



Übersicht Änderungsbereiche M: = 1:5.000

Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplans bilden § 9 BauGB, Art. 81 BayBO

1. Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Wiebelbach III
- Geltungsbereiche 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:

Änderungsbereich 1:
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

Änderungsbereich 2:
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fl.Nr. 299, 300, Teilfläche 298 - alle GmK, Wiebelbach)

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet
Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen werden im Änderungsbereich der 2. Änderung ausgeschlossen.

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze nach § 11 BauNVO (angepasst)

Verkehrsfläche

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

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie) nicht errichtet werden. Es dürfen keine Gegenstände gelagert und Grünanlagen nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnränder 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)
Bei Verlegung der Ortsdurchfahrtslinie bzw. des Ortsanfangs schließt die Ostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 156/6, entfallen die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten nördlich der Kreisstraße.

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 Schallleistungspegel) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

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

Fläche mit Leitungsrechten Dritter (Grunddienstbarkeiten, Gestaltungen, ...); diese sind von Strauch- und Baumpflanzungen freizuhalten.

Hinweise

- Ortsdurchfahrtslinien (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 Kreuzwerthim
- Eine Direktleitung von unbelastetem Niederschlagswasser von Dachflächen in den Straßengraben / Vorflutgraben wäre möglich und ist dem Landrantsamt 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:
 - Versenkung von Abwasser einschließlich das von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers Versenkung oder Versickerung, radioaktiver Stoffe
 - Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwässer abstoßen, z.B. Ölraffinerien, Metallhütten, chemische Fabriken, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Einzugsgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden, Kernreaktoren.
 - Ablagerungen, 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.
 - 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
- Telekommunikationsleitungen: Entlang der Kreisstraße MSP 35 verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Kabelschutzanweisung der Telekom und "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, sind zu beachten.
- Wasserwirtschaft**: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
- Bodenschutz**: Werden bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Anfall hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Auf die Beachtung der allgemeingültigen Gesetze, Normen und Richtlinien zum Bodenschutz wird hingewiesen.
- 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 feuerverzinkt oder entsprechend technisch ähnlichen Vorrichtungen einzubauen und ständig betriebsicher zu unterhalten. Entsprechende Auflagen des Landratsamtes bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten. Die über den "Grundschutz" des Gewerbegebiets hinaus gehen - den Anforderungen an die Löschwasserversorgung, z.B. für Gebiete mit großer Gefahr der Brandausbreitung nach DIN 14011 Teil 2, sind durch den jeweiligen Gewerbebetrieb zu gewährleisten.
- Bei Installation einer Photovoltaikanlage: Eine Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen ist vorzusehen. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die einschlägigen Regelungen zur elektrischen Sicherheit sind zu beachten. Die erforderlichen Angriffs- und Rettungswege sind sicherzustellen.

Der schalltechnische Nachweis für die Einhaltung der Emissionskontingente ist ggf. seitens des Vorhabenträgers im Rahmen des Baugenehmigungs- verfahrens unter Berücksichtigung der Bestimmungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erbringen. Diese wird im Bauamt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten. Daneben ist der Nachweis des Schallimmissionsschutzes an Immissionsorten innerhalb des Plangebietes gemäß TA Lärm zu führen.

Immissionsschutz:

Bodendenkmalpflege: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG

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 BauGB**
Zweckbestimmung Straßengeleitgrün / 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 großkröniger 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 wasserdrurchlässigen Materialien zu errichten. Stellplätze und Lagerflächen sind im Bereich der Pflanzstreifen unzulässig.
- Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgeboten zur Randeingrünung des Plangebiets:** Flächige Anlage als Vegetationsfläche (Hecke, artenreiche Gras- und Krautsäume, artenreiche Wiesenstreifen)
- Pflanzgebot:** Anpflanzung landschaftlicher Strauchhecken mit Angabe der Mindestpflanzreihen; 2/70 = Angabe der Mindestpflanzreihen; hier: 2 / Angabe der Mindestanteile der Heckenlänge an der Grünstreifenlänge bezogen auf geplante Grundstücksgrenzen, hier: 70%; Reihenabstand = 1,0 m;
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** Fl.Nr. 299, 300 und 298 (Graben) - alle GmK, Wiebelbach:
- Entwicklungsziele:** Gestufter Waldrand mit Strauch- und Gras-Krautsäumen, Geländemulden für den Wasserrückhalt sowie als Laichgewässer für Amphibien
- Maßnahmen:** Modellierung der Geländemulden als Muldenkette in amorpher Ausbildung mit asymmetrischen Böschungen und unterschiedlichen Tiefen unter Einbeziehung des angrenzenden Grabens, Einbau überschüssigen Erdaushubs auf den Planungsgrundstücken, Zulassen der natürlichen Eigenbegrünung, Erhalt eines Teils bestehender Sukzessionsgebüsche.

