



Gemeinde Faulbach

Hauptstraße 121

97906 Faulbach

Landkreis Miltenberg

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Seniorenzentrum“
gemäß § 2 Abs.1 BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

**Entwurf
Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung	3
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
2. Rechts- und Planungsgrundlagen	4
2.1. Übergeordnete Planungen	4
2.2. Verfahrensrechtliche Voraussetzung.....	8
2.3. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan.....	9
2.4. Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan.....	9
2.5. Eigentumsverhältnisse	9
3. Plangebiet	10
3.1. Städtebauliche Situation und Lage im Ort	10
3.2. Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	10
3.3. Topografie und Beschaffenheit des Geländes.....	11
3.4. Versickerungseignung.....	11
3.5. Vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	12
4. Erschließung	14
4.1. Verkehrliche Erschließung.....	14
4.2. Ver- und Entsorgung	14
5. Textliche Festsetzungen	17
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	24
5.3. Nachrichtliche Übernahmen	25
5.4. Hinweise	25
6. Weitere planungsrelevante Belange	25
6.1. Immissionsschutz.....	25
6.2. Klimaschutz.....	25
6.3. Denkmalschutz.....	26
7. Flächenbilanz	26
8. Anlagen	26
9. Verfahrensstand	27

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Ein privater Investor beabsichtigt innerhalb der Gemeinde Faulbach den Bau eines Seniorenzentrums. Das Seniorenzentrum setzt sich aus einem Seniorenheim mit 48 Pflegeplätzen sowie 3 Bungalows mit jeweils 4 altersgerechten Wohneinheiten zusammen. Das Vorhaben wird Seitens der Gemeinde unterstützt, da durch die Planung dringend benötigter Wohnraum und Pflegeplätze für Senioren geschaffen werden.

Der Bedarf begründet sich aufgrund des demografischen Wandels in Deutschland. Die sinkende Zahl der Menschen im jüngeren Alter und die gleichzeitig steigende Zahl älterer Menschen verschieben den demografischen Rahmen in bisher nicht gekannter Art und Weise. Jede zweite Person in Deutschland ist heute älter als 45 und jede fünfte Person älter als 66 Jahre. Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung zeigen, dass die Zahl der 65-jährigen und Älteren seit 1991 von 12 Millionen auf 18,7 Millionen im Jahr 2022 deutlich gestiegen ist. Da jüngere Geburtsjahrgänge zugleich sinkende Personenzahlen aufweisen, stellen die ab 65-jährigen im Zeitverlauf auch einen immer größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung. Er stieg von 15 % im Jahr 1991 auf 22 % im Jahr 2022.

Konkret lag der Anteil der über 65-Jährigen der Gemeinde Faulbach im Jahr 2017 bei 20 %, im Jahr 2022 bereits bei 23 % (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Die Aufstellung des Bebauungsplans bildet die Grundlage und die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Realisierung des Vorhabens.

1.2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Errichtung des Seniorenzentrums werden ausreichende, am Bedarf orientierte, altersgerechte Wohnformen sowie ein entsprechendes Pflege- und Betreuungsangebot für die Gemeinde Faulbach und für die Nachbargemeinden bereitgestellt.

Durch die Nachbarschaft zum katholischen Kindergarten in nordwestlicher Richtung ergeben sich Synergieeffekte, die eine Bereicherung für beide Altersgruppen darstellt.

Das Schaffen von Baurecht für altersgerechte Wohnformen dient dabei der Versorgungssicherung im ländlichen Raum und der Eigenentwicklung der Gemeinde.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum“ werden zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffen von Baurecht für ein Seniorenzentrum
- Sicherung der Erschließung (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung)
- Unterbringen der Stellplätze auf den Grundstücken
- Gestaltung des Übergangs zur umliegenden Bebauung

Es ist beabsichtigt, die Flurnummern 5972/4, 5972/5, 5972/6 und 5972/7 der Gemeinde Faulbach als Fläche für ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ auszuweisen. Ebenso wird die Flurnummer 5972/8 (ehem. Badhaus) als öffentliche Grünfläche überplant.

Die Entwicklung einer Fläche für altersgerechte Wohnformen zur Stärkung und Aufwertung des in der Gemeinde vorhandenen Angebotes entspricht den Planungszielen der Gemeinde Faulbach.

Die Neuausweisung stellt eine innerörtliche Nachverdichtung dar.

Das Ortsbild wird durch die Neuausweisung nur unwesentlich verändert.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind von den Gemeinden zu beachten und unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Maßgeblich sind dabei der jeweilige Landesentwicklungsplan und der entsprechende Regionalplan. Die Ziele ergeben sich demnach aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Teilfortschreibungen, Stand 01.06.2023 und dem Regionalplan (RP) des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain (Region 1), Stand 25.08.2020.

Das LEP Bayern, Stand 01.06.2023 enthält folgende Aussagen:

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen (LEP 8.1 Z).

Begründung zu LEP 8.1 Z:

Im Sinner gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen ist unter anderem ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge erforderlich. Neben den Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind dies auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hierzu gehören Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens (z.B. Pflegeeinrichtungen, Seniorenarbeit, Einrichtungen für Menschen mit Behinderung), der Gesundheit (z. B. Ärzte), der Bildung (z.B. Allgemeinbildende Schulen, Einrichtungen der Jugendbildung) sowie der Kultur (z.B. Bibliotheken). Den Kommunen kommt bei der Bereitstellung der sozialen und kulturellen Infrastruktur eine tragende Rolle zu).

...

Eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge ist für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen unabdingbar. Zu den sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge gehören z. B. zeitgemäße und inklusiv ausgestaltete Einrichtungen und Dienste aus dem Bereich der Jugendarbeit, der Ehe- und Familienberatung, der Erziehungsberatung, der Altenpflege, der Integrationsförderung sowie für Menschen mit Behinderung. Im Hinblick auf die weitere demographische Entwicklung und die regional teils sehr stark ausgeprägte Alterung der Bevölkerung kommt der Bereitstellung von Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen besondere Bedeutung zu. Neben vollstationären Pflegeeinrichtungen gilt dies in besonderer Weise für ambulante und teilstationäre Pflegeeinrichtungen, alternative pflegerische Wohnformen, wie z. B. ambulante betreute Wohngemeinschaften, sowie pflegerische und haushaltsnahe Dienstleistungen, jeweils im sozialen Nahraum Pflegebedürftiger, z.B. Angebote der Tages- und Nachtpflege. Die Zukunft der pflegerischen Versorgung wird sich stärker auf den häuslichen Bereich und das jeweilige Wohnquartier fokussieren, da sich die Menschen in der Regel wünschen, möglichst lange in der eigenen Häuslichkeit wohnen zu bleiben. Flächendeckend erreichbare Beratungsstrukturen tragen zur Stärkung der häuslichen Versorgung bei. Wesentliche Planungsgrundlage für die zuständigen Aufgabenträger ist die Bedarfsentwicklung an pflegerischen Angeboten.

Der Regionalplan Bayerischer Untermain (1) stellt Faulbach wie folgt dar:

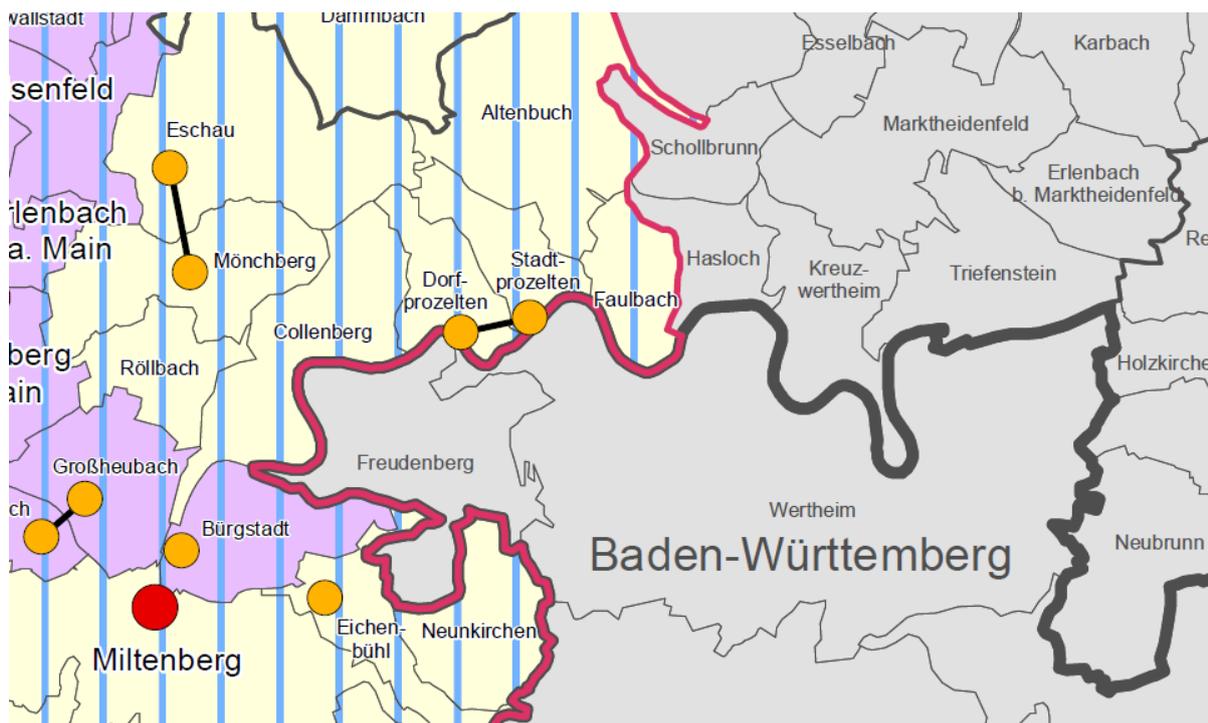


Abb.: 1: Ausschnitt des Regionalplans Bayerischer Untermain (1), Karte 1 „Raumstruktur“, Anlage 6 zu § 1 der 14. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 05.09.2019. In Kraft getreten am 27.09.2019.

Gebietskategorien

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Zentrale Orte

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum
- Verbindungsline zur Kennzeichnung zentraler Mehrfachorte

Zusätzliche Darstellungen

- Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte
- Grenzen der Gemeinden
- Regionsgrenze

Die Gemeinde Faulbach ist im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) nicht als Grundzentrum sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.

Er steht in direkter Nachbarschaft zu dem Grundzentrum Stadtprozelten mit der Verbindungsline zum Grundzentrum Dorfprozelten. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Erlenbach bei Marktheidenfeld in ca. 20 km Entfernung.

Der Regionalplan Bayerischer Untermain (1) enthält dazu folgende Aussagen:

In den ländlichen Teilräumen des Spessarts und Bayerischen Odenwalds kommt der Sicherung von bedarfsgerechten und gut erreichbaren Grund- und Mittelschulen, Hausärzten, Apotheken, Angeboten zur Kinderbetreuung und zur Pflege sowie einer möglichst fußläufig erreichbaren Nahversorgung besondere Bedeutung zu. (RP 1.4 G 02)

Begründung zu RP 1.4 G02:

...Betreuungs- und Pflegedienste sollten sowohl für Senioren als auch für Behinderte ambulant und auch stationär wohnortnah auch im ländlichen Raum vorgehalten werden. Zur Sicherung der Daseinsvorsorge sind ebenso ausreichende Bereitschaftsdienste zur Tag- und Nachtzeit von Bedeutung, wobei die Topographie und die sich daraus ergebenden langen Fahrtzeiten berücksichtigt werden sollen.

