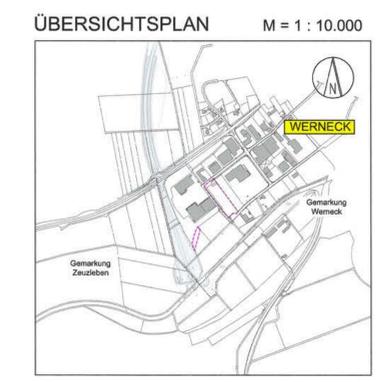


- 1 ZEICHNERKLÄRUNG**
- 11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
 - Sondergebiet für Einzelhandel und für großflächigen Einzelhandel (Textilfachmarkt)
- 12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 6,0 Baumassenzahl (BMZ)
 WH 6 m Wandhöhe max. 6,00 m
 FH 10 m Firsthöhe max. 10,00 m
 II Zahl der Vollgeschosse
- 13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 a abweichende Bauweise - zwingende Grenzbebauung nach Nordosten
 Baulinie
 Baugrenze
- 14 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 geplante Straßenverkehrsfläche (Grün- u. Parkstreifen mit Gehweg)
 öffentliche Parkfläche (Parkstreifen)
 Ein- und Ausfahrt
 Straßenbegrenzungslinie
- 15 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)
 Pflanzgebiet für Großbäume im öffentlichen Grün, Bindung nach Stückzahl, Art und etwaigem Standort (Alleeb), sh. Ziffer 2.2.3.2 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung des Gründungsplanes des Landschaftsarchitekten Dietz, Engenthal, i.d.F. vom 05.02.1990, zuletzt geändert am 27.04.1993, als Beiplan zum Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" i.d.F. 15.03.1985, zuletzt geändert am 30.07.2007
 Pflanzgebiet für Großbäume (schematisch), Bindung nach Stückzahl, jedoch ohne Standortbindung, sh. Ziffer 2.2.3.2 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung des Gründungsplanes des Landschaftsarchitekten Dietz, Engenthal, i.d.F. vom 05.02.1990, zuletzt geändert am 27.04.1993, als Beiplan zum Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" i.d.F. 15.03.1985, zuletzt geändert am 30.07.2007
 Pflanzgebiet für landschaftliche Hecke, sh. Ziffer 2.2.3.4 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung des Gründungsplanes des Landschaftsarchitekten Dietz, Engenthal, i.d.F. vom 05.02.1990, zuletzt geändert am 27.04.1993, als Beiplan zum Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" i.d.F. 15.03.1985, zuletzt geändert am 30.07.2007, jedoch ohne Standortbindung
 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.11 der naturschutzrechtlichen Festsetzungen
 Privates Pflanzgebiet für hochstämmigen Wildobstbaum, mit Pflanzenkürzel (z.B. SDO Sorbus domestica (Speierling), Bindung nach etwaigem Standort, Stückzahl und Arten, Mindestgröße 2x, STU (Stammumfang) 8-10 cm, gem. Ziffer V.11 der naturschutzrechtlichen Festsetzungen
- 16 Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Änderungsgebiet)
 FD/ID/SD Flachdach/Pultdach/Satteldach
 SD 12°-40° PD 0°-15° Dachneigung Satteldach (SD) und Pultdach (PD)
 Gebäudeabbruch
 bestehende Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" in der Fassung vom 15.03.1985, zuletzt geändert am 30.07.2007
 aufzuhebende Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" in der Fassung vom 15.03.1985, zuletzt geändert am 30.07.2007
- 17 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 bestehende Hauptgebäude
 bestehende Nebengebäude
 bestehende Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 Gemarkungsgrenze
 Gebäudebestand (nicht Teil des amtlichen Katasterplanes, DFK)
 bestehende Trafostation
 bestehende Überschwemmungsgebietsgrenze
 bestehende unterirdische Versorgungsleitungen, Gas und Strom
 aufzuhebende Grundstücksgrenzen

