

Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Die **Bauordnungsverordnung** (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Die **Planzeichnungsverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Bauleitplanverfahrens vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).
- Das **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änderung des Umweltschadensgesetzes, des Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 Viertes BürokratienlastungsG vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Das **Bayerische Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 7911-1-U), zuletzt geändert durch Art. 48 Viertes BürokratienlastungsG vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 Viertes BürokratienlastungsG vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

1.1 Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

SO Seniorenzentrum
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" gem. § 11 BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

SO Seniorenzentrum	0,6	Gebietsart	Grundflächenzahl
a	s. text. Festsetzung	Bauweise	Dachform
s. text. Festsetzung	s. text. Festsetzung	Dachneigung	max. Wandhöhe

1.1.3 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
g	Baugrenze

1.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 13 BauGB)

o	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
p	Öffentliche Parkflächen

1.1.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

o	oberirdisch (Bayerwerk - Strom)
u	unterirdisch (Bayerwerk - Strom, Abwasserkanal)

1.1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o	öffentliche Grünfläche
o	Anpflanzen von Bäumen

1.1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

R	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz: Hochwasserrückhaltebecken
---	--

1.1.8 Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
o	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1.9 Nachrichtliche Übernahmen

U	Flächen für die Wasserwirtschaft: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet für den Main (§ 9 Abs. 6a BauGB)
U	Ermitteltes Überschwemmungsgebiet für den Faulbach (§ 9 Abs. 6a BauGB)

1.2 Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

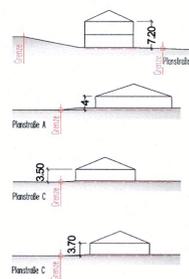
Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung: Seniorenzentrum
Art der Nutzung: Wohneinrichtung mit Räumlichkeiten für Seniorenpflegeplätze sowie Wohnungsaltern mit altersgerechten Wohneinheiten
Dem Sondergebiet wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zugewiesen.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

1.2.3 Zulässige Wandhöhen und Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Maximal zulässige Wandhöhen:



Seniorenwohnheim:
max. zulässige Wandhöhe 7,20 m
gemessen von Schnittpunkt aufgehender Wand mit Dachhaut bis OK Fahrbahn Planstraße B an Grundstücksgrenze im Bereich des Hauptzugangs.

Bungalow A:
max. zulässige Wandhöhe 4,0 m
gemessen von Schnittpunkt aufgehender Wand mit Dachhaut bis OK Fahrbahn Planstraße A an Grundstücksgrenze im Bereich des Hauptzugangs.

Bungalow B:
max. zulässige Wandhöhe 3,50 m
gemessen von Schnittpunkt aufgehender Wand mit Dachhaut bis OK Fahrbahn Planstraße C an Grundstücksgrenze im Bereich des Hauptzugangs.

Bungalow C:
max. zulässige Wandhöhe 3,70 m
gemessen von Schnittpunkt aufgehender Wand mit Dachhaut bis OK Fahrbahn Planstraße C an Grundstücksgrenze im Bereich des Hauptzugangs.

Die Höhenlage der Gebäude wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

Seniorenwohnheim:	OK FFB EG	137,80 m ü.NN
Bungalow A:	OK FFB EG	137,30 m ü.NN
Bungalow B:	OK FFB EG	137,40 m ü.NN
Bungalow C:	OK FFB EG	138,00 m ü.NN

1.2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. B. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Für das Seniorenheim wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
Bei der abweichenden Bauweise darf die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Die Abstandsregeln des § 6 BayBO bleiben unberührt (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Für die Bungalows A, B und C wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.2.5 Zahl der Wohneinheiten/Pflegeplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten bzw. Pflegeplätze beträgt:

Seniorenwohnheim	48	Pflegeplätze
Wohnbungalow A	4	Wohneinheiten
Wohnbungalow B	4	Wohneinheiten
Wohnbungalow C	4	Wohneinheiten

1.2.6 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 22 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO, § 23 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

1.2.7 Schutzgut Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu treffen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG i. V. m. Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z.B. § 6-8 BBodSchV, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

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

Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Zur Förderung des Grünanteils und somit der Aufnahme von Niederschlagswasser sind sämtliche Flächen, welche nicht für die Zuwegung oder für Stellplätze benötigt werden zu begrünen.

