



**Pflanzbeispiel für Sträucher**  
 Cornus sanguinea (Hartriege), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfeffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehden), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster)

**Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen:**  
 Die Grundstückseigentümer haben rechtzeitig mit dem Hersteller von Freianlagen zu beginnen und die Gehölze innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Betriebsgebäude zu pflanzen.  
 Sichtdreiecke:  
 Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen nur Pflanzen verwendet werden, welche eine Höhe von 0,80 m auch durch Rückschnitt nicht überschreiten.  
 In der Regel sollen Bäume nicht näher als 8 m vom befestigten Fahrbahnrand entfernt gepflanzt werden.  
 Die Neupflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.  
**Eine Bepflanzung der Schutzzone der mit Leitungsrechten gekennzeichneten Bereiche mit Sträuchern und Bäumen ist nicht zulässig.**

**Oberflächenwasser / Gewässer:**  
 Entlang von vorhandenen Gräben ist beidseitig ein mindestens 5m breiter Streifen von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Einfriedungen und dgl. freizuhalten.

**ERGÄNZUNGEN ZUM BESONDEREN ARTENSCHUTZ**  
 Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- + Unvermeidbare Rodungsarbeiten und Rodungsarbeiten an Bäumen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dienen, sind nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen. Bäume, die als Quartier für Fledermäuse dienen können, sind ausschließlich in der Zeit von Mitte September bis Ende Oktober unter fiedermäusefachlicher Begleitung zu entfernen. Die Baumabschnitte bzw. Äste sind fachgerecht zu entnehmen und im räumlichen Zusammenhang (d = 500 m) an Bäumen anzubringen oder einzusetzen.
- + Bauarbeiten, die zur Beseitigung von Fortpflanzungsstätten auf Acker-, Brach- und Wiesenflächen führen, sind in der Zeit vom 1.03. - 30.09. unzulässig, außer wenn
  - zuvor zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefes Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrechterhalten wird, oder
  - eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
- + Vor dem Abbruch von Gebäuden sind diese durch eine fachlich geeignete Person auf ggf. vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Vögel, Fledermäuse) zu kontrollieren. Der Abrisszeitpunkt ist auf Grundlage der Ergebnisse dieser Begehung zu wählen:
  - Gebäude mit Brutplätzen von Vögeln oder Sommerquartieren von Fledermäusen dürfen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. abgerissen werden. Ein Abbruch zwischen 01.03. und 30.09. ist möglich, wenn in dem Winter vor Abriss zwischen 01.10. und 28.02. potentielle, zu dem Zeitpunkt nachweislich nicht besetzte Habitate unbrauchbar gemacht wurden oder eine Fachkraft durch einen Begang der Gebäude nachweist, dass potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen nicht vorhanden oder zum Zeitpunkt des Abrisses nicht besetzt sind.
  - Gebäude mit möglichen Winterquartieren von Fledermäusen dürfen nicht zwischen 01.10. und 30.04. abgerissen werden. Ein Abbruch innerhalb dieses Zeitraums ist möglich, wenn im Sommer vor dem Abriss zwischen 01.05. und 30.09. potentielle, zu dem Zeitpunkt nachweislich nicht besetzte Habitate unbrauchbar gemacht wurden oder eine Fachkraft durch einen Begang der Gebäude nachweist, dass potentielle Winterquartiere von Fledermäusen nicht vorhanden oder zum Zeitpunkt des Abrisses nicht besetzt sind.
- + Großflächige Fenster, die **zum signifikant erhöhten Risiko des Vogelschlags** führen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzglas oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.

### Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.11.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Im Zeitraum der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden die auszuliegenden Unterlagen gemäß § 4 Abs. 4 S. 2 BauGB im Zeitraum vom ..... bis ..... ins Internet eingestellt.  
 Markt Kreuzwertheim ..... (Siegel)  
 1. Bürgermeister Klaus Thoma
- Ausgefertigt  
 Markt Kreuzwertheim ..... (Siegel)  
 1. Bürgermeister Klaus Thoma
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 08.05.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Markt Kreuzwertheim ..... (Siegel)  
 1. Bürgermeister Klaus Thoma

Die in den Festsetzungen rot hervorgehobenen Texte bilden die geänderten Teile der 2. Änderung des Bebauungsplans

### 1 Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Wiebelbach III
- Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Wiebelbach III

#### Inhalte der 1. Änderung:

Die geplante Ring-Erschließungsstraße im Süden des Gewerbegebietes Wiebelbach III entfällt.  
 Der vorgesehene Löschwasserbehälter (Inhalt ca. 75 m³) entfällt.  
 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entfallen.  
 Anpassung Grünflächen an die aktuelle Vermessung im Bereich des Rückhaltebeckens und Straßeneinmündungen (Stand 2016).  
 Abgrenzung der Bereiche "ohne Ein- und Ausfahrten" zur Kreisstraße wurde angepasst.  
 Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden angepasst.  
 Ergänzungen zum Artenschutz wurden aufgenommen.

