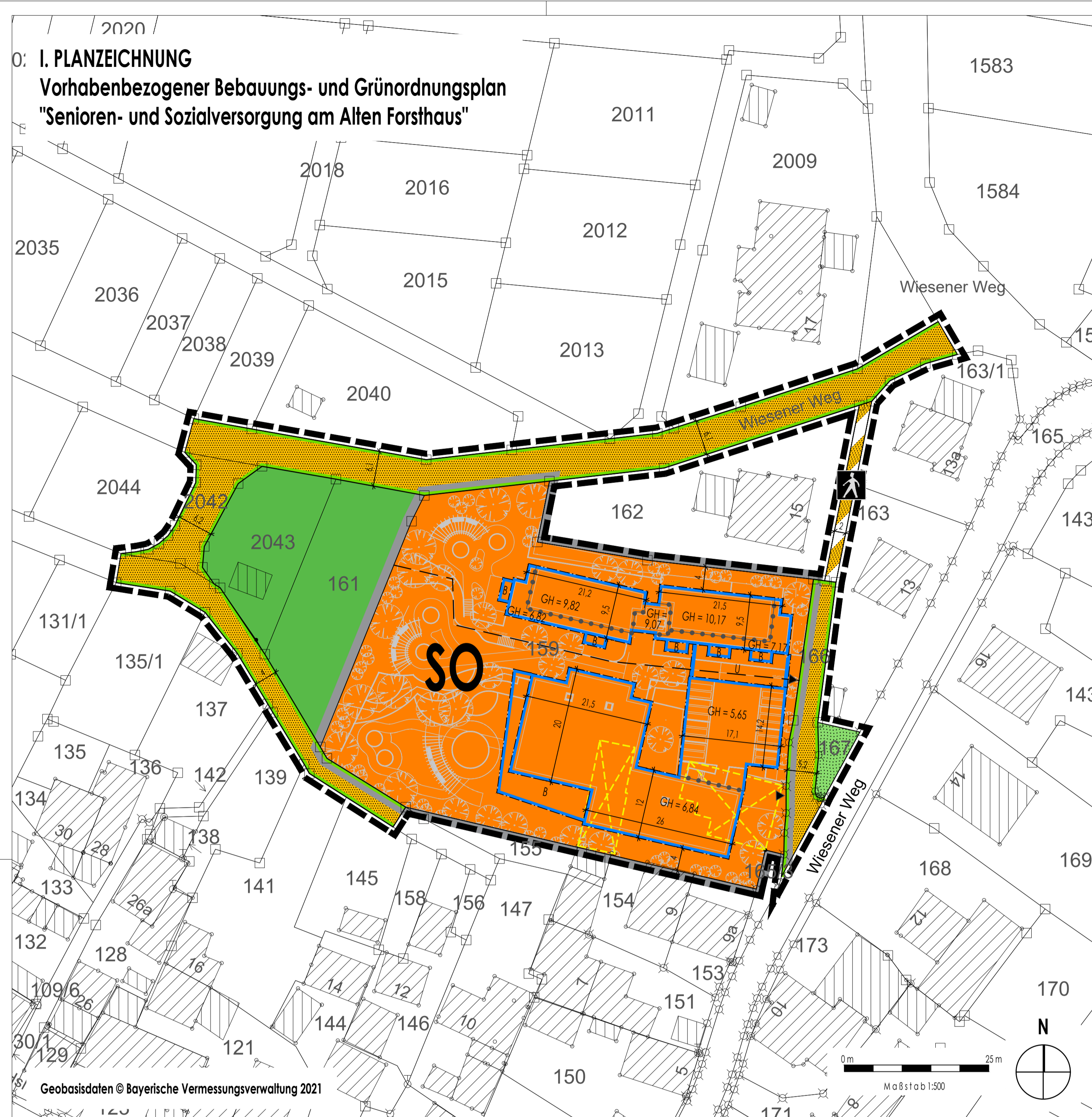


**O: I. PLANZEICHNUNG**  
**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
**"Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus"**



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

**II. PLANZEICHNERKLÄRUNG**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)**

**SO** sonstiges Sondergebiet: Senioren- und Sozialversorgung

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)**

GH zulässige Gebäudehöhe

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

Baugrenze  
 B Baugrenze Balkon  
 U Baugrenze Unterbau

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Einfahrt  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Gehweg

**5. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

private Grünfläche: Kleingarten, Freianlagen, Parkierung  
 öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün

**6. Sonstige Festsetzungen**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 --- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 BauGB)  
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

1608 Flummer  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 geplante Flurstücksgrenze  
 vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)  
 abzubrechende Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)  
 Maßangabe in m  
 Planansatz Vorhaben- und Erschließungsplan

**III. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3784), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-6), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

**IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB; § 11 BauNVO)**

Das als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Senioren- und Sozialversorgung" festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung von Wohnungen, Einrichtungen und Pflegeangeboten für Senioren sowie von medizinischen Einrichtungen.  
 Allgemein zulässig sind seniorengerechte Wohnungen mit Option auf Servicewohnen, eine Seniorentagesstätte mit Demenz-WG und Praxisräumen sowie Gebäude für die Unterbringung der hierfür erforderlichen Stellplätze.  
 In der Seniorentagesstätte sind auch Räume für sonstige, der Zweckbestimmung der Pflege dienenden, Gesundheits- und Pflegedienstleistungsbetriebe zulässig.  
 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die textliche Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen (GH) gemäß Pläneinschrieb.  
 Die Grundflächenzahl bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück und darf max. 0,4 betragen.  
 Die Bezugspunkte für die Festsetzung der Gebäudehöhen ergeben sich aus den Gebäudeansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans.  
 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch aufgesetzte offene Brüstungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 0,50 m überschritten werden.  
 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile und technische Dachaufbauten um bis zu 2,50 m überschritten werden. Diese sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht bzw. nur möglichst wenig eingesehen werden können.

