



- 1 ZEICHNERKLÄRUNG**
- 11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (großflächiger Einzelhandel)
- 12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 1,0 Geschosflächenzahl (GFZ)
 II max. Zahl der Vollgeschosse
 WH 10,0 max. zulässige Wandhöhe 10,0 m
- 13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze
- 14 Sonstige Planzeichen
 - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck"
 - - - Grenze des Änderungsbereichs innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck"
 SD/FD/PD Satteldach/Flachdach/Pultdach
 z. B. 15°-30° zulässige Dachneigung (Mindest- und Maximal-Dachneigung)
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 ▲ Einfahrt/Zufahrt bzw. Ausfahrt
 Abzubrechendes Gebäude
 geplantes Gebäude
 vorhandene Gasleitung Bayernwerk (Schutzzonebereich beidseitig 10 m)
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- I GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
- BauGB:** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutz II vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193).
BauNVO: i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
PlanzV: i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
BayBO: i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-I-II), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
BImSchG: i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Depoensickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-ImmissionsschutzG vom 18.7.2017 (BGBl. I S. 2771).

- 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. vom 15.03.1995, zuletzt geändert am 09.10.2012.
- 2 Art der baulichen Nutzung
 2.1 Der Änderungsbereich wird festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.
 2.2 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel und großflächigen Einzelhandel.
 2.3 Im Sondergebiet sind auf dem Baugrundstück innerhalb der vorliegenden Bebauungsplanänderung folgende Nutzungen zulässig:
 - ein Lebensmittelmarkt (mit branchenüblichem Randsortiment) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m² und
 - ein Fachmarkt (Bäckerei oder Metzgerei oder Gastronomieeinheit) mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt max. 125 m²
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 3.1 Für den Änderungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
- 4 Dächer und deren Gestaltung
 4.1 Als Dachform werden Flach-, Pult- und Satteldach festgesetzt.
 4.2 Für Flach- bzw. Pultdächer wird eine Dachneigung von 0°-15°, für Satteldächer wird eine Dachneigung von 15°-40° festgesetzt.
- 5 Höheneinstellung und Höhe der Gebäude
 5.1 Die Wandhöhe der Gebäude darf max. 10,00 m nicht überschreiten. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höheneinstellung der geplanten Gebäude wird die Oberkante Straßenmitte Erschließungsstraße, rechtwinklig und geradung gemessen von der Mitte der Gebäudeaufwand, festgesetzt.
- 6 Grundstückszufahrten
 6.1 Zu- und Ausfahrten sind nur an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten zulässig. Sonstige Bindungen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.
- 7 Abstandsflächen, Abstände
 7.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,40 H, mindestens jedoch 3,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB).
- 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 auch außerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der anbaufreien Zone bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.
- 9 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentermittlung weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

9.1 Emissionskontingent tagsüber und nachts in dB(A)

		Richtung der Schallausbreitung					
		Nordwest / -ost		Ost		Süd	
Gebiet k		Mischgebiet, Otto-Hahn-Str. Rudol-Diesel-Str. Hahnenhof		Krankenhaus Markt Werneck südlich von Straße Hahnenhof		Schloss Werneck, Ergotherapie und Psychiatrie	
	Fläche i	L _{eq} tagsüber	L _{eq} nachts	L _{eq} tagsüber	L _{eq} nachts	L _{eq} tagsüber	L _{eq} nachts
	SO	62	53	57	44	62	43

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L_{eq} durch L_{eq,k} zu ersetzen ist.

9.2 Bei jeder für den Lärmschutz maßgeblichen Neubebauung oder Nutzungsänderung, die Auswirkungen auf die festgesetzten Lärm-Kontingentermittlungen haben, sind die festgesetzten zulässigen Emissionskontingente einzuhalten.

- 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. vom 15.03.1995, zuletzt geändert am 09.10.2012.
- 2 Wer Bodendenkmäler aufgefunden ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DtschG).
- 3 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu klären, zu welcher Tages- und Nachtzeit Anlieferungen zulässig sind.

- IV NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 Artenschutzrechtliche Auflagen
 1.1 Vor dem Abriss des Gebäudes sind die notwendigen Schritte zur Sicherung der ökologischen Funktion in räumlichen Zusammenhang umzusetzen (z. B. durch die Installation von künstlichen Nisthilfen für Brulvögel im unmittelbaren Nachbarschaft).
- 1.2 Aufgrund des Tötungsverbot für die im Umweltbericht genannten Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG sind die Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.

- V TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNDORDNUNG**
- 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. vom 15.03.1995, zuletzt geändert am 09.10.2012 und die textlichen Festsetzungen der Grünordnung des Grünordnungsplanes des Landschaftsarchitekten Dietz, Engelthal als Beiplan zum Bebauungsplan, i. d. F. vom 05.02.1990, zuletzt geändert am 27.04.1993.
- 2 Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten zu pflanzenden 5 Großbäume mit Standortbindung werden durch ein Pflanzgebot ohne Standortbindung ersetzt. Insgesamt werden damit im jetzt vorliegenden Bebauungsplan der 7. Änderung 8 Großbäume ohne Standortbindung für das Flurstück 452, Gemarkung Werneck, festgesetzt.

Der Marktgemeinderat Werneck hat in der Sitzung vom 06.06.2017 die **Änderung** des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" im Gemeindeteil Werneck beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Werneck, **19. SEP. 2018**
 C. Baumpfeil
 Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.06.2017, hat in der Zeit vom 26.06.2017 bis 28.07.2017 stattgefunden.

Werneck, **19. SEP. 2018**
 C. Baumpfeil
 Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.06.2017, hat in der Zeit vom 26.06.2017 bis 28.07.2017 stattgefunden.

Werneck, **19. SEP. 2018**
 C. Baumpfeil
 Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 beteiligt.

Werneck, **19. SEP. 2018**
 C. Baumpfeil
 Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2017 wurde mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 öffentlich ausgelegt.

Werneck, **19. SEP. 2018**
 C. Baumpfeil
 Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Aufgrund der Forderung eines Schallgutachtens und diverser Änderungen des Antragstellers wurde der Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29.05.2018 nach § 4a Abs. 3 BauGB und einer verkürzten Frist im Zeitraum von 18.06.2018 bis 13.07.2018 und in der Fassung vom 24.07.2018, in der Zeit vom 06.08.2018 bis 31.03.2018, erneut öffentlich ausgelegt. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Zeitraum am Bauleitverfahren beteiligt.

Werneck, **19. SEP. 2018**
 C. Baumpfeil
 Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Der Markt Werneck hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.09.2018 die **Änderung** des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" gem. § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 12.09.2017, als **Satzung** beschlossen.

Werneck, **19. SEP. 2018**
 C. Baumpfeil
 Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Ausgefertigt

Werneck, **19. SEP. 2018**
 C. Baumpfeil
 Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" wurde am **21. SEP. 2018** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Werneck, **21. SEP. 2018**
 C. Baumpfeil
 Baumgartl, Erste Bürgermeisterin

MARKT WERNECK
LANDKREIS SCHWEINFURT

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET WERNECK" IM GT. WERNECK M. 1:1000

BAD KISSINGEN, 06.06.2017 / Ve
 ÜBERARBEITET, 12.09.2017 / Ve
 ÜBERARBEITET, 24.04.2018 / Ve
 ÜBERARBEITET, 29.05.2018 / Ve
 ÜBERARBEITET, 24.07.2018 / Skl
 ÜBERARBEITET, 11.09.2018 / Skl

DER ENTWURFSVERFASSER:
BÜRO HAHN
 Architekten + Ingenieure
 Linienstraße 46
 97688 Bad Kissingen
 Tel. 0971 - 6993030
 Fax 0971 - 6993033
 www.buerohahn.com