



MI1	o
GRZ	0,4
GFZ	0,8
WH 7,0m	II
SD	DN 15-40°

MI2	o
GRZ	0,4
GFZ	0,8
WH 11,0m	III
	DN 0-15°

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

- A Mischgebiet 1**
Für das Mischgebiet 1 gelten die Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet zwischen Triebweg und Haagweg“, Änderung 1 Erweiterung.
- B Mischgebiet 2**
Für das Mischgebiet 2 gelten nachfolgende Festsetzungen:
 - 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)
 - 1.1 Mischgebiete**
(§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - MI Mischgebiet 2 nach § 6 BauNVO**
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt.
 - 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl wird mit 0,80 festgesetzt.
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
 - III** Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
 - 2.4 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)
 - WH** Wandhöhen
Die Wandhöhe wird mit maximal 11,0 m festgesetzt. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile über dieser Höhe sind unzulässig. Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante des Daches / der Attika.
Bezugspunkt
Als Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen wird Hinterkante Gehweg gemessen vor der Mittelachse des Gebäudes festgesetzt.

- 3. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 - o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)**
Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Stellplätzen und Zufahrtsflächen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- 4. Grundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.200m².
- 5. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - o Öffentlicher Gehweg
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
 - 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
Dichte Strauchbepflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen
Pflanzdichte: 1 Hochstamm / 10 m, 1 Strauch bzw. Heister / m²
Pflanzqualität: Hochstämme 2 x verpflanzt, 150 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, 100 cm.
 - o Erhaltung von Bäumen
Der im Plan gekennzeichnete Baum ist zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.
 - 6.2 Stellplätze sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist. Ein Anschluss dieser Flächen an den Regenwasserkanal ist unzulässig.**
 - 6.3 Artenschutz**
 - 6.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**
 - Rodungsarbeiten sind nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
 - Während der Baumaßnahmen ist der Bereich außerhalb der Baugrenze durch einen Lattenzaun zu schützen.
 - Das im Planungsgebiet befindliche Totholz ist außerhalb der Baugrenze umzulagern.
 - Die Holzhalle ist als potentieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse geeignet und vor Abriss noch einmal auf geschützte Tierarten zu untersuchen.
 - 6.3.2 Maßnahmen, zur Überwachung (Monitoring)**
Die Baumaßnahme ist durch ein begleitendes Monitoring zu überwachen. Bei der Durchführung der ökologischen Baubegleitung sind die Maßnahmen zu dokumentieren und der UNB vorzulegen.
 - 7. Auffüllungen, Stützmauern und Böschungen**
 - 7.1 Auffüllungen und Stützmauern sind bis 0,8 m Höhe zulässig.**

- 7.2** Böschungen sind 1 : 1 oder flacher anzulegen.
- 8. Sonstige Planzeichen**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art. 81 BayBO)
 - 1. Dachform und Dachneigung**
Im Mischgebiet 2 sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig.
 - 2. Abstandsflächen**
Im Mischgebiet 2 richten sich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
 - 3. Einfriedungen**
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind an der Straßenbegrenzungslinie in eine Bepflanzung zu integrieren.
- C. Hinweise**
 - 1. Bodendenkmalpflege** (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
 - 2. Immissionsschutz**
Im Plangebiet gelten folgende schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1:

	MI	
tagsüber	60 dB(A)	
nachts	50 dB(A)	Verkehrslärm
	45 dB(A)	Gewerbe- und Freizeitlärm
 - 3. Niederschlagswasser**
Es sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) einzuhalten.

Sofern durch Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser auch gedrosselt in den Mischwassersammler eingeleitet werden.

Quell- und Drainwasser dürfen nicht in den Mischwassersammler eingeleitet werden.
 - 4. Gefährdung durch Starkniederschläge**
Zum Schutz vor Überflutungen in Folge von Starkniederschlagsereignissen sind die Gebäude (inkl. Kellerschächte und Gebäudeöffnungen) bis zu einer Höhe von 0,25 m über der Geländeoberkante (GOK) so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
 - 5. Schutz des Grundwassers**
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasser-schutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
 - 6. Erstellung des Lattenzauns**
Zum Schutz von Bäumen ist ein Abstand zum Kronenbereich, möglichst zuzüglich 1,5 m zu allen Seiten, einzuhalten.
Um dies zu gewährleisten, ist dieser Bereich durch einen stabilen Zaun vor den Auswirkungen der Baumaßnahmen zu schützen. Der Zaun sollte eine Mindesthöhe von 2,00 m einhalten, durch mindestens 8 Querriegeln aus Brettern (Mindestbreite 10 cm) stabilisiert werden und ist ortsfest zu installieren.
 - 7. Stellplatzsatzung**
Es ist die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Faulbach zu beachten.
 - 8. Plangrundlage**
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023“.

- D. Nachrichtliche Übernahmen**
 - 1. Kulturdenkmäler**
In die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragenes Baudenkmal

D-6-76-124-17 Bildstock, Inschriftpfiler mit Tonnendach-Nischenaufsatz und Kreuz-bekrönung mit Wiederkreuzritzung, monolithischer Sandstein, um 1600, Triebweg, Gde, Faulbach, Lkr. Miltenberg

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet zwischen Triebweg und Haagweg, Änderung 1 - Erweiterung“ ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 25.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 13.12.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 01.02.2024 bis einschließlich 01.03.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Faulbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.03.2024 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Faulbach, **21.03.2024**
Wolfgang Hörnig
Erster Bürgermeister

Gemeinde Faulbach, **22.03.2024**
Wolfgang Hörnig
Erster Bürgermeister

Gemeinde Faulbach, **05.04.2024**
Wolfgang Hörnig
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FAULBACH
LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Gewerbegebiet zwischen Triebweg und Haagweg, Änderung 1 - Erweiterung“

Datum: 20.03.2024 M 1:500

PLANER FM **STADTPLANUNG ENERGIEBERATUNG**
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de