
Die Farbe der Dachdeckung wird auf rot, rotbraun bis Dunkelbraun festgesetzt. Ausgeschlossen wird Anthrazit.
- Garagen**  
Freistehende Einzel- und Doppelgaragen sind im Straßenbereich unzulässig (§ 12 (6) BauVO).
- Grenzbebauung**  
Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in der Dimensionierung und der Gestaltung einander anzupassen, wobei das zunächst geneigte Gebäude die Gestaltung vorgibt.
- Immissionen**  
In Zuge der Baueingetragung ist von den einzelnen anzumeldenden Firmen nachzuweisen, daß die Orientierungspegel, welche den Firmen aufgrund ihrer Teilfläche an gesamten Industrie- und Gewerbegebiet zuteilen, an den Krankeitschadstoff Werneck und an den Wohngebieten nicht überschritten werden.  
Ausnahmen können zugelassen werden: Für anzumeldende Betriebe mit vorweg erkennbar geringen Immissionswerten.
- Einfriedungen**  
Die Einfriedungen von Grundstücken sind nur mit Mauerwerkstrichmörtel bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.  
An der Straßenseite dürfen auch andere Einfriedungsarten als Mauerwerkstrichmörtel bis zu einer Höhe von max. 2,0 m ausgeführt werden (Tore). Siehe auch Festsetzungen zum Grünordnungsplan.
- Grüflächenzahl GRZ**  
0,8
- Geschoßflächenzahl GFZ**  
1,6
- Baumassenzahl BIZ**  
6,0
- Grünordnungsplanung**  
Die Grünordnungsplanung des Landschaftsarchitekten Dietz, Engelthal, vom 02.02.1990 ist Teil des Baueingetragenen.  
→ *Freiwillige Gestaltung*
- Tiefbauplanung**  
Die Tiefbauplanung des Ing. Büro E. Böhm, Würzburg, Eichendorffstraße 5, vom 26.06.1984, geändert am 02.10.1987, ist Teil des Baueingetragenen. Aus dieser sind Spaltweiten, Böschungen usw. zu ersehen.
- Grund- und Drainwasser**  
Grund- und Drainwasser darf nur an die Oberflächenwasserkanäle angeschlossen werden.
- Böschungen**  
Höhenunterschiede zwischen wassersprachen Grundstücksböden bzw. zwischen wassersprachen Grundstücksböden und natürlichen Geländeböden sind durch Einbauten 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:  
a) ausreichend dimensionierte Stützmauern (nur an den seitlichen Grenzen)  
b) die den Festsetzungen des Baueingetragenen entsprechende Wasserrechtverfahren.
- Wasserrechtverfahren:**  
Da die Restaufüllungen im Baugbiet nicht insgesamt wasserrechtlich behandelt werden können, werden in Rahmen des Baueingetragenen für einzelne Grundstücke die erforderlichen Auflagen bzgl. der Geländeerfüllung miterteilt.

- Verkehrsverbindende Maßnahmen**
- Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Verkehrsverbindungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.  
Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc., hat sich primär auf die Verwendung verkehrsgünstiger Beläge, wie z.B. Asphaltbeton, Pflaster mit Betonfugen oder unverschliffen.
- III. HINWEISE**
- Höhenschichtlinien
  - Bestehende Grundstücksgrößen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Flurnummer
  - Best. Wohnhaus
  - Bestehende Höhenbegrenzung, Betriebshäuser
  - Mafangabe in Meter
  - Ortsdurchfahrtsbreite der B 19 und der B 26
  - Mähdauerflächen
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - Gasrohranstellung
  - Abgabeschacht Wasser
  - Abwasserpumpwerk
  - Öffentliche Parkfläche
  - Best. Krankenhaus
  - Best. Post
  - Best. Feuerwehr
  - Best. Kindergarten
  - Abwasseranlage
  - Best. Bäume
  - Best. Gehsteige/Bauflächen
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Baueingetragenen "Waisberg II"
  - Wasserscheitlinie
  - Überschwemmungsgrenzen gem. Stellungnahme WWA Schweinfurt vom 09.02.1984 i. Planungszustand
  - Überschwemmungsgrenzen nach Beendigung der Auffüllungen.
- Gebäudegründung:**  
Es wird empfohlen, in Bereich der Fundamente Bohrungen durchzuführen zu lassen und von einem Fachmann die Bodenwerte für den zulässigen Fundamentdruck festlegen zu lassen.
- Grundwasser:**  
Es wird empfohlen, daß sich die Bauwerke durch Schürftgraben ein Bild von der Lage des Grundwasserstandes machen und bei der Abdeckung der Kellergehäuse evtl. Gegenmaßnahmen treffen (z.B. wasserdichte Keller, Wasserdämmung mit Dichtungsm, Abflurdrainagen, Abfließen des Grundwassers in den Oberflächenwasserkanal).
- Baugrunduntersuchungen:**  
Wegen der unsicheren und teilweise unbekanntem Untergrundverhältnisse (Lößliche mit weicher Konsistenz, Torfschichten, Rauschschutt), werden Bodenuntersuchungen dringend empfohlen.
- Grünordnung:**  
Bei der Baueingabe ist jeweils auf der Basis des Grünordnungsplanes die wesentliche baugproportionale Begrünung präfix mit vorzulegen.
- Wasserrechtverfahren:**  
Da die Restaufüllungen im Baugbiet nicht insgesamt wasserrechtlich behandelt werden können, werden in Rahmen des Baueingetragenen für einzelne Grundstücke die erforderlichen Auflagen bzgl. der Geländeerfüllung miterteilt.

**Verfahrensvermerk:**  
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.7.1988 die Aufstellung des Baueingetragenen beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 16.9.1988 ortsüblich bekannt gemacht.  
MARKT WERNECK, den 23.7.1990

Reith  
1. Bürgermeister

**Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauVO mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Baueingetragenen i. d. F. vom 5.8.1988 hat in der Zeit vom 19. - einschl. 30. September 1988 stattgefunden.**  
MARKT WERNECK, den 23.7.1990

Reith  
1. Bürgermeister

**Der Entwurf des Baueingetragenen i. d. F. vom 5.2.1990 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauVO in der Zeit vom 23.4. bis einschl. 25.5.1990 öffentlich ausgelegt.**  
MARKT WERNECK, den 23.7.1990

Reith  
1. Bürgermeister

**Der Markt Werneck hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 10.7.1990 den Baueingetragenen i. d. F. vom 28.6.1990 als Satzung beschlossen.**  
MARKT WERNECK, den 23.7.1990

Reith  
1. Bürgermeister

**Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften in Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.**  
LANDRATSAMT  
J.A.  
Mäinko  
Oberregierungsrat

**Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 12.10.1990 in Anbalt des Marktes Werneck ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Baueingetragenen mit Begründung an jedermanns Einsicht in 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 Baueingetragenen in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB)**  
MARKT WERNECK, den 12.10.1990

Reith  
1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN  
FÜR DAS  
„INDUSTRIE-UND GEWERBEGEBIET“  
LÄNDERUNG RECHTSLICHE  
FASSUNG  
GEMEINDETEIL WERNECK**



**GEMEINDE: MARKT WERNECK  
KREIS: SCHWEINFURT**

M=1:1000

WÜRZBURG, DEN 10.05.1989  
GEÄNDERT AM 05.02.1990  
GEÄNDERT AM 28.06.1990

AUSEBEHALTUNG  
VON BEBAUUNGSPLÄNEN  
UND VERTRÄGEN  
FÜR DEN FALLEN  
VON WÜRZBURG  
TEL. 939179/704