

**Legende**

- I Änderung**
- SO MED: Sondergebiet "Medi-Center" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
  - SO E: Sondergebiet "Einkaufsmarkt" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
  - Red dashed line: Geltungsbereich der 2. Änderung

**A Zeichnerische Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - SO MED: Sondergebiet Einkaufsmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
  - SO MED: Sondergebiet "Medi-Center" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
  - GRZ: Grundflächenzahl = 0,8
  - GFZ: Geschoßflächenzahl = 1,2
  - a: abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO); maximal zulässige Gebäudelänge = 70m
  - o: offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)
  - FH<sub>max</sub>=11,5: maximal zulässige Firsthöhe = 11,50 m (über geplanterem Gelände)

**Überbaubare Fläche / Gestaltungsvorschriften**

- Baugrenze
- 20 - 30 °: Dachneigung: 20 - 30 Grad
- SD: zulässige Dachform: Satteldach
- 6 - 10 °: Dachneigung: 6 - 10 Grad
- PD: zulässige Dachform: Pultdach

**Versorgungsanlage**

- Fläche für die Ver- und Entsorgung: Wasser-pumpstation / Wasserbehälter

**Verkehrsflächen**

- F = Fuß- und Radweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- F = Fuß- und Radweg
- Zufahrt

**Grünordnung**

- Öffentliche Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten
- Private Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten
- "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (Ausgleichsflächen)  
Ziel: Ortsrandgestaltung und verbindender Grünzug zwischen Rain Berg und Kreuzberg

**Pflanzgebote**

- Großkroniger Laubbaum I. Ordnung mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anhang zur Begründung, Mindestgröße: Hochstämmiger Baum (H), 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 16-18cm
- Großkroniger Laubbaum I./II. Ordnung ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anhang zur Begründung, Mindestgröße: H 3xv, STU 16-18cm
- Landschaftliche Gehölzgruppen auf Grünflächen ohne Standortbindung, wobei mind. 20% der Grünfläche zu bepflanzen sind, Bindung nach Arten gemäß Anhang zur Begründung; Mindestgröße: Hei (Heister) 2xv, 150-200 cm und vStr (verpflanzte Stäucher) 70-90cm hoch.

**Hinweise**

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses: Rückhalte-, Versickerungseinrichtungen
- 20-KV-Freileitung mit Schutzbereichen (Stadtwerke Wertheim GmbH)
- 20-KV-Kabelleitung (unterirdisch)
- Mischwasserkanal
- Steuerkabel Wasser- und Schifffahrtsverwaltung
- Anbauverbotszone St 2315 (20 m ab Fahrbahnrand)
- Anbaubeschränkungzone St 2315 (40 m ab Fahrbahnrand)
- Entlastungsstraße St 2315
- Flurbrunnengraben
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Am Wasserhaus"
- Wasserleitung, unterirdisch