Für weite Teile des Gesamtgemeindegebietes sind Ausweisungen zu Natur und Landschaft prägend (festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang des Mains, Naturpark Spessart, Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart).

Auf die Ortslage Faulbach bezogen, stellt der Regionalplan (Karte 3) das bebaute Gebiet umgebend als „landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ dar.

Das Plangebiet selbst ist im rechtsverbindlichen Regionalplan nicht als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ ausgewiesen. Mit einer Bebauung erfolgt eine innerörtliche Nachverdichtung des Ortskerns.

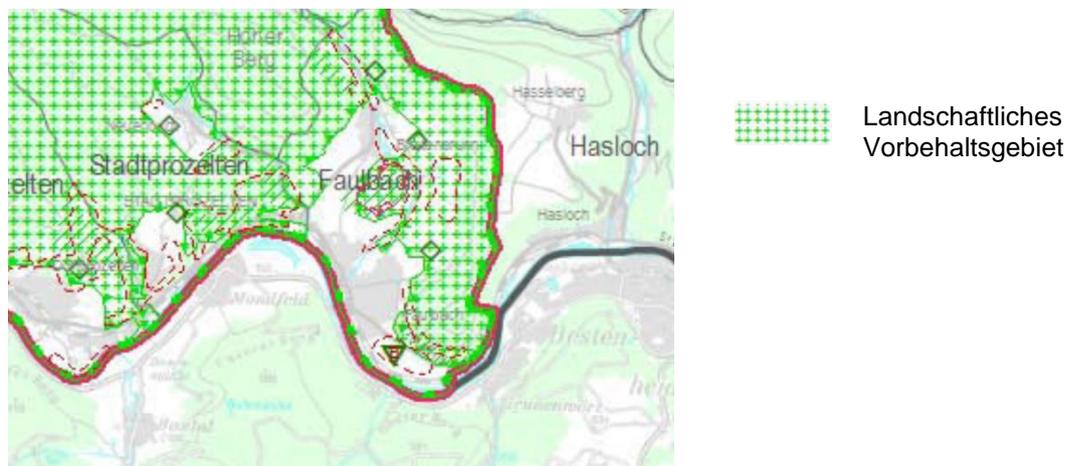


Abb.: 2: Ausschnitt des Regionalplans Bayerischer Untermain (1), Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Lesefassung für das Internet 24.9.2010

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes Bayerischer Untermain (1).

2.2. Verfahrensrechtliche Voraussetzung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum“ beschlossen, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf Flächen zu begründen, die sich im innerörtlichen Bereich von Faulbach befinden.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Faulbach befindet, als Seniorenzentrum entwickelt wird und der Geltungsbereich lediglich eine Größe von ca. 10.500 m² besitzt, findet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann vor einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen wurde für den Planbereich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Maier Landplan, Kreuzwertheim, durchgeführt. Diese ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

2.3. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeinde Faulbach mit Rechtskraft vom 02.02.1996 ist der zu überplanende Geltungsbereich als „Flächen, die der Landschaftspflege bedürfen“ bzw. als „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum“ soll nun eine Fläche für ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Pfleheim und altersgerechte Wohnbungalows“ ausgewiesen werden.

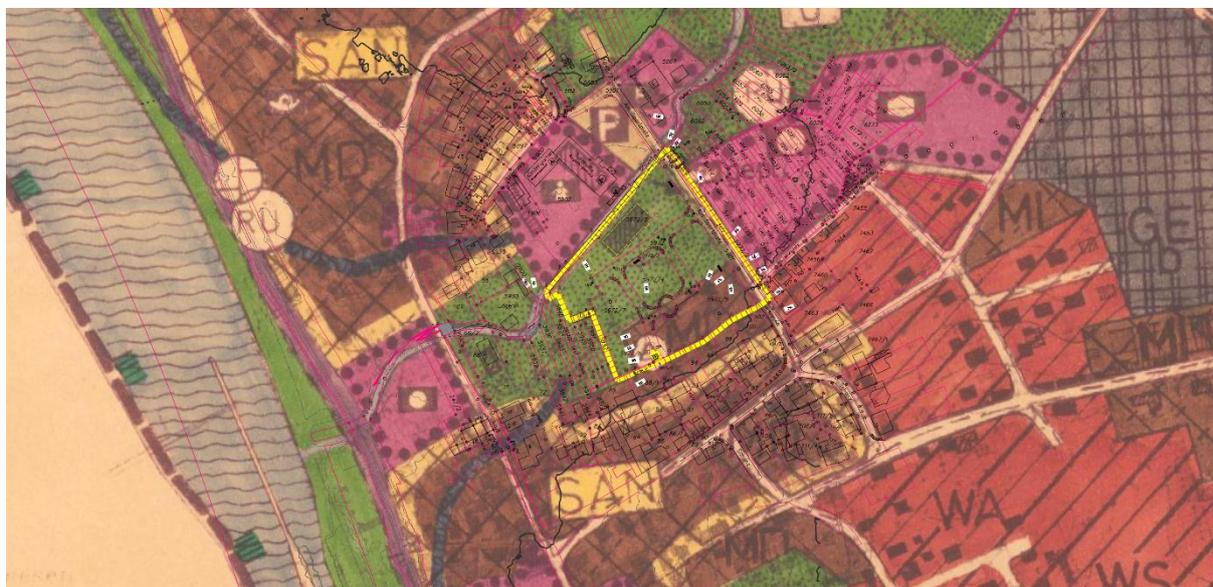


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Insofern entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und die Fläche der innerörtlichen Nachverdichtung dient, wird der Flächennutzungsplan nach § 13a BauGB gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans berichtigt (siehe Anlagen).

2.4. Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

Es ist kein Bebauungsplan im Geltungsbereich vorhanden.

2.5. Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich befand sich im Eigentum der Gemeinde Faulbach.