#### Inhalte der 2. Änderung:

Rücknahme der inneren Erschließungsstraße bis auf einen Erschließungstisch mit Anpassung der Baugrenzen  
 Umwandlung von (privaten) Grünflächen in öffentliche Grünflächen  
 Umwandlung von (privaten) Grünflächen in Gewerbegebiet, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen; Ersatz der "Randeingrünung" durch Pflanzgebote auf Gewerbegebietsfläche  
 Umwandlung von Gewerbegebiet in öffentliche Grünfläche im Südosten  
 Darstellung von Flächen mit Leitungsrechten  
 Anpassung des Geltungsbereichs an Flurstücksgrenzen im Südosten des Änderungsbereichs

#### Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,8 Grundflächenzahl, max. zulässig

SD, FD, SHD Dachformen: Satteldach, Flachdach, Sheddach

Dachneigung: SD = 0°-30° SHD = max. 60°

Betriebsgebäude:  
 Gebäudehöhe: Wandhöhe max. 18,00 m gemessen vom höchsten Punkt des natürlichen Geländes  
 Giebelhöhe bei SD max. 4,00 m  
 Büro- und Verwaltungsgebäude:  
 Gebäudehöhe: Wandhöhe max. 15,00 m gemessen vom höchsten Punkt des natürlichen Geländes  
 Giebelhöhe bei SD max. 4,00 m

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze nach § 11 BauNVO

#### Verkehrsfläche

- Verkehrsflächen mit Gehweg
- Ein- und Ausfahrten
- Straßenbegrenzungslinie
- Wirtschaftsweg geschottet

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen (auch genehmigungsfrei) nicht errichtet werden. Es dürfen keine Gegenstände gelagert und Grünanlagen nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante angelegt werden. Das Abstellen von Fahrzeugen im Bereich der Sichtdreiecke ist unzulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Grundstücksausfahrten nicht zulässig.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße (Abgrenzung angepasst)

#### Grundstückseinfriedungen:

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege Grundstückseinfriedungen max. 2 m hoch  
 Material: Maschendrahtzaun hinterpflanz

#### Emissionskontingente:

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (flächenbezogener Schalleitungspegel) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:  
 Emissionskontingente tags und nachts

Fläche	LEK tags	LEK nachts
Bereich 1	65 dB(A)	55 dB(A)
Bereich 2	65 dB(A)	50 dB(A)

Der schalltechnische Nachweis für die Einhaltung der Emissionskontingente ist seitens des Vorhabenträgers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Bestimmungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erbringen.  
 Daneben ist der Nachweis des Schallimmissionswertes an Immissionsorten innerhalb des Plangebietes gemäß TA Lärm zu führen.

#### Hinweise

- Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD):  
 OD neu: "Verlängerung westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 293/1"
- Bestandsgebäude
- Fallbereichsgrenze - Wald (30 m)
- Flur-Nr.  
 293
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandenes Regenüberlaufbecken mit Anschluss an die gemeindliche Kläranlage in Kreuzwertheim
- Eine Direktleitung von unbelastetem Niederschlagswasser von Dachflächen in den Straßengraben / Vorflutgraben wäre möglich und ist dem Landratsamt anzuzeigen, bzw. ggf. wasserrechtlich zu genehmigen.
- Trinkwasserschutzgebiet:  
 Der Bebauungsplan liegt im Bereich der weiteren Schutzzone III B. In der Zone III B sind gefährlich und in der Regel nicht tragbar vor allem:  
 a) Versenkung von Abwasser einschließlich das von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers Versenkung oder Versickerung, radioaktiver Stoffe  
 b) Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwässer abstoßen, z.B. Ölförderien, Metallhütten, chemische Fabriken, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Einzugsgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden, Kernreaktoren.  
 c) Ablagern, Aufhalten oder Beseitigung durch Einbringen in den Untergrund von radioaktiven Stoffen oder wassergefährdenden Stoffen z.B. von Giften, auswaschbaren beständigen Chemikalien, Öl, Teer, Phenolen, chemischen Mitteln für Pflanzenschutz, Aufwuchs und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregulierung, Rückständen von Erdbohrungen.  
 d) Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe.  
 Bei Planung und Bau der Erschließungsstraße entlang der Schutzgebietsgrenze ist die Schutzgebietsverordnung für die Grundwassererschließung ist zu beachten.

