

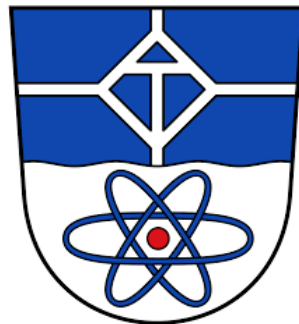
BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

9. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „LINDIG“

GEMEINDE KARLSTEIN AM MAIN

OT DETTINGEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG



Stand: 26.10.2021 | Zeichnerischer Teil: Ent_4.3 | Bearbeiter: M.Sc. Frederic Hattenbauer



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
2.	Aufstellungsverfahren.....	4
2.1	Planungsvorgaben	4
2.2	Rechtsgrundlagen	5
2.3	Verfahrensverlauf	7
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	8
3.1	Lage im Gemeindegebiet	8
3.2	Geltungsbereich	9
3.3	Topographie.....	10
3.4	Verkehrerschließung	10
3.5	Bebauung und Nutzung.....	11
3.6	Natur, Landschaft, Umwelt	12
4.	Städtebauliche Konzeption und Ziele der Planung.....	14
5.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	16
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	18
5.4	Grünflächen, Grünordnung	19
5.5	Gestaltung der Gebäude	20
5.6	Gestaltung der Freiflächen	22
5.7	Sonstige Festsetzungen	23
6.	Erschließung der Baugebietsflächen	24
6.1	Verkehrerschließung	24
6.2	Trink- und Löschwasser	25
6.3	Schmutz- und Niederschlagswasser	25
6.4	Sonstige Versorgungsleitungen	25
7.	Durchführung des Bebauungsplans	25
8.	Flächenbilanz	26
9.	Abwägungsrelevante Belange	26
9.1	Natur und Umwelt.....	26
9.2	Immissionsschutz	28
9.3	Wasser- und Bodenschutz	29
9.4	Klimaschutz.....	30
9.5	Sonstige öffentliche Belange	31
10.	Anlagenverzeichnis	32

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Karlstein ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Aschaffenburg am Bayerischen Untermain und liegt etwa 10 km nordwestlich der kreisfreien Stadt Aschaffenburg, zwischen dem Hahnenkammhöhenzug und dem Main, an dessen rechtem Ufer. Die Gemeinde gehört zu der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Main, was sich in einer dynamischen gewerblichen Entwicklung und einem hohen Siedlungsdruck vor Ort widerspiegelt.

Gemäß der „Statistik kommunal 2018“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, weist die Gemeinde historisch gesehen, durchweg eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Seit Beginn der 2010er-Jahre stagniert die Bevölkerungszunahme leicht. Aufgrund der Entwicklungen in der Region ist dies überwiegend auf das Fehlen verfügbarer Bauplätze in der Gemeinde zurückzuführen.

Neben dem steigenden Wohnraumbedarf pro Person, insbesondere durch die zunehmende Singularisierung der Haushalte, ist der steigende Druck am Immobilien- und Wohnungsmarkt auch auf die positiven Wanderungsbewegungen der letzten Jahre zurückzuführen. Aufgrund des attraktiven Wohnumfeldes und der günstigen Lage im Verdichtungsraum Aschaffenburg entwickelt sich die Gemeinde Karlstein am Main zunehmend als Zuzugsgebiet. Die Zahl der Zuzüge stieg in den letzten 15 Jahren kontinuierlich an. Diese Tendenz wird voraussichtlich auch in Zukunft fortbestehen.

Darüber hinaus möchten auch die jüngeren Generationen der Gemeinde vor Ort bleiben und einen eigenen Haushalt gründen. Aufgrund der demographischen Situation wird es für die Gemeinde Karlstein eine wichtige Aufgabe darstellen diese jungen Familien vor Ort zu halten und gegebenenfalls weitere Zuzüge jüngerer Bevölkerungsschichten zu generieren. Heute stehen wieder einmal kaum Bauplätze für Bauwillige zur Verfügung. Bei der Bauverwaltung haben in der vergangenen Zeit jedoch etliche Bauwillige Anfragen nach Bauplätzen gestellt. Um den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Bauland für Wohnhäuser abzudecken, ist die Entwicklung zusätzlicher Wohnungsbauflächen notwendig.

