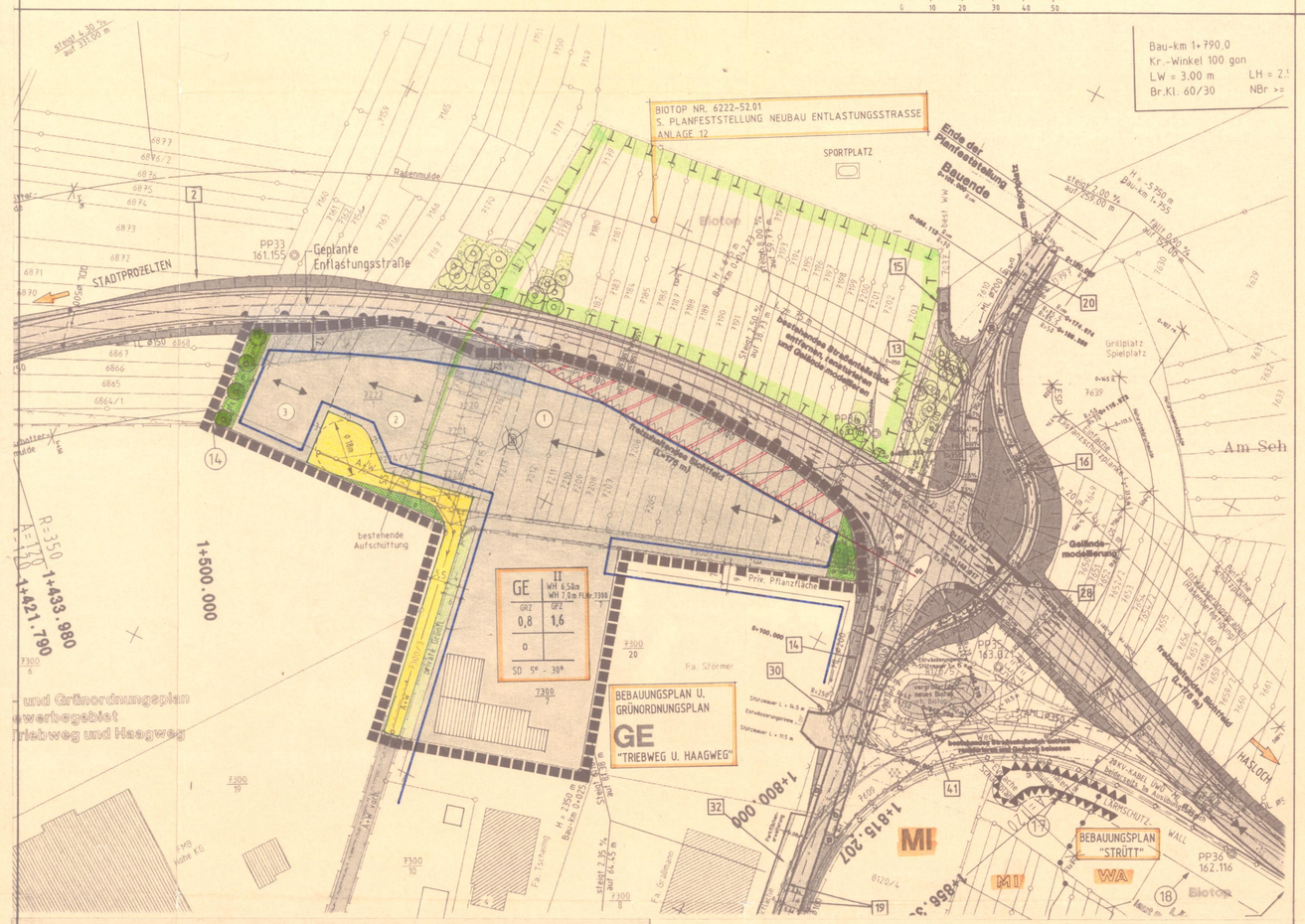
BEBAUUNGSPLAN "AN DER BREITEN STRÜTT"

Maßstab 1:1000



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet gemäß. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
Zulässig sind
a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
b) Büro- und Verwaltungsgebäude
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Der höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungs-pegel wird auf L''_{WA} = 63 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts festgesetzt.

1.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 -21a BauNVO wie folgt festgesetzt:

GRZ = 0,8
GFZ = 1,6

2.1 Die Wandhöhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze wie im zeichnerischen Teil eingetragen, festgesetzt.

Wandhöhe bis 6.50 m über Gelände

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4BauNVO mit 2 Vollgeschossen, II als Höchstgrenze festgesetzt.
Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden.

3. Bauweise

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

5. Stellplätze für Pkw

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB)

Die nicht bebaubaren Grundstücksteile d.h. wenigstens 20% der Grundstücksflächen werden als gärtnerisch zu gestaltende Fläche festgesetzt.

