



**Legende**

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

**A Zeichnerische Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - SO SO 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 geplanter Gelände)

**Überbaubare Fläche / Gestaltungsvorschriften**

- Baugrenze
- 20 - 30 ° Dachneigung: 20 - 30 Grad
- SD zulässige Dachform: Satteldach
- 0° - 10 ° Dachneigung: 0 - 10 Grad
- FD / PD zulässige Dachform: Pultdach

**Versorgungsanlage**

- Fläche für die Ver- und Entsorgung: Wasserpumpstation / 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 Schiffsverkehrsverwaltung
- 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 Sondergebiete (§ 11 BauNVO): Sondergebiet "Einkaufsmarkt": Großflächiges Einzelhandelsprojekt. Vollsortimenter. Es wird eine Verkaufsfläche von 1.244 m<sup>2</sup> als Obergrenze festgesetzt. Sondergebiet "Medi-Center": Zulässig sind "Freie Berufe" des medizinisch-pharmazeutischen Spektrums wie z.B. Arztpraxis, Apotheke, Ergo-, Logo-, Physio-, Psycho-Therapie oder sonstige Therapie- und vergleichbare Berufe, Heilpraktiker, sowie nicht störendes Gewerbe des medizinisch-orthopädischen und pharmazeutischen Bereichs mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>.
  - 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.
  - Abstandsflächen: Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze wird eine Abstandsfläche geringerer Tiefe nach Art. 3 Abs. Satz 3 BayBO festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 H. Zur südöstlichen, nordöstlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze wird eine Abstandsfläche von 0,25 H und mindestens jedoch 3 m 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 Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0°-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.
  - Immissionsschutz: 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 Gebäuseiten her zulässig. Für das Sondergebiet Medi-Center wird der Schutzgrad eines Mischgebiets festgesetzt. Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind im SO-Gebiet "Medi-Center" für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Die vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2016 sind nachstehender Tabelle zu entnehmen. An den Fassaden des geplanten Bauvorhabens ergeben sich in der ungünstigsten Berechnungsebene 1.OG folgende Werte der Außenlärmpegel und Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile:

maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Fassade	Resultierendes Schalldämm-Maß für Büroräume u.Ä. in dB
≤ 65	SO, Teilbereich SW	30
> 65 ... ≤ 70	Teilbereiche SW, NW u. NO	35
> 70	Teilbereiche NW u. NO	40

Die Schallimmissionsprognose X1360.001.02.001 vom 28.01.2020 kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

- 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 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 Sonder- / Gewerbegebiet:
    - Pflanzung von Gehölzgruppen zur Einbindung der baulichen Anlage in der Ortsrandlage. Mindestens 20 % der Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Anhang zur Begründung zu bepflanzen.
    - Anlage naturbetonter Wasserrückhalte-, Versickerungsmulden
    - Anlage und Entwicklung magerer Wiesenflächen durch Bodenformung ohne Oberbodenabdeckung. Zulassen von spontaner Vegetation (keine Ansaat von dichten Rasen). Pflege durch Mahd ca. 2x jährlich einschl. Mähgutentfernung.

- Vollzugsfristen: Die Maßnahmen sind bis spätestens nach der 1. Vegetationsperiode nach Inanspruchnahme der Gebäude durchzuführen.
- Pflanzgebote - Pflanzenqualität und Pflanzdichte - Pflanzenauswahl**
  - Baumplantagen mit etwaiger Standortbindung: Entlang der Lengfurter Straße werden Baumplantagen mit etwaiger Standortbindung in der dargestellten Anzahl festgesetzt.
  - Baumplantagen ohne Standortbindung: Interne Verkehrsflächen, Parkplätze, Lagerflächen und interne Vegetationsflächen werden mit hochstämmigen Bäumen II. Ordnung in der zeichnerisch festgesetzten Mindeststückzahl überstellt. Den Bäumen ist mindestens 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche als Strandraum einzuräumen.
  - Gehölzgruppen: Auf mindestens 20 % der Grünflächen nördlich und östlich des Gewerbe-/Sondergebiets sind Gehölzgruppen mit standortheimischen Sträuchern und Heistern anzupflanzen.
  - Fassadenbegrünung: Ungegliederte und fensterlose Fassaden sollen durch Sträuchgruppen 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 die Aufschüttungen geringfügig ändernden Standortbedingungen liegen im Toleranzbereich des natürlichen Vorkommens der aufgeführten Baum- und Straucharten. Eine Liste standortgerechter, heimischer Pflanzenarten befindet sich im Anhang zur Begründung. Zusätzlich zu den durch Pflanzflächen 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 nachzuweisen.
  - 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 Versorgungsleitungen 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, Gehölzqualität),
  - Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen.
- Besonderer Artenschutz: Auf die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird hingewiesen. (siehe auch Begründung)
- Denkmalschutz: Auf Art. 8.1 und 8.2 BayDSchG (Meldung von Bodenfunden) wird verwiesen.

**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 06.05.2019 bis 07.06.2019 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 06.05.2019 bis 07.06.2019 öffentlich ausgelegt und zusätzlich in das Internet eingestellt.
- Der erneute Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .....2020 bis .....2020 erneut öffentlich ausgelegt und zusätzlich in das Internet eingestellt.
- Zu dem erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 beteiligt.
- Der Markt Kreuzwertheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....

Markt Kreuzwertheim (Siegel)

1. Bürgermeister Klaus Thoma

7. Ausgefertigt .....

Markt Kreuzwertheim (Siegel)

1. Bürgermeister Klaus Thoma

8. 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 .....

Markt Kreuzwertheim (Siegel)

1. Bürgermeister Klaus Thoma

**Markt Kreuzwertheim**  
Landkreis Main-Spessart

---

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

---

**ENTWURF - erneut**

MASZSTAB 1:1000	PLANSTAND 11.02.2020
BV-NR. / BLATT-NR. 4243	GEZ. / DATUM MB / NB 11.02.2020

---

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

---

Datei: 4243\_Entwurf\_erneut\_2.dwg Plotdatum 13.02.2020