- 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 Klimaschutz bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599);
 - BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
 - PlanZV 38 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599);
 - BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), BayRS 2132-1-1, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 Bayerisches WasserG vom 25.2.2010 (GVBl. S. 66).
- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden textlichen Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck", i.d.F. 15.03.1985, zuletzt geändert am 30.07.2007.
2. Art der baulichen Nutzung
 2.1 Der Änderungsbereich wird festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
 2.2 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel und großflächigen Einzelhandel.
 2.3 Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - ein Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1200 m²,
 - ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m².
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 3.1 Für den Änderungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen zwingend an der Baulinie an der nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
 3.2 Die Festsetzung unter Ziffer I, Textliche Festsetzungen, des Altbebauungsplanes zur Grenzbebauung wird für die Grenze zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 496/1 (Vorhabengrundstück) und 496/5 (Nachbargrundstück) aufgehoben.
4. Dächer und deren Gestaltung
 4.1 Als Dachform wird Flach-/Pult- und Satteldach festgesetzt.
 4.2 Für Pultdächer wird eine Dachneigung von 0°-15°, für Satteldächer wird eine Dachneigung von 12°-40° festgesetzt.
5. Höheneinstellung und Höhe der Gebäude
 5.1 Die Wandhöhe der Gebäude darf max. 6,00 m, die Firsthöhe der Gebäude darf max. 10,00 m nicht überschreiten. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude wird die Hinterkante der westlichen Erschließungsstraße (Verbindung Mittlere Weg/Rudolf-Diesel-Straße), rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand, festgesetzt.
6. Grundstückszufahren
 6.1 Zu- und Ausfahrten sind nur an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten zulässig. Sonstige Anbindungen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.
7. Abstandsflächen, Abstände
 7.1 Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
8. Werbeanlagen
 8.1 Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Fahnen sind nur im Bereich der inneren Parkflächen zulässig.
 8.2 Freistehende Werbeanlagen (auch Pylonen) sind nicht über einer Höhe von 10 m zulässig.
- III. HINWEISE**
1. Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden Hinweise trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck", i.d.F. 15.03.1985, zuletzt geändert am 30.07.2007.
2. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).
- IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG**
1. Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden textlichen Festsetzungen der Grünordnung trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck", i.d.F. 15.03.1985, zuletzt geändert am 30.07.2007 und die textlichen Festsetzungen der Grünordnung des Gründungsplanes des Landschaftsarchitekten Dietz, Engenthal als Beiplan zum Bebauungsplan, i.d.F. vom 05.02.1990, zuletzt geändert am 27.04.1993.
- V. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. Zur Kompensation des Restbedarfes, des im Gründungsplan des Landschaftsarchitekten Dietz, Engenthal, i.d.F. vom 05.02.1990, zuletzt geändert am 27.04.1993, festgesetzten Pflanzgebietes für landschaftliche Hecken, sind die im Folgenden aufgelisteten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
- 1.1 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 - "Wiesenstreifen mit Wildobstbäumen"; Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 485/1, Gemarkung Werneck
 Anpflanzung von Wildobstbäumen
 An den in der Maßnahmefläche dargestellten Standorten, ist die Anpflanzung einzelner Wildobstbaumgruppen durchzuführen. Dabei ist ein Baumbestand von mindestens ca. 5 m zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche, einzuhalten.
 Es sind standortgerechte Wildobstbäume folgender Artenauswahl gemäß Pflanzartstellung zu verwenden:
 PNY Prunus pyrasier (Heidelrose)
 STOR Sorbus forminalis (Elsbeere)
 SDO Sorbus domestica (Speierling)
 PAV Prunus avium (Vogelkirsche)
 Entwicklung einer artenreichen Wiese
 Der Grundstückstreifen ist mit der Wiesenmischung RSM 8.1 (Regelsaatgutmischung - Variante 1) breitflächig anzupflanzen. Die Wiesenflächen sind 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.
- 1.2 Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dem Grundstück der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" zugeordnet (gem. § 9 Abs. 1 BauGB).
2. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 2.1 Gehölzrodungen im Baubereich dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.



Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2012 die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
 Werneck, 10. Okt. 2012
 C. Baumgartl
 Erste Bürgermeisterin

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.12.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 06.02.2012 bis 16.03.2012, zum Entwurf in der Fassung vom 10.04.2012 in der Zeit vom 14.06.2012 bis 27.07.2012 und zum Entwurf in der Fassung vom 07.08.2012 in der Zeit vom 05.09.2012 bis 21.09.2012 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung, wurde gem. § 3 BauGB in der Fassung vom 22.12.2011 in der Zeit vom 06.02.2012 bis 09.03.2012, in der Fassung vom 10.04.2012 in der Zeit vom 25.06.2012 bis 27.07.2012 und in der Fassung vom 07.08.2012 in der Zeit vom 20.08.2012 bis 31.08.2012 öffentlich ausgestellt.
 Werneck, 10. Okt. 2012
 C. Baumgartl
 Erste Bürgermeisterin

Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.10.2012 die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Werneck, 10. Okt. 2012
 C. Baumgartl
 Erste Bürgermeisterin

Der Entwurf zur vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" des Marktes Werneck, einschließlich Begründung, in der Fassung vom 07.08.2012 wird hiermit ausgestellt.
 Werneck, 10. Okt. 2012
 C. Baumgartl
 Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zur vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" ist am 12.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung, zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Werneck, während der allgemeinen Dienststunden bereithalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.
 Werneck, 10. Okt. 2012
 C. Baumgartl
 Erste Bürgermeisterin

MARKT LANDKREIS SCHWEINFURT
VORHABENBEZOGENE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INDUSTRIE- UND GWERBEGEBIET WERNECK" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG IN WERNECK

DER ENTWURFSVERFASSER:
 HAHN & KOLLEGEN
 Architekturbüro
 Bad Kissingen
 Telefon: 09391 499 30-30
 Telefax: 09391 499 30-33
 E-Mail: info@hahn-kollegen.de
 www.hahn-kollegen.de