Einfriedungen: Der Zaun ist zu hinterpflanzen.

Grünordnung: Einzelbäume auf privatem Grund
Pflanzware Hochstämme, 3 x verpflanzt.
Stammumfang 16 - 18 cm

Pflanzbeispiele für Bäume

Quercus robur (Stieleiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Ebereesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus excelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn).

Pflanzbeispiele für Sträucher

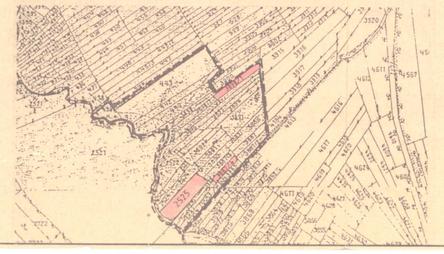
Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehdorn), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball).

Bei Vorlage eines Bauantrages ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Biotope

Im Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Teilfläche des Biotop Nr. 6222-3201.
Durch die Planung für den Neubau der Ortsentlastungsstraße (Planfeststellung) wird das Biotop bereits durchschnitten, so daß der betroffene Teilbereich seiner Funktion als Biotop nicht mehr gerecht wird. In Anlage 12 der Planfeststellungsunterlagen wird im landschaftspflegerischen Begleitplan die Neuordnung des Biotopes abgehandelt, die hierin getroffenen Aussagen sind bei der Planung berücksichtigt bzw. der Begründung beigefügt. (Anlage2).

Als Ersatzflächen werden die gemeindeeigenen Grundstücke Fl.Nr. 2525 Gemarkung Breitenbrunn sowie Fl.Nr. 3887/4 und 3898/1 Gemarkung Faulbach, dem Landschaftspflegeverband des Landkreises Miltenberg kostenlos übereignet oder für die Dauer der beabsichtigten Nutzung kostenlos verpachtet.
Die Flächen, welche für die Errichtung einer Tümpelanlage vorgesehen sind, werden als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet (Parzellen Nr. 1,2 und 3) festgesetzt.



Lageplan M. 1:2500

Gesamtumfang der geplanten Maßnahme

Gemeindefläche

Fl.Nr. 2525 = 530m²
Fl.Nr. 3887/4 = 110m²
Fl.Nr. 3898/1 = 160m²

7. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen oder unterirdische Stützwerke (Rückenstützen für Bord- und Rabattsteine) erforderlich sind, sind diese von den Grundstückseigentümern zu dulden.

7.1 Flächen für Auffüllungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig. Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen.

8. Grundstücksentwässerung, Niederschlagswasser, Schichten- und Hangdruckwasser

Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude - ist zu beachten. Rückstauebene ist OK-Straße.

Niederschlagswasser oder Abwässer aller Art dürfen der Erschließungsstraße und der geplanten Ortsentlastungsstraße (einschl. Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufen) nicht zugeführt werden.

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen (Abdichtung von Keller- und Außenwände).

Die Einleitung von Grund-, Quell bzw. Hangdruckwasser in den Abwasserkanal ist möglichst zu vermeiden.

9. Immissionsschutz

Das Schallschutzgutachten des Ing.-Büros Wölfel Projekt Nr. Y 086/06 i.d.F. vom 16.06.1997 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage 1 der Begründung)

Für das Baugebiet werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen, deren Lärmemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von
  L''_{WA} = 63 dB (A) tagsüber
  L''_{WA} = 48 dB (A) nachts
  nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Werte ist von einer sachverständigen Stelle im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.
  In Ausnahmefällen kann bei Einzelbauvorhaben (z.B. nicht störenden Gewerbetrieben) auf Antrag beim Landratsamt - Immissionsschutz stelle - der o.g. Nachweis entfallen.

- Passive Schallschutzmaßnahmen

  - Anordnung der geplanten Werks- und Fabrikationshallen sowie der Lagerplätze und Nebenanlagen entlang der geplanten Ortsentlastungsstraße.

  - Anordnung der ausnahmsweise zulässigen Büro-, Verwaltungs- und Werkswohnbauten im Schallschatten der vorgenannten Anlagen in einem Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand der geplanten Ortsentlastungsstraße.

  - Grundrissgestaltung und Anordnung der Fenster in südlicher Richtung oder Anordnung von Oberlichtern (Lichtkuppeln, Sheddächer).

Hinweis: Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiet "GE" betragen:
tags 65 dB (A)
nachts 55 dB (A)/50 dB (A)
wobei der höhere Nachtwert für Geräusche aus Straßenverkehr, der niedrigere Wert für Geräusche aus Industrie-, Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen, gilt.

10. Zugang- und Zufahrtsverbot

Die Anlegung unmittelbarer Zugänge und Zufahrten zur geplanten Ortsentlastungsstraße ist unzulässig.

11. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf mind. 1.200 m² festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung Haupt- und Nebengebäude

1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 5 - 30°.
Ausnahmen bei betrieblichen Erfordernissen. (Beispiel Sheddach).

1.2 **Dachdeckung**

Nur Material in roten und braunen Tönen verwenden.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 **Außenwände**

Gedeckte Töne, grelle Töne wie z.B. signalrot sind zu vermeiden.
Vor Ausführung sind der Gemeinde Faulbach Farbproben am Bau vorzuzeigen.

3. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 2.0 m festgesetzt. Zu beachten sind Festsetzungen "Grünflächen" (Abs. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen) und Abs 4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

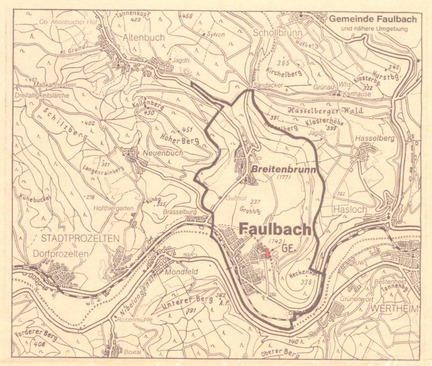
4. Sichtflächen

Die im Plan eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Stapel und Ablagerung über 0,80 m Höhe über OK Straße freizuhalten.

5. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen der Bay BO Art. 6 und 7.

ÜBERSICHTSKARTE



Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf dem Baugesetzbuch (§ 1,2,8,9,10 und 30) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986, der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. April 1994.

Es liegt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

Festsetzungen Bebauungsplan

GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO mit eingeschränkter Nutzung.
II	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl § 19 Bau NVO
1,6	Geschoßflächenzahl § 20 Bau NVO
WH 6,50 m / 7,00 m	Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände bzw. 7,00m bei Grundstück Fl.Nr. 7300/7
0	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünfläche / private Pflanzfläche
	vorh. Erdauffüllung
	Pflanzgebiet für Einzelbäume
	Biotop siehe Anlage 12 Planfeststellungsunterlagen Ortsentlastungsstraße Faulbach
	Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschema

GE / II WH = 6,5m / 7,0m	Baugebiet z.B. GE / Zahl der Vollgeschosse z.B. II (Höchstgrenze) Wandhöhe z.B. 6,5 m / 7,0m
GRZ 0,8 / GFZ 1,6	Grundflächenzahl z.Bsp. 0,8 / Geschoßflächenzahl z. Bsp. 1,6
o / -	Bauweise z.Bsp. offene Bauweise / ---
SD 5° - 30°	Dachform / Dachneigung z. Bsp. SD/5° - 30°

Zeichenerklärung für Hinweise

	Bestehende Gewerbegebäude
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
z. Bsp. 7213	Flurstücksnummer
	20-KV-Kabel / Niederspannungskabel ÜWU
	Sportplatz
	Lärmschutzwall
1	Ordnungsnummern der Bauplätze
Biotop Nr. 6222-3201	Biotop mit Angabe der Nr. (siehe Anlage 12 Planfeststellungsunterlagen) "Ortsentlastungsstraße Faulbach"
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
A+W	Abwasser-, Wasserleitung

GEMEINDE FAULBACH

Landkreis Miltenberg,

Bebauungsplan M. 1:1000

"An der breiten Strütt"

Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes gemäß Aufstellungsbeschluß vom 28.07.1992/ 14.12.1995

Ing.- und Architekturbüro 18.01.1996
JOHANN und ECK i.d.F. vom 15.07.1997
Tiefbau - Hochbau
63927 Bürgstadt, Erstraße 21 A
97877 Wertheim - Hofgarten 2

Geändert: gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt gemacht.
Miltenberg, 22. Dez. 1997
Landratsamt
Fiegel

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.11.1996 bis 04.12.1996 öffentlich ausgelegen
Bürgermeister:
Faulbach, den 30.10.1997

Der genehmigte Bebauungsplanentwurf hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Bürgermeister:
Faulbach, den .....

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung vom 15.07.1997 gem. § 10 BauGB am 15.07.1997 als Satzung beschlossen
Bürgermeister:
Faulbach, den 30.10.1997

Genehmigungsvermerk/Durchführung des Anzeigeverfahrens.
Das Landratsamt hat den Bebauungsplan einschl. Begründung mit Bescheid Nr. ..... vom ..... gem. § 6/11 genehmigt.
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ..... erklärt, das Rechtsvorschriften nicht verletzt sind (§ 11 Abs. 3 BauGB).
Das Landratsamt hat innerhalb der 3-Monats-Frist keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Die ~~Genehmigung (§ 11 Abs. 2 BauGB)~~ Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am 09.01.1998 ortsüblich bekannt.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden in Rathaus Faulbach zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit wirksam/ rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Faulbach, den 09.01.1998
(Siegel)
Bürgermeister