Der Marktgemeinderat stimmte in der Sitzung am 11.09.2024 dem Verkauf einer Teilfläche des Geländes an den Investor zu. Eine notarielle Beurkundung zum Grunderwerb unter dem

Vorbehalt der Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Schaffung des gewünschten Baurechts wurde veranlasst.

3. Plangebiet

3.1. Städtebauliche Situation und Lage im Ort

Die Gemeinde Faulbach liegt zwischen Spessart und Odenwald an der Mündung des gleichnamigen Baches in den Main.

Das Plangebiet selbst befindet sich etwas nördlich des Altortes, in direkter Nähe zum Dorfplatz von Faulbach. Es erstreckt sich in nordwest-südöstlicher Richtung zwischen dem Katholischen Kindergarten und der Wohnbebauung entlang der Haaggasse sowie in südwest-nordöstlicher Richtung zwischen einem innerörtlichen Grünbereich und der Straße „Am Sportplatz“. Die Pfarrkirche Mariä Verkündigung mit der katholisch öffentlichen Bücherei (Hauptstraße 111), das Rathaus (Hauptstraße 121) sowie die nördlich gelegene Verbandsschule mit angeschlossenen Hallenbad (An der Schule 1) liegen in einer fußläufigen Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet. In ca. 300 m in nordöstlicher Richtung beginnt das Gewerbegebiet.

3.2. Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch den Faulbach
(Flur-Nr. 5932/4)
- Im Nordosten überwiegend von Grünflächen entlang der Straße „Am Sportplatz“ (Flur-Nr. 5988, 5986, 5975, 5973, 6008 (Weg) sowie einem Flurstück mit Wohnbebauung (Flur-Nr. 7458/1)
- Im Südosten durch die Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Straße „Haaggasse“
(Flur-Nr. 5901 (Straße), 102, 100, 99, 98, 94, 93, 92, 5959/2 (Trafostation), 6008/1)
- Im Südwesten durch Grünflächen.
(Flur-Nr. 5952, 5951, 5950, 5949, 5948,)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 5972/8 (Grünfläche), 5972 (Verkehrsfläche), 5972/4, 5972/5, 5972/6, 5972/7 sowie Teilflächen der Flurnummern 5901 (Verkehrsstraße „Am Sportplatz) der Gemarkung Faulbach mit einer Gesamtfläche von ca. 10.709 m².

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung von ca. 100 m in nordwest-südöstlicher Richtung und von ebenfalls ca. 100 m in südwest-nordöstlicher Richtung im Bereich des beplanten Seniorenzentrums.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Plangrundlage bildet der amtliche Lage- und Höhenplan.

3.3. Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Naturräumlich liegt der Planungsraum im Randbereich der Naturregionen Spessart und Odenwald.

Das zu überplanende Gelände fällt von Ost nach West um ca. 5 Meter und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 137.50 m ü. NHN im DHHN (Deutsches Haupthöhennetz).

Das Plangebiet liegt in der Flussaue des Faulbachs und zeigt in der Übersichtsbodenkarte überwiegend Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). Durch den hohen und schwankenden Grundwasserstand sind Gleye im Winter und im Frühjahr nass, luftarm und kalt, im Sommer und im Herbst trocken, rissig und fest (*Quelle: Umweltatlas Bayern, Karteninhalte → Inhalte wählen: Boden → Bodenkundliche Karten → Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Kurzname 76b*).

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (*Quelle: Bay. Landesamt für Umwelt, Menü Altlasten, Daten und Karten → Altlastenkataster – Öffentlicher Zugang zu ABuDIS3.0*).

3.4. Versickerungseignung

Entsprechend dem erstellten Versickerungsgutachten des Institutes für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brem, Großostheim, vom 19.12.2023 (s. Anlage), ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur bedingt möglich.

Zitat der Bewertung und Schlussbemerkungen des Gutachtens:

Die angetroffenen Gegebenheiten stellen keine optimalen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Versickerungsanlage dar. Mit der anthropogen überprägten Schicht liegt zum Teil Material vor, welches für Versickerungsanlagen prinzipiell nicht geeignet ist. Der natürliche, schluffige Sand weist eine nur schwache Durchlässigkeit auf. Die teilweise angetroffenen Ton-/Schlufflinsen stellen Grundwassernichtleiter dar und wirken wasserstauend. Die prinzipiell geeigneten Sande und Kiese der Schicht 4 liegen zum Großteil bereits unterhalb des ermittelten Grundwasserspiegels und sind somit wassergesättigt.

Auch bei einem möglichen Bodenaustausch stellt die Höhe des Grundwasserspiegels ein Hindernis dar, da ein Mindestabstand von einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem Grundwasserspiegel gegeben sein muss. Somit sind aus Sicht des Verfassers lediglich relativ flache Versickerungsanlagen möglich.

Die Bewertung wurde auf Basis des Begutachtungstermins am 04.12.2023 und den durchgeführten Laborversuchen ausgesprochen. Der Gegenstand unserer Begutachtung wurde mit dem Auftraggeber in der o. g. Weise abgestimmt und vereinbart.

3.5. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Auf dem nordwestlichen Teilbereich des Geltungsbereichs (Fl.-Nr. 5972/8) befand sich das ehemalige „Badhaus“ mit Nebengebäude, welches zuletzt als Vereinsheim (Gesangverein) und zu Wohnzwecken Verwendung fand. Diese Gebäude wurden bereits im Jahr 2022 vollständig abgerissen.



Abb. 4: Nordwestseite ehemaliges „Badhaus“



Abb. 5: Südostseite ehemaliges „Badhaus“

Die Restfläche des Plangebietes bestand aus Wiesenflächen mit einem Bolzplatz. Diese wurden durch die Gemeinde gepflegt.



Abb. 6: Wiesenfläche



Abb. 7: Wiesenfläche mit Bolzplatz



Abb. 8: Quelle: Bayernatlas, Luftbild mit Parzellarkarte und gelber Markierung des Geltungsbereichs

Im südwestlichen Randbereich befanden sich Gehölzbestände, welche durch den vorzeitigen Baubeginn bereits gerodet wurden.