Bei dem geplanten Vorhaben sind außerdem die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

- A Abwasserkanal geplant
- A Abwasserkanal vorhanden
- W Wasserleitung geplant

Entlang der Kreisstraße MSP 35 verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen.  
 Fläche mit Leitungsrechten Dritter (Grunddienstbarkeiten, Gestaltungen,...); diese sind von Strauch- und Baumpflanzungen freizuhalten.

#### Bepflanzungsplan:

Dem Bauantrag ist jeweils ein Bepflanzungsplan beizufügen. Zum Bepflanzungsplan sind geeignete Bäume und Straucharten mit Qualitätsangaben einzutragen.

#### Brandschutz:

Offene Kamine unter 50m Waldgrenze nicht zulässig.  
 Offene Kamine von 50-100m Waldgrenze nur unter Zustimmung des Landratsamtes mit entsprechenden Auflagen zulässig.  
 Kamine, Holz-, Kohle-, Öl- und Gasheizung unter 100 m Waldgrenze sind mit Funkenflugschutzvorrichtungen mit 10 mm Maschendraht feuerzertifiziert oder entsprechend technisch ähnlichen Vorrichtungen einzubauen und ständig betriebssicher zu unterhalten.  
 Entsprechende Auflagen des Landratsamtes bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten.

#### Verkehrslärm - Wohnungen

Sofern im Gewerbegebiet Wohnnutzungen zugelassen werden, ist der bauliche Schallschutz gegen Außenlärm durch passive Maßnahmen nachzuweisen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung). In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts ein ungestörter Schlaf bei geschlossenen Fenstern häufig nicht möglich ist, weswegen in den Bereichen, in denen die Beurteilungspegel an zu schützenden Nutzungen nachts 45 dB(A) übersteigen, die Ausstattung von Räumen mit Schlaffunktion mit Lüftungseinrichtungen empfohlen wird, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

gemäß § 9 Abs 1 Nr. 20, 25 BauGB, Art 3 BayNatSchG

#### Grünordnung

- Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs 1 Nr. 15 Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün / Randbegrünung
- Außerhalb des Änderungsbereichs der 2. Änderung:  
 Die nicht bebauten Grundstücksteile, mindestens 15% der Grundfläche, sind als private Grünflächen anzulegen. Pro 250 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer großkroniger Laubbau zu pflanzen. Nadelbäume sind nicht standortgerecht und dürfen bei der Bepflanzung keine Verwendung finden. Die Bepflanzung soll vorwiegend im Bereich der Parzellengrenzen erfolgen.  
 Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdrüchtlässigen Materialien zu errichten. Stellplätze und Lagerflächen sind im Bereich der Pflanzstreifen unzulässig.
- Umgrünung von Flächen mit Pflanzgeböten zur Randeingrünung des Plangebiets:  
 Flächige Anlage als Vegetationsfläche (Hecke, artenreiche Gras- und Krautsäume, artenreiche Wiesenstreifen)
- Pflanzgebot:  
 Anpflanzung landschaftlicher Strauchreihen mit Angabe der Mindestpflanzreihen:  
 270 = Angabe der Mindestpflanzreihen; hier: 2 / Angabe der Mindestanteils der Heckenlänge an der Grünstreifenlänge bezogen auf geplante Grundstücksgrenzen; hier: 70%;  
 Reihenabstand = 1,0 m;  
 Randeingrünung zu Straßen und Gräben  
 Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen.  
 Anlegen von Rasenflächen. Auf 15 fhm ist mind. ein einheimischer großkroniger Laubbau zu pflanzen. Die Sträucher sollen in Gruppen gepflanzt werden, Pflanzdichte: 1 Strauch / 1,5 m² Pflanzware; Hochstämme 3x verpflanzt. Stammumfang 12 bis 14 cm Sträucher: 2x verpflanzt. Höhe 60 bis 100 cm.  
 Die konkrete Standortbestimmung der Pflanzflächen für die Randeingrünung erfolgt im Baufall durch verbindliche Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigung.

Mark Kreuzwertheim Landkreis Main-Spessart OT Wiebelbach		
PROJEKT <b>2. Änderung des Bebauungsplans</b> Gewerbegebiet Wiebelbach III		
Vorentwurf	MASZSTAB 1:1000	PLANSTAND Vorentwurf
	BV-NR. / BLATT-NR. 102/1	GEZ. / DATUM 14.11.2023
BEBAUUNGSPLAN Martin Beil Landschaftsarchitekt BDLA Johann-Salomon-Straße 7 97080 Würzburg Tel. 0931287244 info@mb-landschaftsplanung.de 		
Datei: VE_2023_11_14.dwg	Platdatum 07.12.2023	