1.2.9 Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Versemmungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

1.2.10 Überschwemmungsgebiet, Oberflächen- und Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d und 20 BauGB)

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Der maßgebende Hochwasserspiegel eines HQ 100 liegt im Planbereich bei 136,50 m ü. NHN. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von 25 cm kann ab einer Höhenlage von 136,75 m ü. NHN von einer hochwasserangepassten Bauweise ausgegangen werden.
Alle Bauteile liegen nach aktuellem Planungsstand über dieser Höhe:
OK FFB Seniorenheim = 137,80 m ü. NHN
OK FFB Bungalow A = 137,30 m ü. NHN
OK FFB Bungalow B = 137,40 m ü. NHN
OK FFB Bungalow C = 138,00 m ü. NHN

Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser oder im Hochwasser über das Gelände ansteigende Wasser sind vom Grundstückbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und durch eine gedrosselte Abgabe in den Faulbach einzuleiten. Die Ableitung im Bereich der Fläche für den Retentionsraum erfolgt in einem offenen Gerinne. Entsprechende Antragsunterlagen sind im Zuge der Baugenehmigung bei dem Landratsamt Miltenberg vorzulegen.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", A 102, A 138 und A 117 hingewiesen.
Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten.
Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberflächengewässertes sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREGOG) zu berücksichtigen.

1.2.11 Retentionsraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet vom Main wird bei Realisierung der Bauwerke ein umfang-, funktions- und zeitgleicher Retentionsraumausgleich nötig. Für den Ausgleich dient das Flurstück Fl.-Nr. 5972/8 innerhalb des Geltungsbereichs. Um die Funktionsgleichheit zu gewährleisten, wird für den Ausgleich innerhalb der Lamelle HQ50 - HQ100 zusätzlich das Versickerungsbecken der Fa. Roos Vehicles, Fl.-Nr. 10099, 9987, 9997, 9998, 10005, 10006, 10015, 9915, Gemarkung Faulbach, außerhalb des Geltungsbereichs, dienen. Es werden 693 m³ Ausgleichsvolumen über eine Grundstücksbarkeit gesichert.

1.2.12 Ausschluss fossiler Energieträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Zur Verbesserung der Luftqualität dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

1.2.13 Artenschutz

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB und § 44 BNatSchG)

Zuordnungsfestsetzung der Maßnahmen MI - MVI (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)

Die folgenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch den Bebauungsplan "Seniorenzentrum" ermöglichten Eingriffen zugeordnet:

Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF- / FSC-Maßnahmen / Populationsstützende Maßnahmen für die Fauna Vögel und Fledermäuse

Lediglich die Tanne am Faulbach ist während der Baumaßnahmen durch einen Lattenzaun zu schützen. Dieser ist unverzüglich und restlos nach den Bauarbeiten zu entfernen. Für die Beleuchtung ist eine fledermaus- und insektenchonende Beleuchtung vorzusehen. Die Beleuchtung ist möglichst gering zu halten, um einer Lichtverschmutzung entgegenzuwirken und eventuelle Jagdhabitate zu erhalten und so wenig wie möglich die Tier- und Pflanzenwelt zu irritieren. Außerdem sind insektenchonende Lampen mit warmweißem Licht mit 1800-3000 K zu verwenden. Nachts ist die Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren, um Tiere und Pflanzen nicht zu irritieren. 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, 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 30.11. mitzuteilen.