Randeingrünung zu Straßen und Gräben
Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen. Anlegen von Rasenflächen. Auf 15 lfdm ist mind. ein einheimischer großkröniger Laubbau zu pflanzen. Die Sträucher sollen in Gruppen gepflanzt werden. Pflanzdichte: 1 Strauch / 1,5 m² Pflanzware; Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm Sträucher; 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Die konkrete Standortbestimmung der Pflanzflächen für die Randeingrünung erfolgt im Baufall durch verbindliche Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigung.

Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen. Anlegen von Rasenflächen. Auf 15 lfdm ist mind. ein einheimischer großkröniger Laubbau zu pflanzen. Die Sträucher sollen in Gruppen gepflanzt werden. Pflanzdichte: 1 Strauch / 2 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.

Pflanzbeispiele für Bäume: Quercus petraea (Traubeneiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Windlerinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus excelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), sowie heimische, hochstämmige Obstbäume; ergänzend: Strauchbäume gemäß GALK-Liste (ständige Konferenz der Gartenamtsleiter) für Baumpflanzung an Straßen und innerhalb der Gewerbeflächen;

Pflanzbeispiel für Sträucher
Cornus sanguinea (Hartriege), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehdorn), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Höhlendorn), 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 über Fahrbahnränder nicht überschreiten. In der Regel sollen Bäume nicht näher als 8 m vom befestigten Fahrbahnränder 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 Sträuern und Bäumen ist nicht zulässig.

Oberflächenwasser / Gewässer:
Entlang von vorhandenen Gräben ist beidseitig ein mindestens 5 m 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 fledermausfachlicher Begleitung zu entfernen. Die Baumabschnitte bzw. Bäume 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 Einfrüh 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.
 - Baufeldrämung im Änderungsbereich 2 der 2. Änderung: Beachtung der Ansprüche der Haselmaus Freimachen des Baufelds nur in der Zeit vom 1.12. bis 28.02., danach Erdarbeiten ab Mitte April oder Durchsichtung auf Feinreiter durch Fachkraft - werden aktuell besetzte Lebensstätten nicht festgestellt, sind Erdarbeiten zulässig.

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 07.12.2023 bis 10.01.2024 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 07.12.2023 bis 10.01.2024 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2024 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 08.10.2024 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 § 4a Abs. 4 S. 2 BauGB im Zeitraum vom bis ins Internet eingestellt.
- Der Markt Kreuzwerthim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den

Markt Kreuzwerthim

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Klaus Thoma
- Ausgefertigt

....., den

Markt Kreuzwerthim

..... (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.

....., den

Markt Kreuzwerthim

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Klaus Thoma

Die in den Festsetzungen rot hervorgehobenen Texte bilden die geänderten Teile der 2. Änderung des Bebauungsplans; die grün hervorgehobenen Texte bilden Änderungen vom Vorentwurf zum Planentwurf der 2. Änderung.

<p>Mark Kreuzwerthim OT Wiebelbach Landkreis Main-Spessart</p>		
<p>PROJEKT 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Wiebelbach III</p>		
<p>Entwurf</p>	<p>MASZSTAB 1:1000</p>	<p>PLANSTAND Entwurf</p>
<p>BV-NR. / BLATT-NR. 102/1</p>	<p>GEZ. / DATUM MB./08.10.2024</p>	
<p>BEBAUUNGSPLAN</p> <p>Martin Beil Landschaftsarchitekt BDLA Johann-Salomon-Straße 7 97960 Würzburg Tel. 0931/287244 info@mb-landschaftsplanung.de</p> <p><i>M. Beil</i></p>		
<p>Datum: E_2024_10_08.dwg</p>	<p>Plotdatum 09.10.2024</p>	