Laut der Grundsätze der Bauleitplanung in § 1 BauGB stellen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigende Belange dar.

Die Gemeinde ist sich des 30-ha-Flächensparziels der Bundesregierung bewusst und möchte den vorhandenen Bedarf daher vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung decken. Nachdem die Gärtnerei Stein in der Lindigstraße ihren Betrieb aufgegeben hat und die dazugehörigen Gebäude bereits zurückgebaut

wurden, besteht die Möglichkeit die entsprechenden Flächen umzustrukturieren und einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen.

Die Westdeutsche Liegenschaften GmbH hat zusammen mit der Gemeinde ein Bebauungskonzept hierfür entwickelt und ist gewillt, auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB, die notwendigen Planungs- und Erschließungsleistungen zu erbringen.

Um dies zu ermöglichen, ist eine erneute Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Nachdem eines der obersten Ziele des BauGB die städtebauliche Ordnung ist, sollen Kommunen Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die planerische Anforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

Anmerkung: Mit dem erst kürzlich in Kraft getretenen Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.21) wurde die Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum als Begründung des Planerfordernisses für die Aufstellung von Bauleitplänen besonders hervorgehoben.

2. Aufstellungsverfahren

2.1 Planungsvorgaben

Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Freistaats Bayern vom 01.09.2013, welches am 01.03.2018 letztmalig geändert wurde und dem Regionalplan (RP) der Region Bayerischer Untermain vom 01.06.1985, welcher seit dem 27.09.2019 in seiner 14. Verordnung zur Änderung gültig ist.

Die Gemeinde Karlstein am Main wird als zentraler Ort der Kategorie Grundzentrum (vormals Unter- und Kleinzentren) ausgewiesen und liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Aschaffenburg. Der Landkreis Aschaffenburg wird als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Während die Aussagen im LEP grundlegender Natur sind und sich hinsichtlich der Raumstruktur überwiegend auf zentrale Orte höherer Ordnung beziehen, trifft der Regionalplan vertiefende Aussagen, welche bei der vorliegenden Planung besonders zu berücksichtigen sind.

Gemäß des aktuellen Siedungsleitbildes soll der Verdichtungsraum Aschaffenburg als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt in der Region weiter gestärkt werden.

Innerhalb des Verdichtungsraumes soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt in den zentralen Orten und anderen, im Zuge von Siedlungs- und Verkehrsachsen gelegenen geeigneten Gemeinden, erfolgen.

Dabei soll die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten vor der Ausweisung neuer Baugebiete Vorrang haben. Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, soll gestärkt werden.

Die artenschutzfachliche Ausgleichsfläche auf den Flurstücken Nr. 2757 und 2758 befindet sich im Bereich des Trenngrüns T7 aus dem Regionalplan. Die festgesetzte Nutzung als Grünfläche und als Ersatzlebensraum kollidiert nicht mit den Zielsetzungen der Regionalplanung.

Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB kann Folge geleistet werden. Aus der Planung ergeben sich keine Widersprüche zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, im Gegenteil, die Planung trägt wesentlich zu deren Verwirklichung bei.

2.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch 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)
<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
<u>BauNVO</u>	Baunutzungsverordnung 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)
<u>PlanZV</u>	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)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlstein aus dem Jahr 1981 wurde seit der Ursprungsgenehmigung in zahlreichen Einzelverfahren geändert. Die Digitalisierung aus dem Jahr 2018 beinhaltet alle bis zum 11.11.2016 erfolgten Änderungen und stellt den aktuellen rechtswirksamen Stand in einem digitalisierten Kartenwerk dar.

Der Urbebauungs- und Grünordnungsplan „Lindig“ trat am 04.07.1983 in Kraft und wurde seither achtmal geändert.

Nach aktuellem Stand der verbindlichen Bauleitplanung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Durch einen Planeintrag wird kenntlich gemacht, dass hier eine Gärtnerei ansässig ist. Die für die planmäßige Bebauung und Erschließung notwendigen Baufenster und Verkehrsflächen werden nicht abgebildet.

Es ist daher erforderlich den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lindig“ ein 9. Mal zu ändern, um die vorgesehene Maßnahme der Innenentwicklung umzusetzen.

Wie auch die bisherigen Fassungen des Bebauungsplans kann sich die 9. Änderung aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entwickeln.