Weitere Gehölze befanden und befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird von folgenden Nutzungen umgeben:

Nordwesten: Faulbach, Kindergartens „Regenbodenland“ sowie Turnhalle

Norden: Feuerwehrhaus

Nordosten: Wiesenflächen mit Baumbestand

Osten, Süden: Wohnbebauung

Südwesten: Wohnbebauung

4. Erschließung

4.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch einen neuen Anschluss an die im Norden in Nordwest-Südost-Richtung verlaufende Straße „Am Sportplatz“ erschlossen. Die neue Zufahrtsstraße (Planstraße A) besitzt eine Breite von ca. 5.70 m und einen einseitigen Gehweg. Eine einseitig angeordnete Reihe mit Alleebäumen bildet den Abschluss zur geplanten öffentlichen Grünfläche. Die Erschließung aller zum Seniorenzentrum gehörender Gebäude ist durch eine Ringstraße (Planstraße B und C) gewährleistet. Die Straßenbreiten betragen: Planstraße B ca. 5.20 m, Planstraße C ca. 5.80 m. Im Bereich des Seniorenwohnheims ist ein Gehweg vorgesehen.

Ob der gesamte Bereich als verkehrsberuhigte Zone ausgeführt wird, ist noch vom Gemeinderat festzulegen. Fußgänger und Fahrzeuge wären dann gleichberechtigt. Fußgänger müssten nicht am Fahrbahnrand gehen, sondern dürften die gesamte Straße nutzen. Wenn nötig, müssten Fahrzeuge warten.

Mittig, zentral zwischen den Gebäuden gelegen, ist eine Aufweitung des Verkehrsraumes geplant, um Begegnung und lebendiges Miteinander zu fördern.

Für das Plangebiet besteht Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). In Faulbach verkehrt die Buslinie 85 (Miltenberg-Freudenberg-Collenberg-Stadtprozelten-Wertheim) mit drei Haltestellen. Da die Abfahrtszeiten jedoch sehr früh am Morgen sind, wird diese Buslinie voraussichtlich durch die Bewohner des Seniorenzentrums nicht in Anspruch genommen. Wahrscheinlicher ist die Nutzung des Schienenverkehrs. Der Bahnhof liegt in einer Entfernung von 850 m zum Plangebiet (Gehzeit 12 Min.).

4.2. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der vorherigen Nutzung des Plangebietes als Wiesenfläche ohne Bebauung, können keine bestehenden Leitungen genutzt werden. Die Teilfläche Sondergebiet ist mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation) über die Straße „Am Sportplatz“ neu zu erschließen.

4.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in Faulbach wird über den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Stadtprozeltenener Gruppe“ geregelt. Die geplante Bebauung kann über einen Anschluss an die vorhandene Leitung in der Straße „Am Sportplatz“ erfolgen.

Das Plangebiet wurde bereits in die Berechnungen zur Wasserversorgung einbezogen.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet für Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

4.2.2 Löschwasserversorgung

Grundlage für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs bildet das Arbeitsblatt W 405 (Stand Februar 2008). Das Seniorenheim wird zweigeschossig, die Bungalows werden eingeschossig errichtet. Gem. Arbeitsblatt W 405 wird bei einer zweigeschossigen Bebauung eine Löschwassermenge von 48 m³ gefordert. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung und vorwiegend auch der baulichen Nutzung von 48 Pflegeplätzen und 16 altersgerechten Wohneinheiten ist die nächst höhere Löschwassermenge von 96 m³ nachzuweisen.

Verwendet werden können hierfür die öffentlichen Hydranten in einem Umgriff von 300 Metern, wobei gem. Fachempfehlung des AGBF der erste Hydrant in einer maximalen Entfernung von 75 m erreichbar sein soll. Ebenfalls können öffentliche Gewässer, die eine entsprechende Leistungsfähigkeit haben, für Löschzwecke genutzt werden.

Im Anhang befindet sich ein Bestandsplan der Trinkwasserleitung mit Kennzeichnung der Lage der umliegenden Löschwasserentnahmestellen. Ebenfalls im Anhang befindet sich ein Auszug eines Messprotokolls der Gemeindeverwaltung Faulbach zur Durchflussmessung.

Die im Messprotokoll gelb markierten Hydranten befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes. Bei nachfolgenden Hydranten wurde eine Leistungsermittlung durchgeführt und ein mittlerer Durchfluss bei einem mittleren Druck von 1,5 bar wie folgt ermittelt:

<u>Adresse</u>	<u>m³/h</u>	
Mühlweg 8	109,3	
Sportplatz 9	80,4	
Sportplatz (Feuerwehrhaus)	101,7	
Sportplatz (Feuerwehrhaus)	103,2	
Haaggasse 27	---	(defekt)
Haaggasse 30	49,9	
Haaggasse 36	51,1	

Es wird darauf hingewiesen, dass die Messergebnisse der Durchflussleistungen von Hydranten Momentaufnahmen sind und sie sich aufgrund von Bauflächenerweiterungen, Leitungsaustausch, Druckschwankungen und Inkrustierungen zukünftig verändern können. Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 alle 4 Jahre zu erbringen.

Die Gemeinde Faulbach stellt über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.

4.2.3 Entwässerung Niederschlagswasser / Oberflächenwasser

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Baugrundgutachten des Institutes für Angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm in Großostheim erstellt.

Siehe Ausführungen unter Punkt „3.4 Versickerungseignung“.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen aller Gebäude des Plangebietes ist in den Faulbach einzuleiten. Eine entsprechende Genehmigung ist beim Landratsamt Miltenberg im Zuge der Baugenehmigung zu beantragen (s. auch Punkt 5.1.10).