MI Anbringung und Unterhalt von Fledermauskästen an Bäumen und Gebäuden

Um den Verlust der Lebensraumstrukturen (Gebäude und Gehölze) für Fledermäuse zu kompensieren werden insgesamt 19 Kästen auf den Fl.-Nr. 7610, 7610/1, 7610/2, 7611 an bestehenden Bäumen im Wald und an der Turn- und Festhalle (Am Sportplatz 4) und am Feuerwehrgerätehaus (Am Sportplatz 4b) aufgehängt.

MI II Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen in Fledermauskastengruppen auf den Fl.-Nr. 7610, 7610/1, 7610/2, 7611, Gemarkung Faulbach

Für jede fünfer Gruppe der Fledermaus-Rundkästen ist je ein Vogelkasten in der unmittelbaren Nähe aufzuhängen. Damit soll zum einen das Risiko einer Fehlbelegung der Fledermauskästen durch Vögel reduziert und zum anderen die Wahrscheinlichkeit für die Annahme des Rundkastens durch die Fledermäuse erhöht werden. Es müssen vier Vogelkästen angebracht werden. Die Kästen werden im Wald bei den Fledermauskästen angebracht.

MI III Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen und Gebäuden für den Verlust von Lebensraumstrukturen

Für den Verlust von Vogel-Brutstätten (Lebensraumstrukturen in Bäumen, welche als Vogelbruthöhle geeignet sind) sind sechs Vogelkästen aufzuhängen. Die Kästen aus Maßnahme II sind an die Kästen der Maßnahme III anzurechnen, daher sind für die Maßnahme III nur zwei Höhlenkästen mehr aufzuhängen. Weiterhin sind fünf Kästen für Nischenbrüter / Gebäudebrüter als Ersatz für den Abriss der Gebäude anzubringen. Um weiteren Gebäudebrütern wie Schwalben und Mauerseglern für den Abriss des alten Badhauses gerecht zu werden, sind Mauerseglerkästen in denen mind. sechs Paare Platz finden anzubringen. Gleiches gilt für das Anbringen von Schwalbennestern, hier sind ebenfalls Kästen in denen mind. sechs Paare Platz finden, aufzuhängen. Die Kästen sind an der Turn- und Festhalle (Am Sportplatz 4) und am Feuerwehrgerätehaus (Am Sportplatz 4b) aufzuhängen.

MI IV Bäume aus der Nutzung nehmen

Für den Verlust von Biotopbäumen müssen 10 Bäume aus der Nutzung genommen werden. Wünschenswert sind bereits bestehende Bäume mit Habitatstrukturen (Astloch, Rindenspalte, etc.). Die Bäume wurden in einem Gemeindefeld auf der Fl.-Nr. 11810 und 11806, Gemarkung Faulbach (Abb. 8) aus der Nutzung genommen von Herrn Nerpel, Forst Altenbuch. Hier wurden insgesamt 10 Bäume aus der Nutzung genommen, als Biotopbäume markiert und die GPS-Daten aufgenommen.

M V Anlage und Unterhalt von Lesestein- und Totholzhaufen und Sandlinse für die Zauneidechse auf der Fl.-Nr. 5068/2, Gemarkung Faulbach

Es werden Habitatstrukturen, wie Totholz und Steinhaufen mit Sandflächen für die Zauneidechse geschaffen. Die gesamte Fläche der Fl.-Nr. 5068/2 beträgt ca. 300 m². Insgesamt sind drei Flächen von jeweils ca. 24 m² mit Lesesteinhaufen, Totholz und Sandlinse herzustellen. Diese sind angelehnt an KARCH; Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilenschutz in der Schweiz, CH-2000 Neuenburg, 2012 (www.karch.ch); Praxismerkblätter Reptilien, zu gestalten. Die drei Reptilienhabitate sind nahe dem Gebüsch im Süden der Fläche anzulegen. Die detaillierte Beschreibung ist dem Umweltbericht Kapitel 4.1.5 zu entnehmen.

Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Eingriffsmaßnahmen

MI VI Pflanzung von sieben Hochstämmen im Plangebiet auf der Fl.-Nr. 5972/8, Gemarkung Faulbach
Zur Einbindung in die Landschaft, Verbesserung des Kleinclimas und Minderung der Auswirkungen der Klimaerwärmung und der damit verbundenen Verbesserung der Lebensqualität wird das Baugebiet z. T. eingegrünt.