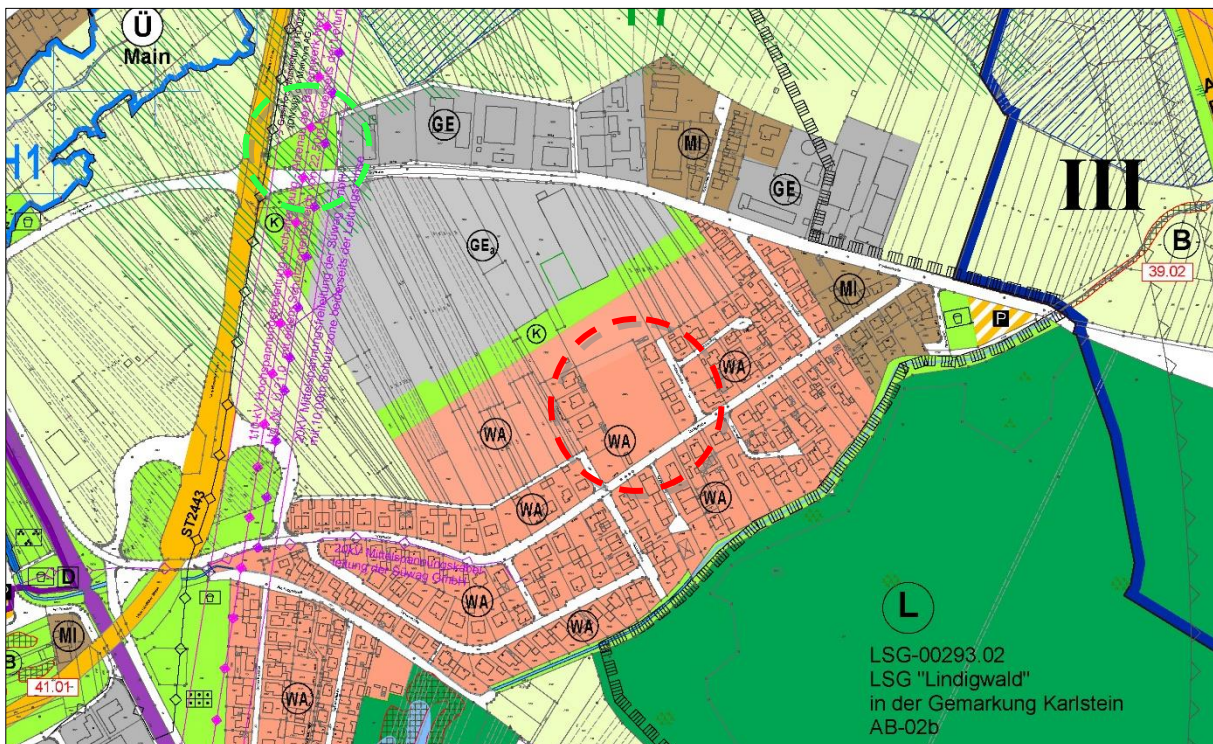


Abb. 1: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan (nachbearbeitet)

Die artenschutzfachliche Ausgleichsfläche wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und im Bebauungsplan später als solche festgesetzt.

Da die Wiedernutzbarmachung von Flächen Zweck der 9. Änderung des Bebauungsplanes ist, kann das notwendige Bauleitplanverfahren auf Grundlage der Anwendung des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO beträgt etwa 2.486 m² (6.215 m² Nettowohnbauland x GRZ 0,4). Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Unter Anwendung des Abs. 2 und des Abs. 3 Satz 1 des § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Ferner gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Entsprechend der Vorgaben des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit nach der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 08.01.2021 bis einschließlich zum 12.02.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen in der Bauverwaltung im Rathaus (nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung) informieren und sich hinsichtlich der geplanten Änderungen äußern.

2.3 Verfahrensverlauf

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Änderungsbeschluss	16.12.2020
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	08.01.2021
Bekanntmachung förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Behörden	xxx
Satzungsbeschluss	xxx

Mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange (TÖB) wurde eine informelle Vorabstimmung durchgeführt.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Die beiden Karlsteiner Ortsteile Großwelzheim und Dettingen liegen entlang des Mains und sind vollständig zu einem Siedlungsband zusammengewachsen.

