

**Gemeinde Faulbach
Landkreis Miltenberg**

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Paul-Hohe-Straße“
Neuaufstellung**

Begründung (gem. § 9 BauGB)

1. Anlass und Notwendigkeit der Planung
2. Rechts- und Planungsgrundlagen
3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung
4. Ziele der Planung
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Art. 81 BayBO
7. Verkehrserschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Natur- und Landschaftsschutz, Umweltprüfung
10. Immissionsschutz
11. Denkmalschutz

1. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Die Gemeinde Faulbach beabsichtigt am nördlichen Ortsrand im Bereich der Paul-Hohe-Straße/Haaggasse ein neues Gewerbegebiet auszuweisen.

Anlass für die Ausweisung des Gewerbegebietes sind konkrete Erweiterungsabsichten der Fa. FMB, die bereits auf der gegenüberliegenden Seite der Paul-Hohe -Straße im bestehenden Gewerbegebiet „Zwischen Triebweg und Haagweg“ angesiedelt ist.

Des Weiteren will die Gemeinde Faulbach im Planbereich noch gemeindeeigene Bauplätze ausweisen um kleineren Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung zu geben.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Faulbach hat in seiner Sitzung am 29.09.2015 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet an der Paul-Hohe-Straße“ beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Regionalplan

Dem Regionalplan Bayerischer Untermain (1) sind folgende relevante umweltbezogene Planungsziele zu entnehmen (Karten 1-3, Sept. 2010):

- *Die Gemeinde Faulbach ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen.*
- *Zur Vermeidung einer passiven Sanierung des ländlichen Raums sind sowohl infrastrukturelle Verbesserungen als auch ein qualitativ und quantitativ verbessertes Arbeitsplatzangebot im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich notwendig (Teil A II Ziel 2.1 Ländlicher Raum).*
- *Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist, insbesondere in der Untermainebene und in den engen Mittelgebirgstälern, auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen, besonders in den Tallagen, zu berücksichtigen. Auf eine angemessene Verdichtung bestehender*

- 3 -

Industrie- und Gewerbeflächen, auf eine Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung ist hinzuwirken. Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Gemeinden verstärkt durch interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen eines strategischen Flächenmanagements für ihre weitere Siedlungsentwicklung Vorsorge treffen (Teil B II Ziel 4.1 gewerbliches Siedlungswesen).

- *Die Infrastruktur zur Deckung des örtlichen Grundbedarfs ist in ausreichendem Maße vorhanden.*
- *Faulbach liegt an einer Bahn-/ Buslinie des öffentlichen Personennahverkehrs im regionalen Verkehrsnetz mit guter Erreichbarkeit der Arbeitsplätze und mit guter Anbindung an die überregionalen*

Verkehrslinien.

- *Naherholungsgebiete sind in guter Erreichbarkeit vorhanden.*
- *Biologische Kläranlagen mit Kanal zu leistungsfähigen Vorflutern sind in der Regel vorhanden oder geplant.*

