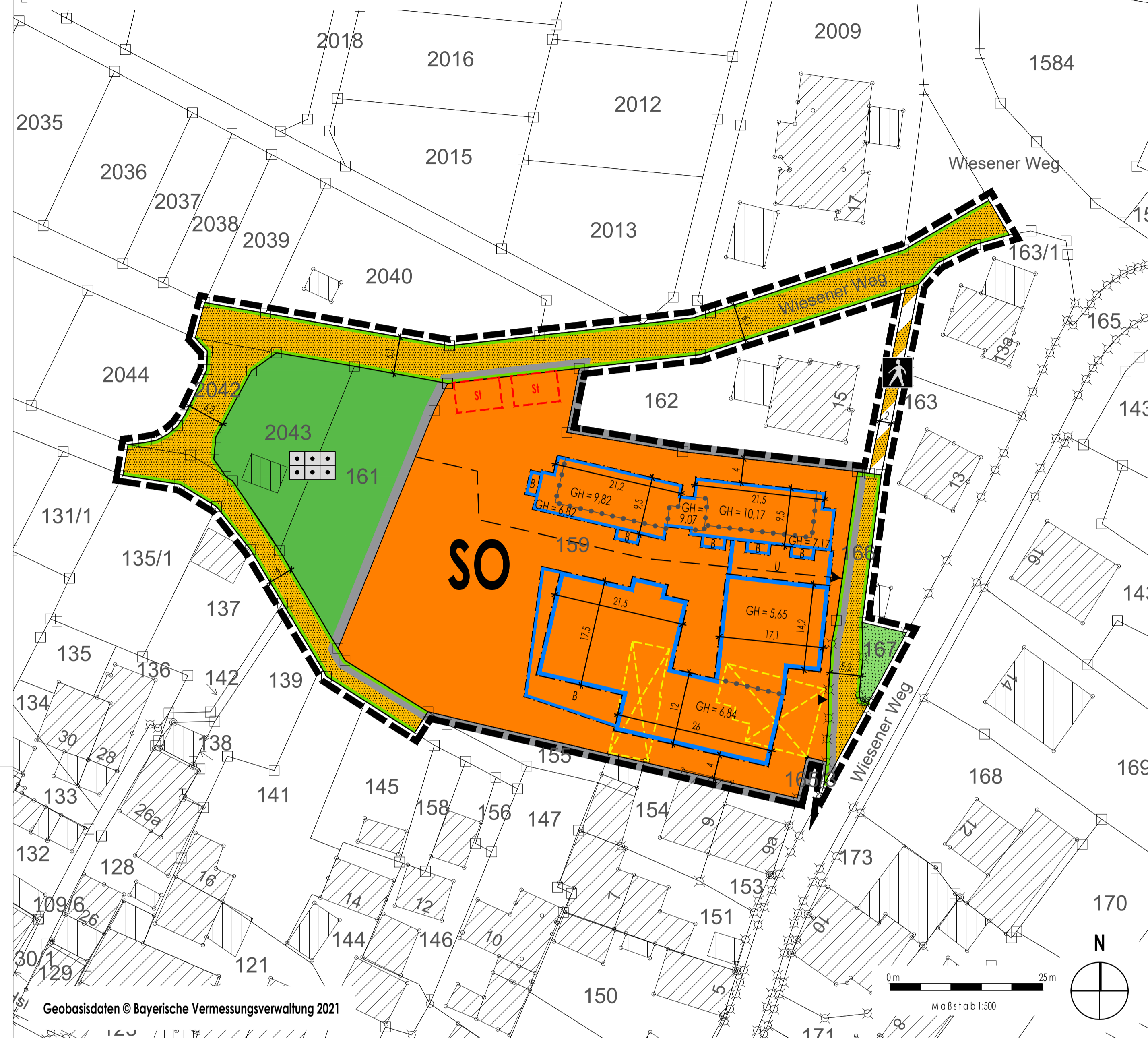


**I. PLANZEICHNUNG**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus"**



**II. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**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. 4 und 11 BauGB)**

öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Einfahrt  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Gehweg

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

private Grünfläche: Dauerkleingärten  
 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)  
 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

1608 Flurnummer  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 geplante Flurstücksgrenze  
 vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)  
 abzubrechende Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)  
 Maßangabe in m

**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)  
**Bauordnungsverordnung (BauNVO)** Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
**Planzeichenverordnung (PlanV)** 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 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 288)

**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.  
 Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005: tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A) = WA-Schutzanspruch  
 Anmerkung: Nach § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

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 Planienschrift.  
 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.  
 Stellplätze (nach § 12 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch in den Flächen für Stellplätze zulässig.  
 Untergeordnete Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO), Terrassen, Freianlagen, Pergolen, Sitzgruppen, Zäune, Einfriedungen, Stützmauern, Zufahrten und Wege sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **Grünflächen, Grünordnung und Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" ist die Errichtung von Garten- und Gewächshäusern sowie eine Oberflächenversiegelung auf bis zu 20% der Grundstücksfläche zulässig.  
 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind kleinere bauliche Gestaltungselemente zulässig.  
 Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros Maier | Götzendörfer vom 10.01.2022 sowie der zugehörige Grünordnungsplan, ebenfalls vom 10.01.2022, sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die dort definierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) sind zwingend umzusetzen.  
 Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

1.1 **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 m² 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 und im Bereich der erforderlichen Dachbegrünung.  
 1.2 **Außenwandflächen:**  
 Die Verwendung grenzünder oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen sind nicht zulässig.