Die Lindigsiedlung befindet sich im Ortsteil Dettingen nordwestlich des Lindigwaldes in verkehrsgünstiger Lage. Es besteht eine direkte Anbindung an die St 2443 in Richtung Alzenau, welche wiederum unweit des Plangebiets über die Auffahrt 46 Karlstein an die BAB 45 angebunden ist. Durch die Bahntrasse des Main-Spessart-Express sowie die St 2443 wird die Lindigsiedlung faktisch vom Hauptsiedlungskörper der Gemeinde abgegliedert.

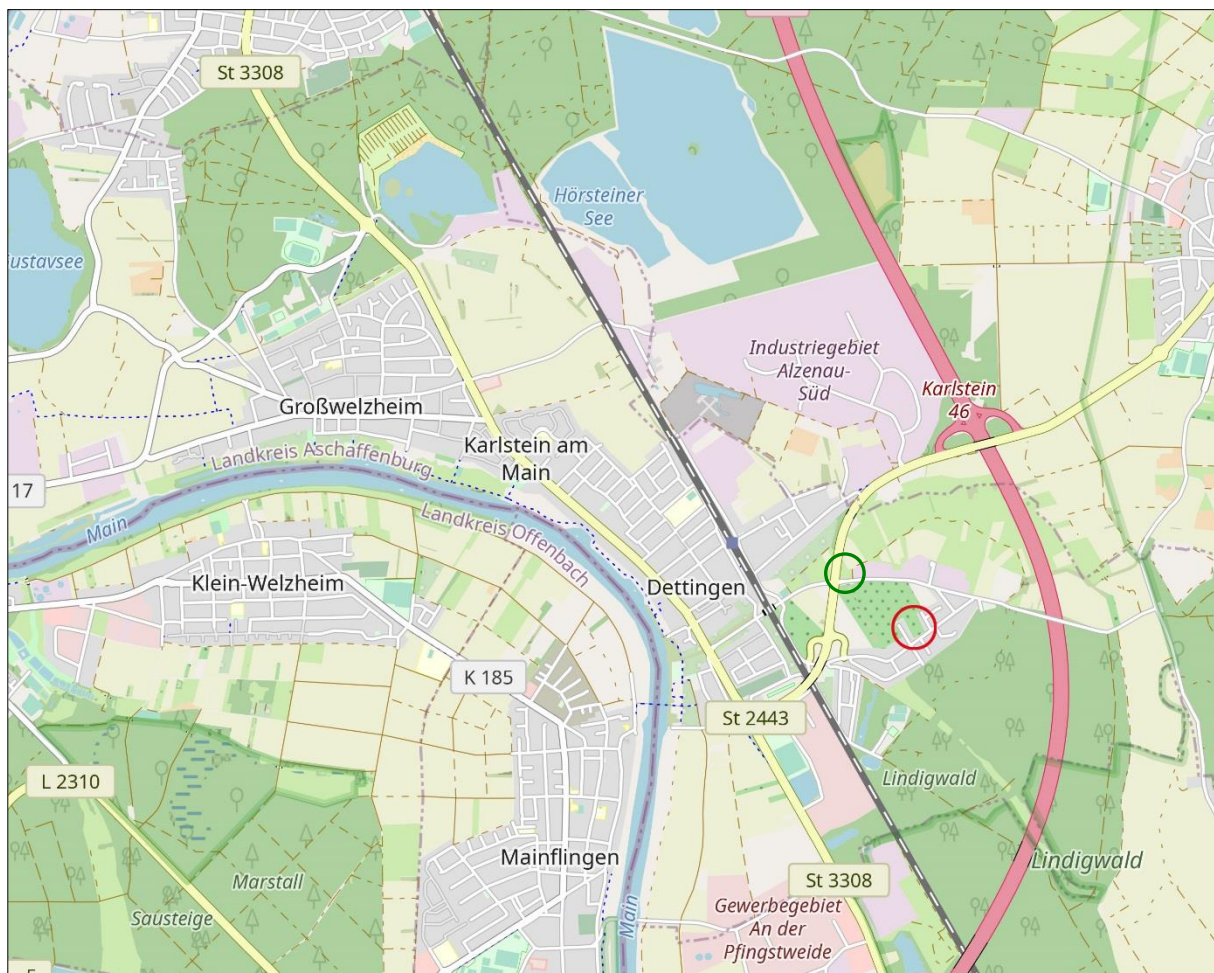


Abb. 2: Lageplan openstreetmap.org (nachbearbeitet)

3.2 Geltungsbereich

Die 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lindig“ umfasst die Flurstücke Nr. 2333/47, 2333/51, 2333/79, 2333/80, 2333/81, 2333/82 und 2333/83.