**3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.  
 Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gemäß Planzeichnung.  
 Untergeordnete Bauteile dürfen um bis zu 0,50 m über die Baugrenzen hinausragen.  
 Die Baugrenze für Balkone bezieht sich auf die Balkone und die darunterliegenden Terrassen.  
 Die Baugrenze für Unterbauten bezeichnet eine Fläche, die unterbaut werden darf.  
 Untergeordnete Nebenanlagen, Terrassen, Freianlagen, Pergolen, Sitzgruppen, Zäune, Einfriedungen, Stützmauern, Zufahrten, PKW-Stellplätze und Wege sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kleingarten, Freianlagen, Parkierung" ist die Errichtung von Garten- und Gewächshäusern sowie eine Oberflächenervergrößerung auf bis zu 50% der Grundstücksfläche zulässig.  
 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind kleinere bauliche Gestaltungselemente zulässig.  
 Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bereits vorhandene Bäume können mitangerechnet werden.  
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Terrassen, Zufahrten, Wege usw. genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.  
 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze (siehe Pflanzbeispiele) anzupflanzen. Der Anteil an Nadelgehölzen darf max. 20% betragen.  
 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstückeigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung verantwortlich.  
 Ausgetallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.  
 Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

**21. Dachflächen:**  
 Die Dächer sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-7° auszuführen. Die außerhalb der Baugrenzen zulässigen Nebenanlagen dürfen von dieser Festsetzung abweichen.  
 Gebäude und bauliche Anlagen mit flachgeneigten Dächern (DN 0°-7°) sind ab einer Größe der Dachfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> zu mind. 80% als begrünte Flächen auszubilden und so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Die Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht und technisch erforderlichem Unterbau.  
 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig, auch in Ständerbauweise.  
**22. Außenwandflächen:**  
 Die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen sind nicht zulässig.

**3. Gestaltung der Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

**31. Geländeveränderungen:**  
 Das natürlich vorhandene Gelände darf um + oder - xxx m (wird nach ergänzt) durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden.  
 Zum Abfangen von Böschungen sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu xxx m (wird nach ergänzt) über dem fertigen Gelände zulässig.  
 Das natürlich vorhandene und das fertige Gelände, nach den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen, sind in den Bauvorlagen darzustellen.  
**32. Einfriedungen:**  
 Die Grundstücke dürfen mit offenen Einfriedungen (bspw. Maschendraht- oder Stobgitterzäune) mit einer Höhe von bis zu 2,00 m über dem fertigen Gelände versehen werden. Die offenen Einfriedungen dürfen hinterpflanzt werden.

**4. Zu errichtende Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**5. Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)**

Werbeanlagen mit greller Farbgebung, blinkenden oder leuchtenden Eigenschaften sind unzulässig.

**V. HINWEISE DURCH TEXT**

**1. Nachhaltigkeit/Umwelt**

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zisterne für die Gartenbewässerung zu errichten. Ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden. Die Begrünung von Gebäudefassaden zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies gilt insbesondere für ungegliederte, fensterlose Fassadenbereiche.

**2. Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Gehölze**

- 2.1 Vorbemerkung:**  
 Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zu Verkehrswegen zu berücksichtigen.
- 2.2 Bäume:**  
 Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eskastanie (*Castanea sativa*), Walnus (*Juglans regia*), Rotele (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Obstbäume (z. B. Lorbeer Rambur)
- 2.3 Sträucher:**  
 Hartweige (*Comus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schliehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Pfaffenhütchen (*Euconymus europaeus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Alpenphänixbeere (*Ribes alpinum*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Salweide (*Salix caprea*), Liguster ungeschnitten (*Ligustrum vulgare*)
- 2.4 Kletterpflanzen:**  
 Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Jelängerjelleber (*Lonicera caprifolium*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Blaugreen (*Wisteria sinensis*), Kletterrosen, Spalierobst

**3. Bodenaltertümer**

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**4. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag dazu, die planmäßige Bebauung und Erschließung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans in einer angemessenen Frist herzustellen und die hierfür anfallenden Kosten zu tragen. Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der Satzung, sondern ist zwischen der Gemeinde Heinrichsthal und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss gesondert abzuschließen.

**VI. VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heinrichsthal hat in seiner Sitzung vom xxx.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xxx.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Heinrichsthal hat in seiner Sitzung vom xxx.2021 einen geänderten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" gefasst. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde am xxx.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Heinrichsthal hat in seiner Sitzung vom xxx.2021 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom xxx.2021 hat in der Zeit vom xxx.2021 bis xxx.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom xxx.2021 bis xxx.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom xxx.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxx.2021 bis xxx.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom xxx.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxx.2021 bis xxx.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Heinrichsthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xxx.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom xxx.2021 als Satzung beschlossen.

Heinrichsthal, den .....

Udo Kunkel, 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heinrichsthal, den .....

Udo Kunkel, 1. Bürgermeister (Siegel)

**GEMEINDE HEINRICHSTHAL**  
**LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
**"Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil 1 von 3)**

Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

ÄNDERUNGSINDEX		
DATEI - BLATT	BESCHREIBUNG	DATUM
VBBP+VEP_1 (Teil 1)	Vorstellung Gemeinderat	08.11.2021

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523

GEMEINDE HEINRICHSTHAL, VERTRETEN DURCH UDO KUNKEL, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	08.11.2021	PLANINHALT	Lageplan DFK
STAND	Vorentwurf	PROJEKT - NR.	2021-11
BEARBEITER	F. Hattenbauer	DATEI - BLATT	VBBP+VEP_1 (Teil 1)