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

2.1 **Geländeänderungen:**  
 Das natürlich vorhandene Gelände darf um bis zu 1,50 m durch Aufschüttungen und um bis zu 2,50 m durch Abgrabungen verändert werden.  
 Zum Abfangen von Böschungen sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,60 m über dem fertigen Gelände zulässig.  
 Böschungen sind mit einer Böschungseigung von 1:2 oder weniger herzustellen.  
 Das natürlich vorhandene und das fertige Gelände, nach den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen, sind in den Bauvorlagen darzustellen.  
 2.2 **Einfriedungen:**  
 Die Grundstücke dürfen mit offenen Einfriedungen (bspw. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) mit einer Höhe von bis zu 2,00 m über dem fertigen Gelände versehen werden. Die offenen Einfriedungen dürfen hinterpflanzt werden.

3. **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.

4. **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 ungedieberte, fensterlose Fassadenbereiche.

2. **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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. **Alllasten, Alllastenverdachtsflächen**

Im Umfeld der Bauleitplanung sind keine Alllasten oder Alllastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen, etc.) des Bodenaushubs auftreten, ist das Landratsamt Aschaffenburg zu informieren.

4. **Vorsorgender Bodenschutz**

Bodenverdrichtungen aufgrund von übermäßigen mechanisch-dynamischen Beanspruchungen des Bodens sind zu vermeiden. Ober- und Unterboden ist separat ausbauen, fachgerecht in Mieten zu lagern (siehe DIN 18915) und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen. Bei einer Lagerung des Bodenmaterials für einen Zeitraum von mehr als 3 Monaten ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz vor Erosion durchzuführen (siehe DIN 18917). Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Nach den Bodeneingriffen soll eine dauerhafte Bodenbedeckung durch Ernsaat, Anpflanzungen oder Mulchen erfolgen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind soweit möglich zu erhalten.

5. **Schmutz-, Niederschlags- und Fremdwasser**

Die Baugrundstücke werden durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Wiesener Weg entwässert. Vorzugsweise soll nur das häusliche Schmutzwasser und das verschmutzte Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt ist das anlaufende saubere Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern, insofern es nicht für die Gartenbewässerung genutzt wird. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneingangsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zugefließt.

6. **Kreisstraße AB 20 (Teilabschnitt Wiesener Weg)**

Auf die von der Kreisstraße aus östlicher Richtung auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Erschütterungen, Abgase usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße nicht geltend gemacht werden. Der Bewerber bzw. der Erschließungsträger hat durch entsprechende bauliche bzw. planerische Maßnahmen selbst für Abhilfe zu sorgen.

7. **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 08.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2021 ordentlich bekanntgemacht.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Heinrichsthal hat in seiner Sitzung vom 11.10.2021 einen geänderten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" gefasst. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2021 ordentlich bekanntgemacht.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Heinrichsthal hat in seiner Sitzung am 08.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "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 Bebauungsplans "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 08.11.2021 hat in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich zum 30.12.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 08.11.2021 hat in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich zum 30.12.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom xxx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxx.20xx bis einschließlich zum xxx.20xx beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom xxx.20xx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxx.20xx bis einschließlich zum xxx.20xx öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Heinrichsthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xxx.20xx den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom xxx.20xx als Satzung beschlossen.

Heinrichsthal, den .....

Udo Kunkel, 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "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 Bebauungsplan "Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus" mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil 1 von 4)**

Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

ÄNDERUNGSINDEX			
DATEI - BLATT	BESCHREIBUNG	DATUM	
VBBPxVEP_1 (Teil 1)	Billigung und frühzeitige Beteiligung	08.11.2021	
VBBPxVEP_1 (Teil 1)	Billigung und förmliche Beteiligung	10.01.2022	
ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523		GEMEINDE HEINRICHSTHAL, VERTRETEN DURCH UDO KUNKEL, 1. BÜRGERMEISTER	
<b>DATUM</b>	<b>10.01.2022</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>Lageplan DFK</b>
<b>STAND</b>	<b>Entwurf</b>	<b>PROJEKT - NR.</b>	<b>2021-11</b>
<b>BEARBEITER</b>	<b>F. Hattenbauer</b>	<b>DATEI - BLATT</b>	<b>VBBPxVEP_1 (Teil 1)</b>