Abb. 3: Lageplan Geltungsbereich 9. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lindig“

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf den Flurstücken Nr. 2757 und 2758.

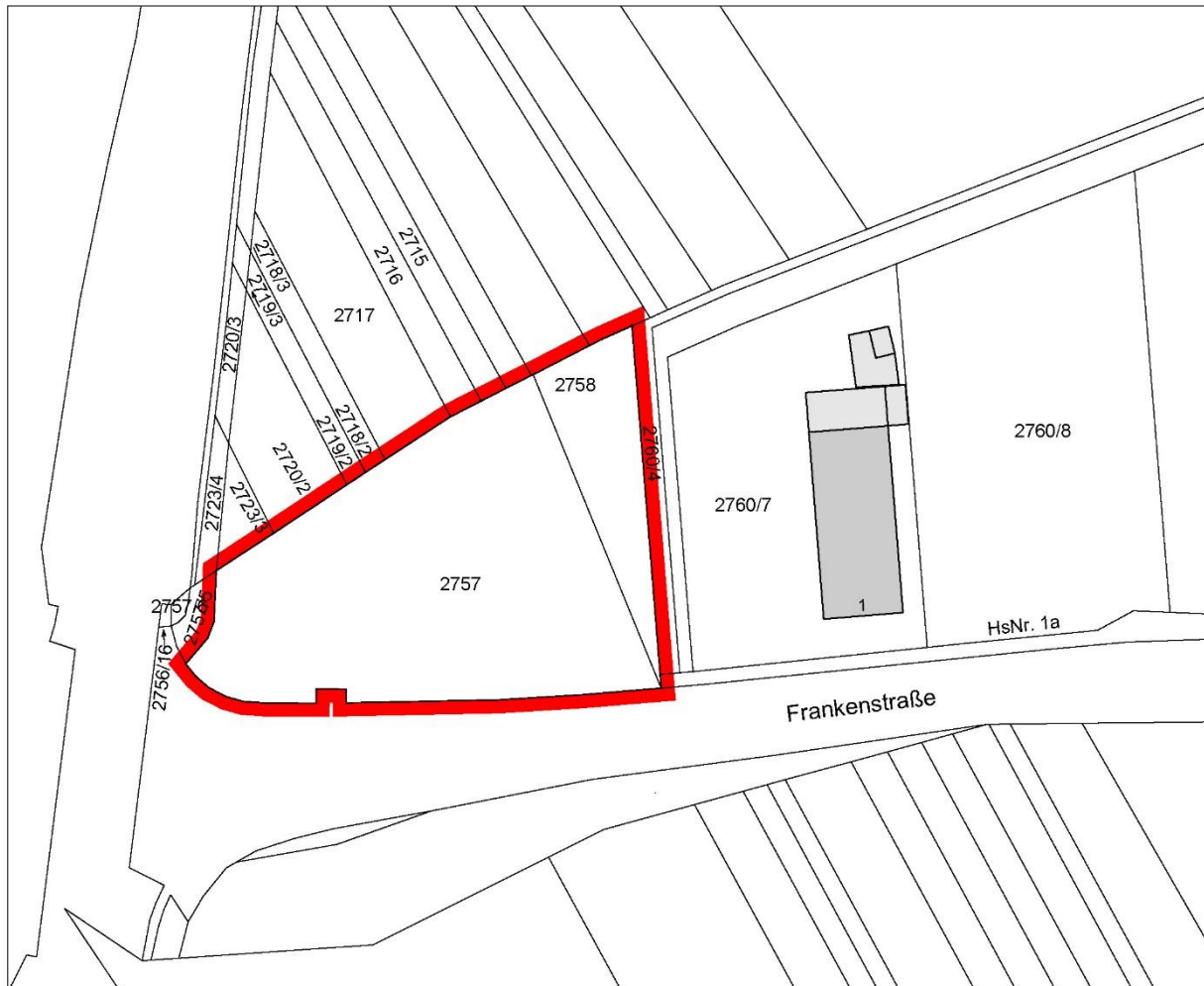


Abb. 4: Externe Ausgleichsfläche (Artenschutz)

3.3 Topographie

Das Plangebiet ist annähernd eben und bestens für eine Siedlungsnutzung geeignet.