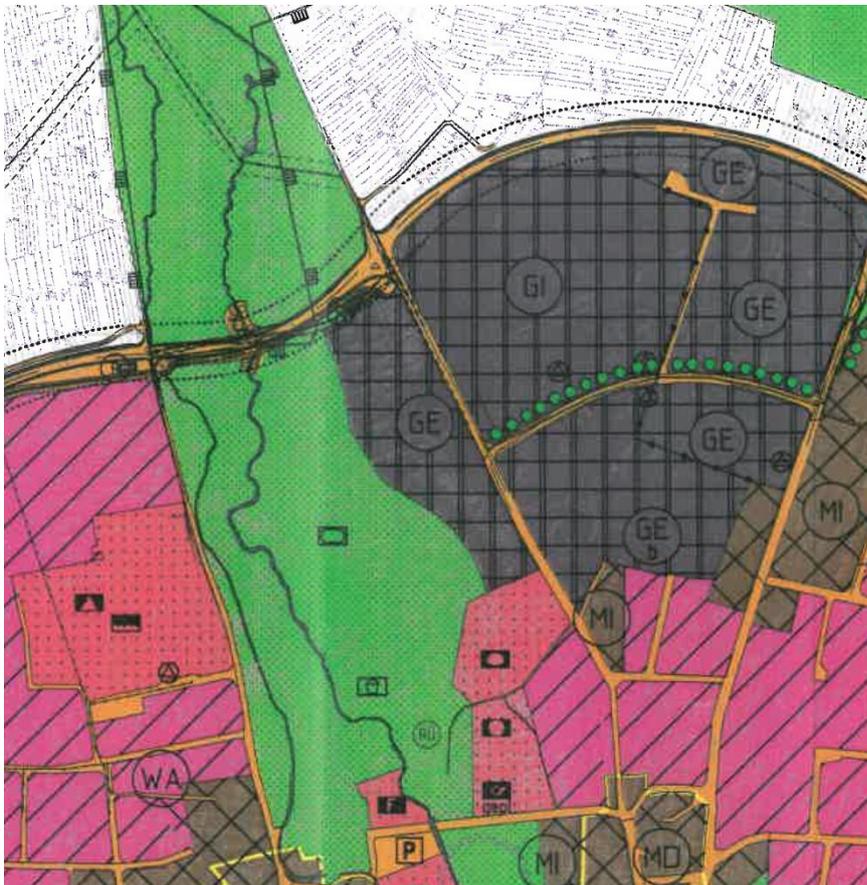
Das neue Gewerbegebiet wird angrenzend an bereits vorhandene Gewerbegebiete ausgewiesen. Damit wird den Grundsätzen der Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung sowie der Verdichtung bestehender Gewerbeflächen als Vorgabe des Regionalplanes Folge geleistet.

Durch die durchgehende Randeingrünung an den straßenabgewandten Grundstücksseiten wird eine weitere Vorgabe des Regionalplanes erfüllt.

Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der komplette Geltungsbereich als Gewerbegebiet GE gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist somit gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Faulbach:



3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Lage des Baugebiets

Das geplante Gewerbegebiet liegt am nördlichen Ortsrand zwischen der Paul-Hohe-Straße bzw. Haaggasse und dem Faulbach.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 7298/3; 7297/3; 7295/3; 7301/1; 7314/1; 7321/1; 7324/1; 7325/1; 7326/1; 7327/1; 7328/4; 7328/5; 7329/1; 7330/1; 7331/1; 7332/1; 7333/1; 7334/1; 7331/6; 7392; 7393; 7394; 7395; 7396; 7396/2; 7397; 7397/2; 7398; 7399; 7400; 7401; 7402; 7403; 7404; 7405; 7406; 7407; 7408; 7409; 7410; 7411; 7412; 7412/2; 7413; 7414; 7415; 7416; 7417/1; 7418/1; 7419/1; 7420/1; 7421/1; 7422/1; 7423/1; 7424/1; 7425/1; 7426/1; 7427/1; 7428/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 74/3 und 74/1.

Der Planbereich ist wie folgt umgrenzt:

- Im Nordosten: von der Ortsumgehung St 2315
- Im Südosten: von der Paul-Hohe-Straße bzw. Haaggasse
- Im Südwesten und Nordwesten: von bestehenden Grünflächen

Größe des Baugebiets

Bruttofläche	=	19.730 m ²	ca. 1,973 ha = 100 %
Gewerbegebiet	=	15.760 m ²	ca. 1,576 ha = 79,88 %
Verkehrsfläche	=	680 m ²	ca. 0,068 ha = 3,44 %
Grünfläche	=	3.290 m ²	ca. 0,329 ha = 16,68 %

Derzeitige Nutzung des Baugebiets

Der Planbereich besteht überwiegend aus Grünland, ein Teilbereich wird von der Fa. FMB als Parkfläche für die Mitarbeiter genutzt.

4. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das bestehende Gewerbegebiet „Zwischen Triebweg und Haagweg“ nach Nordwesten hin erweitert und stellt den Abschluß der Gewerbeflächen im Norden der Ortschaft dar.

Mit der Erweiterungsplanung soll bestehenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Betriebserweiterung gegeben und kleineren Gewerbebetrieben Flächen angeboten werden umso auch einer Abwanderung von Betrieben in andere Kommunen vorzubeugen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet GE (gem. § 8 BauNVO)

Zulässig sind die unter § 8 Abs. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen.