4.2.4 Entwässerung Schmutz- und Mischwasser

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des Abwasserzweckverbandes Südspessart. Es wurde bereits in die Berechnungen des kanalisiertes Einzugsgebietes einbezogen. Das anfallende Mischwasser führt über den Mischwasserkanal zum Mischwassersammler in Faulbach. Von dort führt der Weg in die Verbandskläranlage in Dorfprozelten. Dieser befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Abwasserzweckverbandes Südspessart.

4.2.5 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Gemeinde Faulbach ist an das Energieversorgungsunternehmen „Bayernwerk Netz GmbH“ angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie sollte aus dem bestehenden Netz möglich sein. Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind aus Gründen des Klimaschutzes bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solar- und Photovoltaikanlagen) zur Nutzung von Solarenergie ausdrücklich erwünscht.

Auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird hingewiesen.

Es ist nicht vorgesehen, den Geltungsbereich an die Gasversorgung anzuschließen.

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes der Deutschen Telekom AG.

4.2.6 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Miltenberg geregelt. Die Abfallbehälter, Sperrabfall und gelben Säcke sind am jeweiligen Straßenrand zur Abholung bzw. Leerung bereitzustellen.

Seniorenwohnheim → Planstraße C

Bungalow A → Planstraße A

Bungalow B und C → Planstraße C

Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Miltenberg.

5. Textliche Festsetzungen

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da sich ein Sondergebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, wird den städtebaulichen Zielen entsprechend, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Seniorenzentrum werden Räumlichkeiten für 48 Pflegeplätze sowie drei Wohnbungalows mit jeweils vier altersgerechten Wohneinheiten geschaffen.

Des Weiteren beinhaltet das Konzept weitere Räumlichkeiten wie Personal-, Gemeinschafts-, Technik-, Mehrzweckräume, Küchen, Wäsche- und sonstige Nebenräume.

Neben den Hauptnutzungen werden auch Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des Sondergebietes zugelassen, um eine optimale Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt:

5.1.2 Grundflächenzahl

Zunächst wird die benötigte Grundflächenzahl lt. aktuellem Planungsstand ermittelt:

Seniorenwohnheim:

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 2.852 m², die Gebäudefläche zum jetzigen Planungsstand ca. 1.388 m².

Für die reine Gebäudefläche ermittelt sich somit eine GRZ von $1.388 \text{ m}^2 / 2.852 \text{ m}^2 = 0,49$.

Einschließlich der zum jetzigen Planungsstand ca. 170 m² umfassenden befestigten Außenflächen (Zugänge, Terrassen, Nebengebäude) ermittelt sich zurzeit eine GRZ von $170 \text{ m}^2 + 1.388 \text{ m}^2 / 2.852 \text{ m}^2 = 0,55$

Bungalow A:

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 920 m², die Gebäudefläche zum jetzigen Planungsstand ca. ca. 432 m².

Für die reine Gebäudefläche ermittelt sich somit eine GRZ von $432 \text{ m}^2 / 920 \text{ m}^2 = 0,47$.

Einschließlich der zum jetzigen Planungsstand ca. 150 m² umfassenden befestigten Außenflächen (Zugänge, Terrassen, Stellplätze) ermittelt sich zurzeit eine GRZ von $150 \text{ m}^2 + 432 \text{ m}^2 / 920 \text{ m}^2 = 0,63$.

Bungalow B:

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 785 m², die Gebäudefläche zum jetzigen Planungsstand von Bungalow B ca. 337 m².

Für die reine Gebäudefläche ermittelt sich somit eine GRZ von $337 \text{ m}^2 / 774 \text{ m}^2 = 0,44$.

Einschließlich der zum jetzigen Planungsstand ca. 100 m² umfassenden befestigten Außenflächen (Zugänge, Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen) ermittelt sich somit eine GRZ von $(337 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2) / 774 \text{ m}^2 = 0,56$.

Bungalow C:

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 785 m², die Gebäudefläche zum jetzigen Planungsstand von Bungalow C ebenfalls ca. 337 m².

Für die reine Gebäudefläche ermittelt sich somit eine GRZ von $337 \text{ m}^2 / 785 \text{ m}^2 = 0,43$.

Einschließlich der zum jetzigen Planungsstand ca. 150 m² umfassenden befestigten Außenflächen (Zugänge, Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen) ermittelt sich somit eine GRZ von $(337 \text{ m}^2 + 150 \text{ m}^2) / 785 \text{ m}^2 = 0,62$.

Um einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche, andererseits eine größtmögliche Flexibilität im Planungsfortschritt gewährleisten zu können, wird die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 lt. BauNVO festgesetzt. Es entsteht eine Dichte, wie sie innerorts üblich und angemessen ist.

Die von Bebauung eingenommenen Flächen dürfen je Grundstück maximal 80% der Sondergebietsfläche betragen. Innerhalb der Baufelder ist dabei eine freie Anordnung möglich.

5.1.3 Höhe der baulichen Anlage

Ein Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Einfügung der neuen Gebäude in die umliegenden Bestandsgebäude. Daher wird für die Gebäude innerhalb des Sondergebietes eine maximale Höhe festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Baukörper soll sich an den Höhen der umgebenden Bebauung orientieren, um somit einen räumlichen Zusammenhang zu schaffen. Entlang der Straße „Am Sportplatz“ kann der Straßenraum, durch die festgesetzte Wandhöhe, entsprechend zweigeschossig geschlossen werden und bildet einen Schutz für die dahinterliegenden eingeschossigen Wohnbungalows.