Die externe Ausgleichsfläche bildet eine großflächige Senke.

3.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist direkt an die „Lindigstraße“ und an die „Fichtenstraße“ angebunden.

Über die Bushaltestelle „Dettingen Unterführung“ besteht in etwa 400 m Entfernung eine Anbindung an den Linienbusverkehr des Landkreises.

Der Bahnhof Dettingen befindet sich in einer Entfernung von etwa 1 km und ist mit dem Auto oder dem Fahrrad in etwa 5 Minuten zu erreichen.

Die Auffahrt zur BAB 45 befindet sich ebenfalls in etwa 1 km Entfernung. Eine schnelle Anbindung an den Wirtschaftsraum Rhein-Main und alle überörtlichen Ziele ist gewährleistet.

3.5 Bebauung und Nutzung

Der Kern des Plangebiets (Flurstück Nr. 2333/51) wurde vormals als Gärtnerei genutzt und liegt derzeit brach. Die Gärtnereigebäude wurden bereits abgebrochen. Eine Flächenversiegelung ist nur noch im Bereich der ehemaligen inneren Erschließungswege vorzufinden. In Teilen des Plangebiets haben sich jüngere Gehölzbestände gebildet.



Abb. 5: Brachfläche mit Gebäudeabbruch
(eigene Aufnahme)



Abb. 6: Jüngerer Gehölzauftrieb
(eigene Aufnahme)

Auf dem Flurstück Nr. 2333/47 befindet sich ein Einfamilienhaus, das dem Eigentümer der ehemaligen Gärtnerei gehört und vor etwa 10 Jahren errichtet wurde. Auf den Flurstücken Nr. 2333/80 und 2333/81 wurden vergangenes Jahr zwei weitere Einfamilienhäuser errichtet.



Abb. 7: Bestandsgebäude Flst. 2333/47
(eigene Aufnahme)



Abb. 8: Neubauten Flst. 2333/80 und Flst. 2333/81 (eigene Aufnahme)

Die Flurstücke Nr. 2333/79 und 2333/82 wurden erst kürzlich neu ausgemarkt, um dort zwei Doppelhaushälften zu errichten. Diese befinden sich derzeit im Rohbau. Im Vorgriff auf das Planungskonzept der 9. Änderung des Bebauungsplans wurde auch

das Flurstück 2333/83 neu ausgemarkt, um dort einen öffentlichen Gehweg zu errichten.

Auf den Flurstücken Nr. 2757 und 2758 befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Sie werden durch eine Hoch- und eine Mittelspannungsfreileitungen gequert. Eine unterirdische Gas-Hochdruck-Leitung tangiert das Flurstück Nr. 2757 im Osten.

Anmerkung: Die Flurstücke Nr. 2333/79, 2333/80, 2333/82, 2333/82 und 2333/83 waren ebenfalls Teil der ehem. Gärtnerei Stein. Sie wurde auf Grundlage des bestehenden Baurechts einer Bebauung zugeführt. Das bestehende Baurecht ist derzeit nicht allzu klar definiert, da es in diesem Bereich keine Baufenster gibt. Um die geplante Bebauung dennoch zu genehmigen, musste auf die Regelungen des § 34 BauGB zurückgegriffen werden. Es sollen hier in Zukunft klare Verhältnisse geschaffen werden. Daher werden die Flächen mit einbezogen und die Bebauung damit in Zukunft verbindlich geregelt. Hinsichtlich der Baugestaltung, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der überbauten Grundstücksflächen entspricht die Bebauung den Zielvorgaben der 9. Änderung des Bebauungsplans.

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Kartierte Biotopflächen sowie Schutzgebiete des Naturschutzrechts oder des europäischen Natura-2000-Programms sind im Plangebiet selbst, sowie dessen näheren Umfeld, nicht vorhanden.

