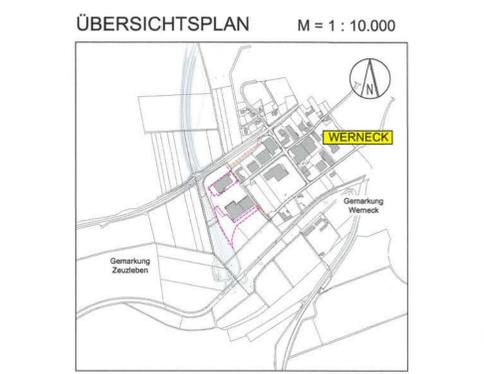
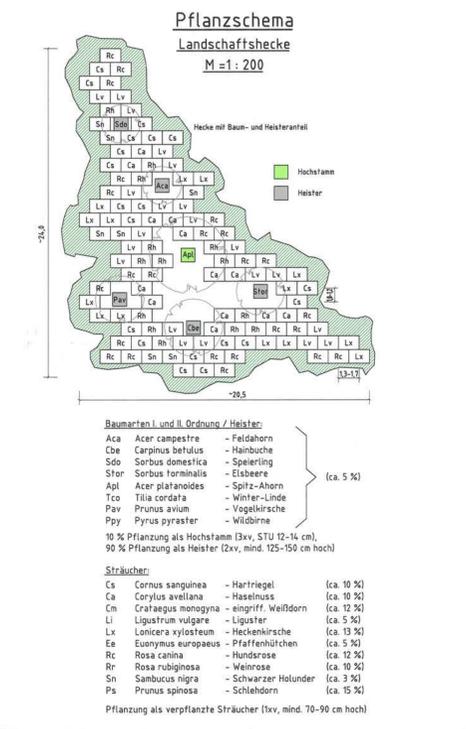


- 1 ZEICHENERKLÄRUNG**
- 11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- SO** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO - Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe
  - GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO - keine Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig
- 12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) Gewerbegebiet
  - 1,6** Geschossflächenzahl (GFZ) Sondergebiet
- z.B. **FH** über NN  
Ok. First max. 226,50 m ü. NN
- 13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze
- 14 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Private Parkfläche
- 15 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
- Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität - Bestehende Trafostation
- 16 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Private Grünfläche
  - zu pflanzende Bäume 1. Ordnung - Privates Pflanzgebot auf den Parkflächen (hochstämmige, heimische Laubbäume)
  - Privates Pflanzgebot für standortgerechte Landschaftshecke, Bindung nach Standort und Arten, gem. Pflanzschema
  - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Ziffer III.4 der ökologischen Festsetzungen zur Bebauung)
- 17 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)**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Private Grünfläche, Ansaat Wiesenschnitt RSM 8.1 - Zweckbestimmung Baugelände
  - Private Grünfläche, Ansaat Wiesenschnitt RSM 8.1 - Zweckbestimmung Baugelände
  - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Ziffer III.4 der ökologischen Festsetzungen zur Bebauung)
- 18 Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Änderungs- und Erweiterungsgebiet)
  - DN 0°-30° Dachneigung
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsbau zu belastende Fläche
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Gewerbegebiet Spitzacker" mit 5. Änderung "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck", i.d.F. vom 30.07.2007
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Gewerbegebiet Spitzacker" mit 5. Änderung "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck", i.d.F. vom 30.07.2007
  - bestehende Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Gewerbegebiet Spitzacker" mit 5. Änderung "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck", i.d.F. vom 30.07.2007
  - aufzubauende Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Gewerbegebiet Spitzacker" mit 5. Änderung "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck", i.d.F. vom 30.07.2007
  - aufzubauende Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Gewerbegebiet Spitzacker" mit 5. Änderung "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck", i.d.F. vom 30.07.2007
  - 221,12 Höhenbezugspunkt in m ü. NN (= Oberkante bestehende Parkfläche)

- 19 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- Bestehende Hauptgebäude
  - Bestehende Nebengebäude
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - Gemarkungsgrenze
  - Bestehende Trafostation
  - Bestehende Überschwemmungsbereichsgrenze
  - anbaufreie Zone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
  - Planbereiche in denen mit Bodenkennlinien zu rechnen ist
  - Fundstellen-Nummer von Bodenkennlinien
  - bestehende unterirdische Versorgungsleitung, Gas
  - bestehende Heckengebüsche
  - Gehölzrodung
  - Kennzeichnung Ausgleichsfläche
  - Nummerierung der Ausgleichsmaßnahmen
- II 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 Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
  - BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
  - PlanZ 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);
  - BauZG 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 25.2.2019 (GVBl. S. 66).
- III FESTSETZUNGEN**
- Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Gewerbegebiet Spitzacker" mit 5. Änderung "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck", i.d.F. vom 30.07.2007.
  - Art der baulichen Nutzung
  - Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind folgende Nutzungen zulässig:
    - ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.000 m².

- IV HINWEISE**
- Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden Hinweise trifft, gelten weiterhin die Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck "Gewerbegebiet Spitzacker" mit 5. Änderung "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck", i.d.F. vom 30.07.2007.
  - Wer Bodenkennlinien auftrifft ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodenkennlinien ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG). Im Bereich der ausgewiesenen Bodenkennlinien sind Bodeneingriffe auf das unabsehbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Grabungserlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen. Oberbodenabtrag und evtl. erforderliche Ausgrabungen sind im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht der Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.
  - Der bestehende Anwandweg am Böschungsfuß der Bundesstraße B 19 ist funktionsfähig beizubehalten.



Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.06.2012 die vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Spitzacker" mit 5. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 14.12.2011 bis 31.01.2012, zum Entwurf in der Fassung vom 03.03.2012 in der Zeit vom 02.04.2012 bis 11.05.2012 und zum Entwurf in der Fassung vom 12.06.2012 in der Zeit vom 18.06.2012 bis 06.07.2012 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde gem. § 3 BauGB in der Fassung vom 12.12.2011 in der Zeit vom 21.12.2011 bis 31.01.2012, in der Fassung vom 03.03.2012 in der Zeit vom 10.04.2012 bis 11.05.2012 und in der Fassung vom 12.06.2012 in der Zeit vom 25.06.2012 bis 06.07.2012 im Rathaus des Marktes Werneck öffentlich ausgestellt.

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 07.08.2012 die vorhabenbezogene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Spitzacker" mit 5. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" gem. § 19 BauGB als "5. Änderung" beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Spitzacker" mit 5. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck", einschließlich Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 07.08.2012 wird hiermit veröffentlicht.

Der Satzungsbeschluss zur vorhabenbezogenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Spitzacker" mit 5. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Werneck" ist am 10.08.2012 öffentlich 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.

Nach dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (s. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

**MARKT LANDKREIS SCHWEINFURT**

**VORHABENBEZOGENE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET SPITZACKER" MIT 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET WERNECK" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG IN WERNECK**

M. 1:1.000

BAD KISSINGEN, DEN 12.12.2011 / hei  
 ÜBERARBEITET, DEN 13.03.2012 / hei  
 ÜBERARBEITET, DEN 12.06.2012 / hei  
 ERGÄNZT, DEN 07.08.2012 / hei

DER ENTWURFSVERFASSER:  
**HAHN & KOLLEGEN**  
 Architektur und Ingenieurbüro  
 Salzmannstraße 47  
 97688 Bad Kissingen  
 Tel.: 0931 1802 20-20  
 Fax: 0931 1802 20-21  
 www.hahn-kollegen.de