



Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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)	

- B Textliche Festsetzungen**
- 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. Einzelhandel ist nicht zulässig. Die Beschränkung erfolgt durch die maximal zulässigen Emissionskontingente.
 - Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO
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 80 m festgesetzt.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzung** Art. 81 BayBO
3.1 Dachform und Dachneigung, Materialien- und Farbgestaltung: Zulässig sind nur Walml-, 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.
 - 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. Die Einhaltung der Geräuschkontingente ist in nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - 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.
 - 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 folgender Auswahlliste aufgeführten Arten / Sorten anzupflanzen. Mindestqualität: H 3x verschult, Stammumfang mindestens 16/18 cm. Den Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 12 m³) einzuräumen. Auswahlliste Gehölze: Bäume II. Ordnung (bis 20 m Wuchshöhe)
Acer campestre (Feld-Ahorn in Sorten),
Carpinus betulus (Hainbuche i.S.),
Prunus avium (Vogel-Kirsche i.S.),
Sorbus torminalis (Eisbeere);
Bäume III. Ordnung (Wuchshöhe bis ca. 12 m)
Acer monspessulanum (Franz. Ahorn),
Crataegus spec. (Pflaumendorn, Apfeldorn, Rottorn,...) außerdem: hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Birne, Walnuss, Speierling, Kirsche (Mindestqualität: H, 2xv, STU 8-10 cm)
 - Besonderer Artenschutz**
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 44 BNatSchG
Folgende artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen sind zu treffen:
- 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.

- Versiegelung - Grünflächenanteil: Zur Reduzierung der versiegelten Flächen sind Stellplätze in versickerungsfähigen Belägen herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Bei der Verbauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Vegetationsflächen müssen mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche einnehmen.
- Bodendenkmale
Es wird auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG (Auffinden von Bodendenkmalen) hingewiesen.
- 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.
- Niederschlagswasserableitung:
Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht anzustreben, anfallendes Niederschlagswasser getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Dabei ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in oberirdische Gewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQ) zu berücksichtigen. Sollte die NwFrei bzw. die TRENQ nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.
- Besonderer Artenschutz:
Rodungsarbeiten von Gehölzen sind in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. verboten (§ 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG)

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.08.2017 bis 04.09.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2017 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 09.09.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde Faulbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.04.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.03.2020 als Satzung beschlossen.

Faulbach, den (Siegel)

Hörnig, 1. Bürgermeister

Faulbach, den (Siegel)

Hörnig, 1. Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Faulbach, den (Siegel)

Hörnig, 1. Bürgermeister

A Planzeichenerklärung

- 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
- 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)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
a abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) Max. Gebäudelänge bis 80 m Länge.
Baugrenze mit Vermaßung
- Bauordnungsrechtliche Festsetzung**
Art. 81 BayBO
Abstandsflächen: Es gilt Art. 6 BayBO.
Dachneigung: 0 - 30 Grad
zulässige Dachform: Sattel-, Flach-, Walml-, Zelt- und Pyramidendach
- Sonstige Festsetzungen**
Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen**
Faktisches Überschwemmungsgebiet des Mains § 9 (6a) BauGB
Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Mains § 9 (6a) BauGB
Bodendenkmal (Nachrichtliche Übernahme) § 9 (6) BauGB
- Sonstige Hinweise durch Planzeichen**
Steuerkabel - ZV Wasserversorgung Langenprozellener Gruppe
Zubringer - ZV Wasserversorgung Langenprozellener Gruppe
Entleerungsleitung DN 250 PVC - ZV Wasserversorgung Langenprozellener Gruppe
Wohngebäude, Bestand
Nebengebäude, Bestand
- Nutzungsschablone**

GE _b	GRZ = 0,8	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ
a	GFZ = 2,0	Bauweise	Geschossflächenzahl GFZ
0-30° SD/FD/WD ZD/PD	WH _{max} = 11,0 FH _{max} = 14,0	Dachneigung Dachform	Wandhöhe Firsthöhe
L _{EK} tags 58 dB(A) L _{EK} nachts 43 dB(A)		Emissionskontingente LEK nach DIN 45691	

- Hinweise durch Text**
Zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweiligen Schutzabstände mit Bepflanzung einzuhalten.
Fassadenbegrünung: Ungegliederte oder fensterlose Fassaden sollen durch Strauchgruppen und/oder Klettergehölze gemäß Gehölzauswahlliste begrünt werden.
Vollzugsfrist: Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

BAUHERR
Gemeinde Faulbach

Hauptstraße 121
97906 Faulbach

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

MASZSTAB 1:500	PLANSTAND 26.03.2020
BV-NR. / BLATT-NR. BV 4014 Blatt 3	GEZ. / DATUM 09.03.2016 / 11.10.2017

Endgültige Fassung

BEBAUUNGSPLAN

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

Datum:
E: 2019/05/20.dwg

Plotdatum:
08.05.2020