Die rechnerische Überprüfung der Vollgeschosse, vor allem im Dach- und Kellergeschoss, stellt einen hohen Zeitaufwand für Gemeinden und Ämter dar. Daher wird auf eine Festlegung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Die maximale Höhe der Gebäude wird über eine festgesetzte maximale Wandhöhe von:

Seniorenwohnheim	7.50 m
Wohnbungalow A	4.00 m
Wohnbungalow B	3.50 m
Wohnbungalow C	3.70 m

definiert. Diese Wandhöhe und die sich daraus ergebende Geschossigkeit entspricht in etwa der Höhen umliegender Gebäude (Kindergarten Regenbogenland, Turnhalle, benachbarte Wohnbebauung). Somit wird sichergestellt, dass eine dem Standort angemessene Gebäudekubatur entsteht.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung dient die Höhe der neuen Planstraßen an der Grundstücksgrenze im Bereich des Hauptzugangs zum jeweiligen Gebäude. Damit bezieht sich die festgesetzte maximale Höhe ebenso auf den Straßenraum und die Wahrnehmungsperspektive der Menschen.

5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird für das Seniorenheim die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine zulässige Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Mit der Festsetzung soll eine größtmögliche Flexibilität für die Errichtung des Seniorenheims entlang der Straße „Am Sportplatz“ ermöglicht werden.

Für die Wohnbungalows A, B und C wird in Anlehnung an die Nachbarbebauung die offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind mit Grenzabständen nach der Bayerischen Bauordnung zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden über Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert. Sie umschließen ein Baufeld, innerhalb dessen die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig ist. Mit der Festsetzung eines großzügigen Baufeldes wird für die konkrete Gebäudeanordnung eine hohe Flexibilität gewährt, um die Unterbringung verschiedener Nutzungen und eine bedarfsgerechte Anordnung von Baukörpern zu ermöglichen. Da von den Baugrenzen zurückgewichen werden darf, bildet das Baufeld die maximalen Ränder möglicher Gebäudekanten ab.

Mit der Festsetzung des Baufeldes wird die maximal mögliche zu überbauende Fläche entsprechend der festgesetzten GRZ räumlich fixiert.

5.1.5 Zahl der Wohneinheiten/Pflegeplätze

Um einer noch höheren Belegung der Fläche mit Wohneinheiten bzw. Pflegeplätze entgegenzuwirken, wurde die maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten bzw. Pflegeplätzen textlich festgesetzt.

5.1.6 Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Diese Festsetzung wurde zur Klarstellung für künftige Bauwerber, wie die Flächen außerhalb der Baugrenzen genutzt werden können, aufgenommen.

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände, aufgrund vermehrter Starkniederschläge aber auch langanhaltender Hitze- und Trockenperioden, entgegen zu wirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern.

Aus wasserschutzrechtlicher Sicht wurde daher die Festsetzung aufgenommen, dass Stellplätze und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen sind oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

5.1.7 Schutzgut Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Flächeninanspruchnahme für Baumaßnahmen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird dem Mutterboden großes Gewicht beigemessen. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Zum Schutz des Bodens wurde aus vorgenannten Gründen eine Festsetzung aufgenommen.

5.1.8 Oberflächenbefestigung

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

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.

5.1.9 Grundwasserschutz

In Deutschland werden mehr als 70 % des Trinkwassers aus Grundwasser gewonnen. Ebenfalls ist Grundwasser eine wichtige Ressource für Industrie und Landwirtschaft.

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

5.1.10 Überschwemmungsgebiet, Oberflächen- und Niederschlagswasser

Die nordwestliche 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 derzeitigem Planungsstand über dieser Höhe:

Seniorenwohnheim	137,80 m ü. NHN
Bungalow A	137,30 m ü. NHN
Bungalow B	137,40 m ü. NHN
Bungalow C	138,00 m ü. NHN

Zur Vorbeugung von Schäden wurde die Festsetzung aufgenommen, dass geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser oder im Hochwasser über das Gelände ansteigende Wasser vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen sind.

Oberflächen- und Niederschlagswasser

Klimawandel: 85 % der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen Bereich. Die Anzahl an Extremniederschläge nimmt deutlich zu. 10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Ein zentraler Punkt ist hierbei die Speicherung von Niederschlagswasser. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Dies bekräftigt künftig zunehmend die Notwendigkeit Niederschlagswasser zwischenzuspeichern.

Die Gemeinde Faulbach entwässert im Mischsystem.

Das Bodengutachten vom Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm, Großostheim, vom 19.12.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass die angetroffenen Gegebenheiten keine optimalen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Versickerungsanlage darstellen.

Niederschlagswasser wird durch Ableitung in die Kanalisation dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen. In vielen Gebieten Deutschlands sinkt daher der Grundwasserspiegel. Ebenfalls sind die Schmutzwasserkanäle und Pumpstationen nicht auf so große Wassermenge ausgelegt, dass sie auch das Regen- und Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) aufnehmen können.

Daher ist das Niederschlagswasser der Dachflächen getrennt von häuslichem Abwasser abzuleiten und dem Faulbach zuzuleiten. Um den Retentionsraum zum Zeitpunkt von Starkregenereignissen zu entlasten, ist das Niederschlagswasser in Zisternen zwischenspeichern und über eine gedrosselte Abgabe in den Faulbach abzuführen. 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.

5.1.11 Retentionsraum

Aufgrund der Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet vom Main wird bei Realisierung der Bauwerke ein umfang-, funktions- und zeitgleicher Retentionsraumausgleich nötig. Im Rahmen der Funktionsgleichheit muss sich die Ausgleichsfläche in ähnlicher Höhenlage bzw. auf dem Wasserspiegelniveau einer ähnlichen Hochwasserjährlichkeit befinden.

Ermittelt wurde ein Verlust an Retentionsraum für das gesamte Bauvorhaben von ca. 1.992,85 m³.

Der Ausgleich erfolgt durch einen entsprechend großen Erdabtrag im Nordwesten des Geltungsbereichs entlang des Faulbachs auf den Flurstücken Nr. 5972/1 und 5972/8 der Gemarkung Faulbach.

Die ausgewiesene Fläche „R“ (Retentionsraum) kann je nach Aushubtiefe maximal ca. 2.094,65 m³ Wasser aufnehmen, um einen natürlichen Abfluss zu gewährleisten.

Eine Darstellung der Lage der Ausgleichsflächen erfolgt im Planteil des Bebauungsplans.