Pflanzenliste für die im Planungsgebiet zu pflanzenden Bäume:

Stückzahl	Symbol	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
2	AC	Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16-18
1	APC	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16-18
2	CB	Carpinus betulus	Hain-, Hag-, Weißbuche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 20-20
1	MA	Morus alba 'Fruticosa'	Weißer fruchtloser Maulbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16-18
1	SI	Sorbus intermedia	Schwedische Maulbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16-18

1.2.14 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- Dachform**
Seniorenwohnheim: Satteldach (SD)
Bungalow A, B u. C: Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)
Nebengebäude: Flachdach
- Dachneigung**
Seniorenwohnheim: 20 - 25°
Bungalow A, B u. C: 15° - 25°
- Dachfarbe**
Dächer sind in der Farbe anthrazit einzudecken.
- Abstandsflächen**
Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde gilt Art. 6 BayBO.

3. Hinweise

3.1 Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter

	Gebäude Bestand		Gebäude geplant
	Bemaßung in Meter		Höhenlinien aus Befliegung
	Grundstücksgrenze lt. Kataster		Flummer lt. Kataster
	Terrassen geplant		Katasterfestpunkt
	Gebäude Abbruch		geplante Höhe Straßenniveau
	Vorderkante Bordstein Parkfläche		

3.2 Bau- und Bodenkennlinie

Es befinden sich keine Bau- und Bodenkennlinien in unmittelbarer Nachbarschaft.

3.3 Bodenfunde

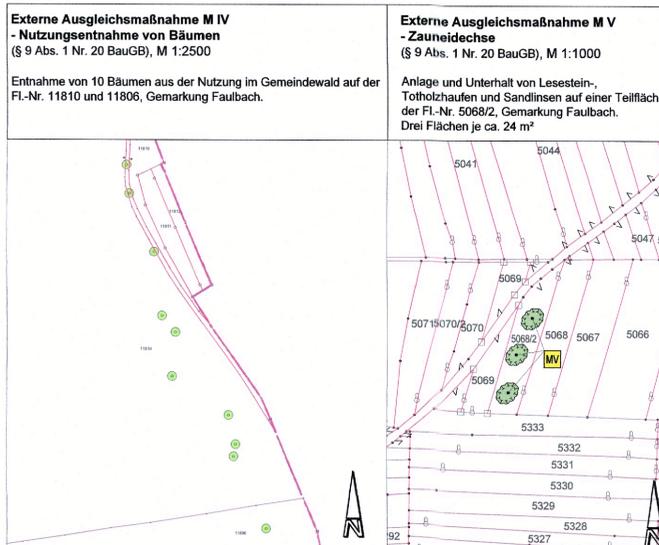
Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodenkennlinien (wie z.B. Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste) auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 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.
Art. 8 Abs. 2 DSchG
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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 9 Abs. 1 BayDSchG

Bewegliche Bodenkennlinien oder Teile davon werden mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern und sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

3.4 Brandschutz

Die Gemeinde Faulbach stellt im Plangebiet eine Mindestlöschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.
Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die einschlägige DIN Norm 4066 "Feuerwehrzeichen" wird hingewiesen.



Gemeinde Faulbach Landkreis Miltenberg

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenzentrum" gem. § 13a BauGB

M 1:1000

Ausarbeitung des Bebauungsplans Bürgstadt, den 27.06.2024	Nr.	Geändert:	Änderung
	1.	11.03.2025	Änderung zum Satzungsbeschluss
JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure GbR 63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A	2.		

Verfahrensvermerk:
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2025 bis 05.03.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2025 bis 05.03.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Faulbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.07.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2025 als Satzung beschlossen.

09. Juli 2025

Faulbach, den

(Gemeinde)

(Wolfgang Hörig, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt