

**Gemeinde Faulbach**

Landkreis Miltenberg



**Bebauungs- und Grünordnungsplan**

**"Kindertagesstätte"**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 27. Februar 2025



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

**Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

**1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



hier: Kindertagesstätte

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier zwei (§ 18 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**



Öffentliche Verkehrsfläche

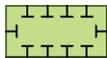


Öffentlicher Gehweg

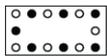


Bushaltestelle

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)



Bäume zum Anpflanzen

**6. Sonstiges**

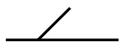
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

	<b>II</b>	Kindertagesstätte	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier zwei
<b>GRZ 0,35</b>		Grundflächenzahl, hier 0,35	



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenzen

2463 Flurstücksnummer, hier 2463

[KD 147,39](#) Kanaldeckelhöhen

## **Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### **1. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

#### **1.1 Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt.

#### **1.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### **2. Flächen für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der Fläche für Gemeinbedarf wird immissionsschutzrechtlich der Schutzgrad eines Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

### **3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und Abs. 1a sowie Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

#### **3.1 Grünordnerische Maßnahmen**

3.3.1 Rodungsarbeiten dürfen nur zwischen dem 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

3.3.2 Bei den Baumaßnahmen sind die angrenzenden Bäume und Gehölzbereiche während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen. Aufgrund des Vorkommens der blauflügeligen Ödlandschrecke auf der angrenzenden Schotterfläche, ist diese bei Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Diese darf ebenso nicht befahren oder als Lagerfläche, auch nicht kurzzeitig, genutzt werden.

3.3.3 Es ist eine fledermaus- und insektenschonende Beleuchtung vorzusehen. Diese beinhaltet warmweißes Licht bzw. eine Farbtemperatur mit 2.700 bis max. 3.000 Kelvin. Die Beleuchtung ist nach unten zu richten, um Lichtverschmutzung und Streulicht zu vermeiden.

3.3.4 Nach unten offene Biotopbäume mit Mulm sind von unten bei Verbringung zu verschließen, sodass so wenig Mulm wie möglich verloren geht.

3.3.5 Den CEF- und grünordnerischen Maßnahmen gegenüber gilt eine dauerhafte Pflegeverpflichtung. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit einem Fachplaner durchzuführen. Der Umweltbericht mit spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung und integrierter Grünordnung ist Bestandteil des Bebauungsplans „Kindertagesstätte“.

#### **3.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

##### **M I Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen auf die Fl.-Nrn. 11787 und 11780, Gemarkung Faulbach**

Drei Biotopbäume aus dem Planungsgebiet werden mit dem Stamm umgesetzt und an bereits bestehende Bäume angebracht (mit z.B. Baumgurt). Diese bleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort, es sei denn der Anbringungsbaum wird vorher zerstört. Dann muss der Biotopbaum an einen neuen Standort verbracht werden.

Nach oben offene Schnittstellen müssen abgedeckt werden, um eine schnellere Verrottung zu verhindern.

**M II - IV Anbringung und Unterhalt von Fledermaus- und Vogelkästen auf die Fl.-Nrn. 11787 und 11780, Gemarkung Faulbach**

Um den Verlust von Obstbäumen mit Lebensraumstrukturen für Vögel und Fledermäuse zu kompensieren, werden 10 Ersatzkästen für Fledermäuse und Vögel angebracht. Bei Ausfall ist ein gleicher Kasten zu ersetzen.

**M V Bäume aus der Nutzung nehmen auf den Fl.-Nrn. 11787 und 11780, Gemarkung Faulbach**

Für die zu fällenden Biotopbäume wurden drei Bäume im Gemeindewald aus der Nutzung genommen und als Biotopbäume markiert. Sollte ein Baum z.B. durch Windwurf ausfallen, ist ein weiterer Baum aus der Nutzung zu nehmen (Maßnahme im Plan nicht dargestellt).

**M VI Anbringung von Nistkästen für xylobionte Käfer auf der Fl.-Nr. (noch offen), Gemarkung Faulbach**

Für den Verlust von Mulmhöhlen sind zwei Nistkästen mit Substrat für xylobionte Käferarten aufzuhängen. Die Kästen sind an einen sonnenexponierten Platz aufzuhängen.

Die Ersatzquartiere sind jährlich im Spätsommer / Herbst bei Bedarf zu reinigen und zu ersetzen, falls diese defekt sind. Sie sind mindestens 25 Jahre im Bestand zu erhalten, zu pflegen und auf Besatz zu kontrollieren. Der Besatz ist jährlich kastenbezogen mit Individuenzahl und der jeweiligen Tierart sowie Hinweisen auf Nutzung (Kot, Nest, etc.) zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde in einem Kurzbericht bis zum 30. November mitzuteilen (Monitoring und Reinigung).

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

**M VII Anlage und Pflegemaßnahmen einer Streuobstwiese mit artenreichem Grünland auf den Fl.-Nrn. 2428, 2429 und 2430, Gemarkung Faulbach**

Die Ackerflächen sind auf einer Fläche von 610 m<sup>2</sup> in eine Streuobstwiese mit artenreichem Grünland umzuwandeln, um den Lebensraum allgemein zu verbessern und weitere Arten zu fördern und schützen. Der Pflanzabstand der Bäume zueinander beträgt 10 m und zum Nachbargrundstück 5 m.

Die Ausgleichsflächen und CEF-Flächen sind rechtlich und dinglich zu sichern. Die Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

**M VIII Pflanzung von Hochstämmen im Plangebiet**

Im Plangebiet sind 30 Laubbäume zu pflanzen. Die genauen Arten und Standorte werden noch festgelegt. Die gepflanzten Bäume und das zu erhaltene Birkenwäldchen müssen gepflegt werden. Bäume, die ausfallen, müssen durch Neupflanzung ersetzt und ebenfalls gepflegt werden.

Nach der Pflanzung sind die Bäume mit je 3 Einzelpfählen (Pfahllänge 200-250 cm) zu verankern. Es sind folgende Pflegemaßnahmen an den vorhandenen Bäumen durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:

- Die Stämme sind mit geeignetem weißem Stammschutz zu streichen und zusätzlich mit Bambusmatten oder ähnlichem gegen Sonneneinstrahlung zu schützen.
- Die Bäume sind mindestens 5 Jahre zu wässern.

- Bei den neu gepflanzten Bäumen ist neben der Fertigstellungspflege auch eine Entwicklungspflege durchzuführen.
- Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen; die Pflegeverpflichtung beträgt mind. 25 Jahre.

3.4 Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone ist zu bevorzugen. Der Anschluss eines Notüberlaufes mit Einleitung in den Mischwasserkanal ist zulässig.

## Teil C Hinweise

### 1. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege** (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)

- 1.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.
- 1.2 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.
- 1.3 Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

### 2. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.
- 2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

### 3. **Bodenschutz**

- 3.1 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

- 3.2 Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).
- 3.3 Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 6 - 8 BBodSchV sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.
- 3.4 Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig mineralische Ersatzbaustoffe zu verwenden. Hierbei ist zwingend die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten.
- 4. Schutz des Grundwassers**  
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
- 5. Versickerung des Niederschlagswassers**  
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- 6. Immissionsschutz**  
Schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005:  
tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

## Teil D 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) 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).

### **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.04.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan „Kindertagesstätte“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.05.2025 bis einschließlich 20.06.2025. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis einschließlich \_\_.\_\_.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2025 den Bebauungsplan „Kindertagesstätte“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Faulbach, \_\_.\_\_.2025

Wolfgang Hörnig  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2025 identisch ist.

Gemeinde Faulbach, \_\_.\_\_.2025

Wolfgang Hörnig  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan „Kindertagesstätte“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Faulbach, \_\_.\_\_.2025

Wolfgang Hörnig  
Erster Bürgermeister