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsflächengröße von 1.200m²

Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl:

Für das Gewerbegebiet wird gemäß §17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Bauweise

Als Bauweise wird die „abweichende“ Bauweise gemäß §22 BauNVO mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.

- 7 -

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante des Gehweges der Paul-Hohe-Straße bzw. Haagasse in Gebäudemitte liegen.

Ausnahmen in besonderen Fällen können von der unteren Bauaufsichtsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

Gebäudehöhen

Die Wandhöhen dürfen, gemessen ab OK Gehweg Paul-Hohe-Straße bzw. Haagasse in Gebäudemitte, 10 m nicht überschreiten.

Bei Satteldächern darf die Firsthöhe, gemessen ab OK Gehweg Paul-Hohe-Straße bzw. Haagasse in Gebäudemitte, 10 m nicht überschreiten.

Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen auf dem Baugrundstück.

Der Stauraum vor Garagen muss mind. 5 m betragen.

Die Wandhöhe der Garagen darf 3 m nicht überschreiten; Garagen für Großfahrzeuge sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

Ausnahmen in besonderen Fällen können von der unteren Bauaufsichtsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen in der Anbauverbotszone sind unzulässig. Werbung jenseits der 20m Anbauverbotszone und innerhalb der Baubeschränkungszone (40m) ist unter folgenden einschränkenden Bestimmungen zulässig:

- Die Werbung darf nur am Ort der Leistung angebracht werden.

- 8 -

- Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickanwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere:
 - nicht überdimensioniert
 - blendfrei
 - nicht beweglich
 - in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschweligen Wahrnehmung geeignet.

- die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig

Oberflächenwasser

Bei der Planung der Grundstücksentwässerungsanlagen sind die Vorschriften der Normen DIN 1986-100, DIN EN 12056 und DIN EN 752 vollständig zu beachten.

Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser ist an die Mischwasserkanalisation in der Paul-Hohe-Straße bzw. Haaggasse anzuschließen. Rückstauenebene ist die Oberkante dieser Straßen. Stark verschmutzte Oberflächenwasserabflüsse, zum Beispiel von Waschplätzen, müssen ebenfalls an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden

Für die Ableitung der restlichen Oberflächenwasser von Dächern und Verkehrsflächen wird in den Grünflächen am nordwestlichen Grundstücksende durch die Gemeinde ein Regenwasserkanal verlegt. Für diesen Kanal wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht eingetragen.

Der Regenwasserkanal wird an die aus dem RUE1 in der Haaggasse kommende Mischwasserentlastung DN 1000 angeschlossen. Die Entlastung DN 1000 wird im weiteren Verlauf über einen offenen Graben in den Faulbach eingeleitet.

- 9 -

Für diese Einleitung besitzt die Gemeinde mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg AZ 43-6321.1 vom 21.07.2015 eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum Teil im Einzugsgebiet des RUE1, zum Teil unterhalb des RUE1.

Die hydraulische Leitungsfähigkeit des Kanals DN 1000 und des weiterführenden Grabens ist gegeben.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Der Regenwasserkanal ist ausgelegt auf Oberflächenabflüsse mit der Regenspende $180 \text{ l} / (\text{s} \cdot \text{ha})$ und dem Abflussbeiwert 0,78 bezogen auf die Brutto-Grundstücksfläche. Für darüber liegende Abflüsse nach DIN 1986-100 sind Rückhalteanlagen nach den genannten Normen für Grundstücksentwässerungsanlagen zu planen, auf dem Grundstück einzuordnen und im Baugesuch nachzuweisen.

Da es sich bei der Ableitung von Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal schließlich um Einleitungen in den Faulbach handelt, ist für jedes Baugrundstück einzeln der Nachweis nach Merkblatt DWA-M 153 zu führen, gegebenenfalls Behandlungsanlagen zu planen, auf dem Grundstück einzuordnen und im Baugesuch nachzuweisen.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 81 BayBO)

Dachform

Die Hauptbaukörper sind mit Flach- oder Satteldach $0^\circ - 45^\circ$ auszuführen.

Eine Firstrichtung für die Satteldächer wird nicht verbindlich vorgeschrieben.

Dachgestaltung

Die Dacheindeckung erfolgt in roter, brauner oder schwarzer Farbe. Zulässig sind Ziegel, Dachsteine oder beschichtete Metallabdeckungen in matter Ausführung.

- 10 -

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung ist nur in gedeckten Farben zulässig.

Auffüllungen

Das Gelände fällt von der Paul-Hohe-Straße bzw. Haaggasse in nordwestlicher Richtung bis zum Ende der Bauplätze im Mittel um ca. 2,00 m.

Um eine Bebauung zu ermöglichen, sind deshalb Auffüllungen bis ca. 2,50 m an Geländetiefpunkten erforderlich. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Betriebsflächen von der Paul-Hohe-Straße bzw. Haaggasse mit ca. 0,5% in Richtung des Faulbaches geneigt sind.

Es wird im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzt, dass die Auffüllungen die Gehweghöhe der Paul-Hohe-Straße bzw. Haaggasse nicht überschreiten dürfen.

Die Böschungen der Auffüllungen sind 1:2 geneigt auszuführen und zu bepflanzen.

Baugenehmigungsverfahren

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren wird gem. § 58 Abs. 1 BayBO ausgeschlossen. Für die Bauvorhaben im Planbereich ist eine Baugenehmigung zu beantragen.

Abstandsregelung:

Es gelten die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO.

6. Verkehrserschließung

Der Planbereich ist verkehrsmäßig sowohl an den Ortsbereich als auch an überörtliche Verkehrsverbindungen.

Die Haupteerschließung kann über die in unmittelbarer Nähe verlaufende Ortsumgehung St 2315 erfolgen, die Binnenerschließung über die Haaggasse.

7. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt über das öffentliche Kanalnetz mit Anschluss an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Südspessart in Dorfprozelten.

Regenwasser aus Dachflächen und unverschmutzten Verkehrsflächen wird über einen Regenwasserkanal in den westlich des Baugebietes verlaufenden Faulbach abgeleitet.

Weitergehende Ausführungen zur Regenwasserableitung oben unter Punkt „Oberflächenwasser“

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Energieversorgung/Strom

Die Versorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Bayernwerk AG. Im weiteren Verfahrensverlauf ist noch abzuklären inwieweit Standorte für evtl. benötigte Trafostationen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Gas

In der Paul-Hohe-Straße/Haaggasse verläuft eine Gasleitung der Bayernwerk AG. Die Anschlussmöglichkeit der unbebauten Grundstücke ist gewährleistet.

Telekommunikationsanlagen

Der Planbereich ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Die Anschlussmöglichkeit der unbebauten Grundstücke ist gegeben.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral auf Kreisebene.

8. Natur- und Landschaftsschutz/Umweltprüfung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltfaktoren überprüft.

Das Ergebnis wird in Umweltbericht und Grünordnungsplanung des Landschaftsarchitektenbüros Dietz und Partner dargelegt und bewertet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan und durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

Umweltbericht und Grünordnungsplanung sind als Anlage zur Begründung beigelegt.

9. Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz wurde vom Büro Wölfel aus Würzburg eine Geräuschkontingentierung durchgeführt, die dem Bebauungsplanverfahren als Anlage beiliegt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Schallimmissionen die folgenden Emissionskontingente LEK,i,k nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Gebiet k	WA Haaggasse, WA Im Haag, MI ① Haaggssse, Gewerbegebiet zwischen Triebweg und Haagweg		② Verbandschule, WA Speckspitze	
	LEK tags	LEK nachts	LEK tags	LEK nachts
GE Nord	64	49	65	50
GE Mitte	63	48	65	50
GE Süd	60	64	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 456931:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j LEK,i, durch LEK,i,k zu ersetzen ist.

11. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Aufgestellt: Schu/Jd

63927 Bürgstadt, den 30.10.2019



JOHANN und ECK

Architekten - Ingenieure

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

Anerkannt:

Faulbach, den 30.10.2019

.....
Hörnig, 1. Bürgermeister