Die entsprechenden Berechnungen sind dem Bauleitplanverfahren als Anlage angefügt.

5.1.12 Ausschluss fossiler Energieträger

Durch das Verbot der Verwendung fossiler Brennstoffe können der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch in Baugebieten verwendete Energieträger sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und ein Beitrag zum Klimaschutz erreicht werden.

5.1.13 Artenschutz

Um arten- bzw. naturschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, wurde durch das Büro Maier-Landplan, Kreuzwertheim, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Sie ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und der Begründung als Anlage beigefügt.

Fazit / Schlussbetrachtung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum“ wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung, insbesondere zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien (Zauneidechse) durchgeführt, um den Belangen des Artenschutzes nachzukommen. Aufgrund dessen, dass die potentiellen Habitatstrukturen wie Gehölz- und Grünbereiche bereits entfernt wurden und mit den Baumaßnahmen begonnen wurde, wurden keine Kartierungen durchgeführt. Daher wurden Worst-Case Betrachtungen der genannten Arten durchgeführt und umfangreiche Maßnahmen zum Schutz bzw. Förderung der Tierarten festgelegt. Diese sind sofort umzusetzen

5.1.14 Leitungsrecht

Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes verlaufen unterirdische Leitungen der Bayerwerk Netz GmbH zwischen der Straße „Am Sportplatz“ und der Trafostation (Fl.-Nr. 5959/2). Ebenfalls verlaufen Freileitungen im Bereich von Bungalow C.

Für beide Leitungen wurde ein Leitungsrecht aufgenommen.

Ein weiteres Leitungsrecht wurde parallel zur Straße „Am Sportplatz“ aufgenommen, um benötigte gemeindeeigene Leitungen, wie z. B. Trinkwasser, weiterhin außerhalb der Verkehrsfläche verlegen zu können.

Alle Leitungsrechte wurden aufgenommen, um diese sowie die Nutzung und Unterhaltung dieser zu sichern und die Errichtung neuer Leitungen zu ermöglichen.

Das Leitungsrecht führt zu einer Nutzungseinschränkung im Bereich der festgesetzten Fläche. Das Leitungsrecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachform

Um einen harmonischen Gesamteindruck auch im Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden zu erhalten, werden folgende Dachformen zugelassen:

Seniorenwohnheim:	Satteldach (SD)
Bungalow A, B und C:	Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)
Nebengebäude:	Flachdach

5.2.2 Dachneigung

Die zugelassene Dachneigung orientiert sich ebenfalls an der Nachbarbebauung und trägt zur städtebaulichen Ordnung bei.

Zugelassen werden folgende Dachneigungen:

Seniorenwohnheim:	20° - 25°
Bungalow A, B und C:	15° - 25°

5.2.3 Dachfarbe

Die Festsetzung der Farbe der Dachdeckung wurde getroffen, um eine einheitliche Gestaltung des Gebietes zu erreichen. Die umliegenden Gebäude weisen eine unterschiedliche Farbgebung auf.

Der festgesetzte Farbton „anthrazit“ wird als zeitgemäß und dezent wahrgenommen.

5.2.4 Abstandsflächen

Zur Klarstellung für künftige Bauwerber und für die Berechnung der notwendigen Abstandsflächen im Zuge der Baugenehmigung wurden die Regelungen zu den Abstandsflächen definiert.

5.3. Nachrichtliche Übernahmen

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains wurde nachrichtlich übernommen (Quelle: Bayernatlas).

5.4. Hinweise

Für die weitere Planung und Realisierung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs werden weitere Hinweise gegeben. Sie dienen der umfassenden Information der zukünftigen Bauherren.

6. Weitere planungsrelevante Belange

6.1. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Faulbach.

Es wird zum derzeitigen Planungsstand davon ausgegangen, dass aus den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sowie den durch die gute bauliche Praxis resultierenden baulichen Schallschutz keine weiteren Maßnahmen zum Immissionsschutz notwendig werden.

6.2. Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies durch folgende Festsetzungen umgesetzt:

- Kompakte Bauformen,
- Ausbau der Stellplätze, Zufahrten und Wege aus versickerungsfähigem Material,
- Ausschluss fossiler Brennstoffe

6.3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Ein entsprechender Hinweis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalpflegebehörde (Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG und Art. 9 Abs. 1 BayDSchG) unterliegen, wurde im Bebauungsplan mit aufgenommen.

7. Flächenbilanz

Mit der Planung ergeben sich folgende Flächenanteile:

<u>Geltungsbereich gesamt</u>	ca.	10.709 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	3.063 m ²
Fläche für Grünordnung	ca.	2.242 m ²
Fläche für Sonstiges Sondergebiet	ca.	5.504 m ²

8. Anlagen

- 01 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Maier Landplan, Kreuzwertheim, vom 20.12.2024
- 02 Berichtigung Flächennutzungsplan, Johann und Eck Architekten-Ingenieure GbR, Bürgstadt, vom 27.06.2024
- 03 Baugrundgutachten, Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm, Großostheim, vom 19.12.2023
- 04 Lageplan Trinkwasserleitung und Hydranten, 15.11.2024
- 05 Vorhaben- und Erschließungsplan, Wolf-Haus GmbH, Burkardroth-Gefäll, vom 18.11.2024
- 06 Messprotokolle zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs, vom 29.04.2021
- 07 Berechnungen zum Retentionsraumausgleich, Johann und Eck Architekten-Ingenieure, Bürgstadt, vom 27.06.2024

9. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 28.06.2023

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: ____.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: ____.

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ____.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

____ - ____

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ____.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): ____, #h; Frist: ____ - ____.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: ____.

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: ____.

Aufgestellt: JB
Bürgstadt, 27.06.2024

Faulbach, 27.06.2024

.....
Johann und ECK
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....
Gemeinde Faulbach
Wolfgang Hörnig, 1. Bürgermeister