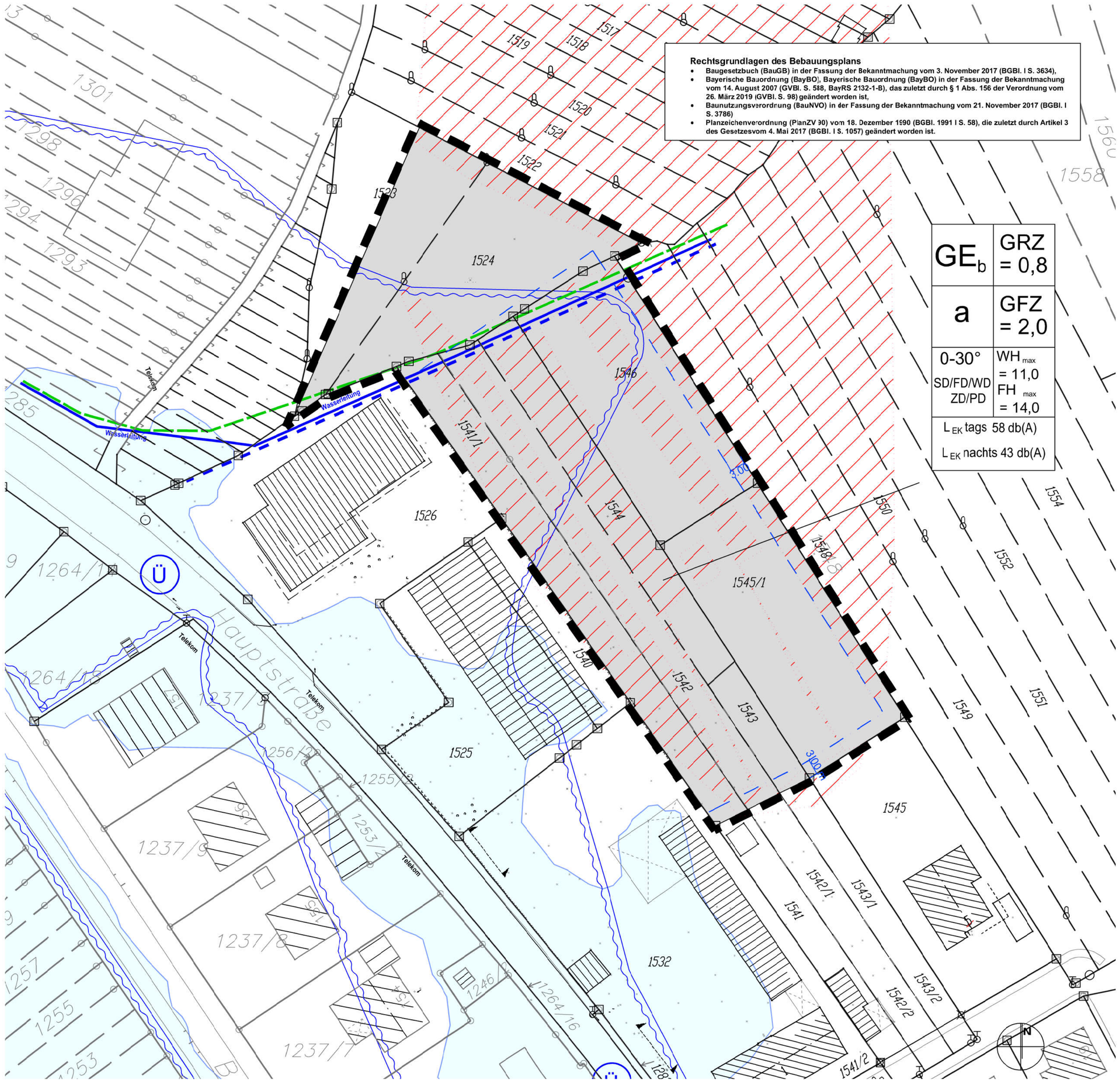

A Planzeichenerklärung

I Art der baulichen Nutzung
§ § 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 9 (2c) BauGB
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

GE_b beschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), Beschränkung durch Schallemissionskontingente Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig

II Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

GRZ Grundflächenzahl = 0,8 (§§ 17,19 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl = 2,0 (§§ 17, 20 BauNVO)

III_{max} Anzahl der maximal zulässigen Geschosse (§ 20 BauNVO)

WH_{max}=11,0 maximal zulässige Wandhöhe = 11,0 m (über bestehendem Gelände) (§ 18 BauNVO)

III Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) Max. Gebäudelänge bis 60 m Länge.

Baugrenze mit Vermaßung

IV Bauordungsrechtliche Festsetzung
Art. 81 BayBO

Abstandsflächen: Es gilt Art. 6 BayBO.

0 - 30 ° Dachneigung: 0 - 30 Grad

SD /FD/ WD/ZD/PD zulässige Dachform: Sattel-, Flach-, Walm-, Zelt- und Pyramidendach

VI Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

VII Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (6) und (6a) BauGB

Ü Faktisches Überschwemmungsgebiet des Mains
§ 9 (6a) BauGB

Ü Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Mains
§ 9 (6a) BauGB

Bodendenkmal (Nachrichtliche Übernahme)
§ 9 (6) BauGB

VIII Sonstige Hinweise durch Planzeichen

Steuerkabel Stadtwerke Wertheim

Zubringer Wasserleitung Stadtwerke Wertheim

Entleerungsleitung DN 250 PVC Stadtwerke Wertheim

Wohngebäude, Bestand

Nebengebäude, Bestand

IX Nutzungsscharblone

GE_b	GRZ = 0,8
a	GFZ = 2,0
0-30° SD/FD/WD ZD/PD	WH_{max} = 11,0 FH_{max} = 14,0
L_{EK} tags 58 db(A)	
L_{EK} nachts 43 db(A)	

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ
Bauweise	Geschossflächenzahl GFZ
Dachneigung Dachform	Wandhöhe Firsthöhe

Emissionskontingente LEK nach DIN 45691

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - und § 9 (2c) BauGB
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

Es wird ein beschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.
Die Beschränkung erfolgt durch die maximal zulässigen Emissionskontingente.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Höhenbegrenzung: Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 14,0 m über bestehendem Gelände, gemessen am Tiefpunkt des überbauten bestehenden Geländes.
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 11,00 m auf das bestehende Gelände.

2.2 Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO):
Es wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 60 m festgesetzt.

3. Bauordungsrechtliche Festsetzung Art. 81 BayBO

3.1 Dachform und Dachneigung, Materialien- und Farbgestaltung:
Zulässig sind nur Walm-, Sattel-, Zelt-, Pyramiden- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 30 Grad.
Ausgenommen sind Überdachungen mit einer baulich untergeordneten Fläche. Die Dachdeckung erfolgt in roter, brauner oder anthraziter Farbe. Zulässig sind Ziegel, Dachsteine oder Metallabdeckung in matter Ausführung.

3.2 Fassadengestaltung: Die Fassadengestaltung ist nur in gedeckten Farben zugelassen.

4. Immissionsschutz
§ 9 (1) Nr. 23 und (2c) BauGB

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

Emissionskontingente tags und nachts

Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE_b	58 dB(A)	43 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

5. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 (1) Nr. 16 und (6a) BauGB

Gebäude, insbesondere Gebäudeöffnungen wie Fenster und Eingänge werden über der Höhe von 136,90 m NN hochwassersicher eingerichtet oder hochwassersicher ausgebaut. Dies entspricht einem Hochwasserereignis HQ100 zzgl. einem Freibord von 0,5 m.

6. Grünordnung
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

6.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche: Den Eingriffen des Bebauungsplans wird eine Teilfläche von 4.527 m² des Grundstücks Fl.-Nr. 11785 (Gmkg. Faulbach, "Mainbrunn") zugeordnet.
Entwicklungsziel: naturnaher Laubmischwald mit höherem Totholzanteil ohne forstliche Bewirtschaftung
Maßnahmen: Entnahme einzelner Nadelgehölze, Zulassen von Tot- und Altholz

6.2 **Pflanzgebote - Pflanzenqualität und Pflanzdichte - Pflanzenauswahl**

6.2.1 Baumpflanzungen ohne Standortbindung:
Es sind hochstämmige Bäumen II. / III. Ordnung in der zeichnerisch festgesetzten Mindeststückzahl (1 Stk. pro 700 m² Grundstücksfläche) der im Anhang der Begründung aufgeführten
Arten / Sorten anzupflanzen. Mindestqualität: H 3x verschult, Stammumfang mindestens 16/18 cm. Den Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 12 m³) einzuräumen.

7. Artenschutz
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 44 BNatSchG

Folgende artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen sind zu treffen:

- Rodungsarbeiten von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02.
- Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit vom 15.09. - 15.03. oder wenn zuvor z.B. durch Mulchen / Abschälen rasiger und krautiger Vegetationsbestände in der Zeit vom 15.09. - 15.03. als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten das Baufeld unattraktiv gestaltet und erhalten wird oder wenn durch eine Fachkraft sicher gestellt ist, dass sich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten im Baufeld befinden.
- Abbruch oder Umbau von für Fledermäuse oder Vögel zugänglichen bzw. genutzten Gebäuden ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02. Ein Abbruch / Umbau zwischen 1.03. und 30.09. ist möglich, wenn zuvor keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten festgestellt wird.

5. Bodendenkmale
Für Bodeneingriffe jedlicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (M-2018-294-2_0_S1) vom 21.03.2018 ist eine Freigabe für den bodenarchäologisch untersuchten Teil zur bauseitigen Nutzung erfolgt Ebenso wird auf Art. 8 BayDSchG hingewiesen.

6. Brandschutz:
Die mit Steckleitern erreichbare maximale Rettungshöhe beträgt 7 m über dem an das Gebäude angrenzenden Gelände. Die max. zulässige Fußbodenhöhe von für den Aufenthalt von Personen geeigneten Ebenen wird auf im Mittel 7,00 m im Mittel über dem geplanten Gelände beschränkt.

7. Niederschlagswasserableitung:
Nach den Hinweisen im Bebauungsplan sollen zur Reduzierung der Flächenversiegelung die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden. Weitere Aussagen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers werden nicht gemacht. Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht anzustreben, unverschmutztes oder nur gering verschmutztes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei einer gezielten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über Anlagen die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) bzw.die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten sind. Soweit die NwFreiV nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

C Hinweise durch Text

1. Zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweiligen Schutzabstände mit Bepflanzung einzuhalten.

2. Fassadenbegrünung: Ungegliederte oder fensterlose Fassaden sollen durch Strauchgruppen und/oder Klettergehölze gemäß Gehölzauswahlliste begrünt werden.

3. Vollzugsfrist: Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

4. 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.08.2017 bis 04.09.2017 frühzeitig beteiligt.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange emeut gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Faulbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Faulbach, den .....

.....
Hörnig, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt
Faulbach, den .....

.....
Hörnig, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am .....gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Faulbach, den .....

.....
Hörnig, 1. Bürgermeister

(Siegel)

BAUHERR
Gemeinde Faulbach

Hauptstraße 121
97906 Faulbach

N

PROJEKT
Bebaungsplan Gewerbegebiet nordöstlich der Hauptstraße II
für die Grundstücke Flurnummer 1541/1,1542, 1543, 1544, 1546/1, 1546, 1524, 1523 - Teilfläche
(Gmkg. Faulbach)

Entwurf	MASZSTAB 1:500	PLANSTAND
	BV-NR. / BLATT-NR.	GEZ. / DATUM MB / Wt 09.03.2016 geänd. 11.10.2017

BEBAUUNGSPLAN

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

Dietz und Partner — Landschaftsarchitekten BDLA, Büro für Freiraumplanung GbR

Datei: E_2019.dwg
Plotdatum: 18.07.2019