**B Textliche Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung - bauliche Gestaltung**
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Sondergebiet (§ 11 BauNVO):
  - Die Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet Einkaufsmarkt abweichend, jedoch nur bis zu einer Gebäudelänge bis maximal 70 m zulässig. Für das Sondergebiet "Medi-Center" ist eine offene Bauweise festgesetzt.
  - Höhenbegrenzung: Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,50 m, gemessen ab Oberkante des geplanten, anschließenden Geländes, sowie maximal 15,00 m über bestehendem Gelände, gemessen am Tiefpunkt im mit Gebäuden überbauten Bereich.
  - Dachform und Dachneigung, Materialien- und Farbgestaltung: Im Gewerbegebiet und Sondergebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 30 Grad zulässig. Ausgenommen sind Überdachungen mit einer baulich untergeordneten Fläche. Die Dachdeckung erfolgt in roter oder brauner Farbe. Zulässig sind Ziegel, Dachsteine oder Metallabdeckung in matter Ausführung. Im Sondergebiet Medi-Center sind zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 6-10° zulässig.
  - Auffüllungen - Geländegestaltung - Stützwände sind bis 4,50 m über bestehendem Gelände zulässig. Die Oberkante von Aufschüttungen muß mindestens 10 m von Flurbrunnengraben (Böschungsoberkante) entfernt sein. Stützwände dürfen eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.
  - Fassadengestaltung: Die Fassadengestaltung ist nur in gedeckten Farben zugelassen.
  - Maßnahmen zu Lärmschutz: Zulässig sind nur Betriebe, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel L<sub>w</sub> nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 45 dB(A) nicht überschreitet. Eventueller Lade- und Anlieferungsbetrieb der Einkaufsmärkte ist nur von der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseiten her zulässig.
  - Versiegelung - Grünflächenanteil: Zur Reduzierung der versiegelten Flächen sind Stellplätze in versickerungsfähigen Belägen herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Vegetationsflächen müssen mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche einnehmen.
  - Flächen für die Wasserwirtschaft: Wasserrückhalte- und Versickerungsmulden / Flurbrunnengraben Oberflächenwasser von Verkehrsflächen und Bedachungen sind über eine Rückhalte- und Absetzmulde dem Flurbrunnengraben zuzuleiten.
  - Einfriedigungen: sind bevorzugt mit Sträuchern zu hinterpflanzen bzw. mit Klettergehölzen zu beranken.
- Grünordnung**
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 I (20) BauGB**
    - Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen: Die Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlicher und privater Grünfläche dienen der Neugestaltung des Ortsrandes und der Entwicklung eines Grünstreifens zwischen geplanter Entlastungsstraße und Gewerbegebiet:
      - Pflanzung von Gehölzgruppen zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Ortsrandlage.
      - Mindestens 20 % der Fläche sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Anhang zur Begründung zu bepflanzen.
      - Anlage naturbetonter Wasserrückhalte- und Versickerungsmulden.
      - Anlage und Entwicklung magerer Wiesenflächen durch Bodenformung ohne Oberbodenandeckung, Zulassen von spontaner Vegetation (keine Ansaat von dichtem Rasen). Pflege durch Mahd ca. 2 x jährlich einschl. Mähgutentfernung.
    - Vollzugsfristen: Die Maßnahmen sind bis spätestens nach der 1. Vegetationsperiode nach Inanspruchnahme der Gebäude durchzuführen.
  - Pflanzgebote - Pflanzenqualität und Pflanzdichte - Pflanzenauswahl**
    - Baumpflanzungen mit etwaiger Standortbindung: Entlang der Lengfurter Straße werden Baumpflanzungen mit etwaiger Standortbindung in der dargestellten Anzahl festgesetzt.
    - Baumpflanzungen ohne Standortbindung: Interne Verkehrsflächen, Parkplätze, Lagerflächen und interne Vegetationsflächen werden mit hochstämmigen Bäumen II. Ordnung in der zeichnerisch festgesetzten Mindeststückzahl überstellt. Den Bäumen sind mindestens 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche als Strandraum einzuräumen.
    - Gehölzgruppen: Auf mindestens 20 % der Grünfläche nördlich und östlich des Gewerbegebietes sind Gehölzgruppen mit standortheimischen Sträuchern und Heistern anzupflanzen.
    - Fassadenbegrünung: Ungegliederte oder fensterlose Fassaden sollen durch Strauchgruppen und/oder Klettergehölze gemäß Gehölzauswahlliste begrünt werden.
    - Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Die festgesetzten Größen und Mengen sind Mindestangaben.
    - Die Pflanzenauswahl richtet sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation. Die sich durch Aufschüttungen geringfügig ändernden Standortbedingungen liegen im Toleranzbereich des natürlichen Vorkommens der aufgeführten Baum- und Straucharten. Eine Liste standortgerechter, heimischer Pflanzenarten befindet sich im Anhang zu Begründung. Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten heimischen Pflanzenarten sind auch gärtnerisch beeinflusste Zier- und Nutzpflanzen bis zu maximal einem Anteil von 10% zulässig. Fremdländische Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.
    - Vollzugsfrist: Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

- 2.2.8 Erhaltungsgebot: Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

**C Hinweise durch Text**

- Stützwände und Stützmauern sollen durch Klettergehölze begrünt werden.
- 20 KV-Freileitung: Der Abstand zwischen baulichen Anlagen bzw. Bewuchs und Leitung muß im Schutzbereich auch bei größtem Durchhang der Leiterseile mindestens 3,00 m betragen. Die Freileitung ist entsprechend zu erhöhen. Bauwerke (bauliche Anlagen) im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der Überlandwerke Unterfranken AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die ÜWU AG die detaillierten Baupläne.
- Zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweiligen Schutzabstände mit Bepflanzung einzuhalten.
- Gestaltungsplanung: Art- und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind in einer Gestaltungsplanung zur Baugenehmigungsplanung einzureichen.
- Freiflächengestaltungsplan: Mit der Baugenehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen zur Genehmigung vorzulegen:
  - Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze).
  - Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen.
- Besonderer Artenschutz:** Auf die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird hingewiesen. (siehe auch Begründung)

**Verfahrensvermerke**

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach §13a BauGB sind gegeben.
- Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Kreuzwertheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

- ....., den ..... (Siegel)
1. Bürgermeister Klaus Thoma
- ....., den ..... (Siegel)
5. Ausgefertigt  
Markt Kreuzwertheim
1. Bürgermeister Klaus Thoma
- ....., den ..... (Siegel)
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- ....., den ..... (Siegel)
1. Bürgermeister Klaus Thoma

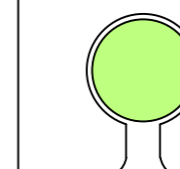
**Markt Kreuzwertheim  
Landkreis Main-Spessart**

PROJEKT **2. Änderung des Bebauungsplans**  
"Am Wasserhaus"  
nach § 13a BauGB

**ENTWURF**

MASZSTAB 1:1000	PLANSTAND
BV-NR. / BLATT-NR. 4243	GEZ. / DATUM MB / NB 09.04.2019

BEBAUUNGSPLAN



**Dietz und Partner**

Landschaftsarchitekten BDLA  
Büro für Freiraumplanung GbR

**Dietz und Partner GbR**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Engenthal 42, 97725 Eifershausen  
Tel. 09704/602180 Fax 09704/60218-9  
info@dietzpartner.de  
www.dietzpartner.de

Datum:  
4243\_Entwurf.dwg

Plotdatum  
24.04.2019