Da der Abbruch der ehemaligen Gärtnereigebäude bereits mehrere Jahre zurückliegt, haben sich auf den brachliegenden Flächen in der Zwischenzeit wieder ökologische Strukturen gebildet.

Die auf dem Flurstück Nr. 2333/51 mit einer Fläche von etwa 400 m² vorgefundene Silbergrasflur (Sandrasen/Sandmagerrasen) stellt nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 BayNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Die vorhandene Biotopstruktur wird in der beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) genauer dargestellt.

Etwa 2.000 m² des Plangebiets stellen einen Lebensraum für Zauneidechsen dar. Mehrere Exemplare konnten bei Begehungen vor Ort nachgewiesen werden.



Abb. 9: Ergebnisse der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme (Büro ÖAW)

4. Städtebauliche Konzeption und Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die **Schaffung von Wohnraum** und die Sicherung eines **attraktiven, suburbanen Wohnumfeldes**, das optimal auf die **Belange junger Familien** abgestimmt ist. Zudem soll sich die neue Bebauung in den städtebaulichen Kontext der Lindigsiedlung einfügen und den Anforderungen zur Anpassung an den Klimawandel gerecht werden.



Abb. 10: Planzeichnung 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lindig“

Entsprechend der landesplanerischen Vorgabe des sparsamen Umgangs mit den Baulandressourcen wird eine **moderate Verdichtung der Bebauung** im Innenbereich des Baublocks (Flst. 2333/51) angestrebt.

Während sich die neue Bebauung entlang der Lindigstraße und der Fichtenstraße an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes (**I+D, Satteldach**) orientiert, ist im Blockinnenbereich eine **zweigeschossige Bebauung (II)** ggf. mit zusätzlichem **Dachgeschoss (+D)** oder **Staffelgeschoss (+S)** vorgesehen.

Hinsichtlich der Dachausprägung und der Kubatur sind hier grundsätzlich vier **Gebäudetypen** zulässig. Als Grundbaustein dient immer ein zweigeschossiger Baukörper. Dieser kann entweder als zweigeschossiger Baukörper belassen und mit einem Flachdach (FD 0°-5°) oder einem flachgeneigten Pultdach (PD 0°-15°) versehen oder durch ein Staffelgeschoss (+S) mit Flachdach (SFD 0°-5°) ergänzt werden. Zusätzlich ist der klassische Satteldachtyp (SD 0°-45°) mit ausgebautem Dachgeschoss (+D) oder aber auch mit einer flacheren Dachneigung ohne Geschossbildung zulässig. Die definierten Gebäudetypen sollen neben der klassischen Satteldachbauweise der Lindigsiedlung auch modernere Bauweisen abbilden und den Bauherren einen gewissen gestalterischen Spielraum belassen.

Die Gebäudekubatur wird durch die Festsetzung einer max. zulässigen **Wand- (WH)** und **Firsthöhe (FH)** sowie einer engen Baukörperausweisung der Baufenster vorgegeben. Es werden gut nutzbare Gebäudevolumina ermöglicht.

Die **Firstrichtung der Gebäude mit Satteldach** wird in Gebäudelängsrichtung angeordnet, d.h. die Firstlänge soll möglichst größer als die Giebelbreite sein. Hierdurch wird eine klare und ortstypische Gliederung der Baukörper gewährleistet. Dieses Prinzip wird auch bei der Festlegung der **Ausrichtung des Dachgefälles von Gebäuden mit Pultdach** verfolgt. Falls möglich werden die Pultdächer so ausgerichtet, dass sich die höhere Gebäudewand auf der von der Bestandsbebauung abgewandten Seite befindet und/oder die Ausrichtung der Dachflächen hinsichtlich der Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten für die Solarenergie begünstigt wird. Entlang der Lindigstraße wird ein Doppelhaus in Abweichung zur vorhandenen, traufständigen Gebäudestellung der umliegenden Bebauung giebelständig angeordnet. Hierdurch wird der Übergang zum öffentlichen Gehweg betont, der vor dem Gebäude an die Lindigstraße anbindet. Außerdem ist es möglich, mit der neuen Bebauung weiter vom Nachbargrundstück abzurücken, um möglichen Verschattungseffekten vorzubeugen. Die verbleibende Bebauung mit Anstoß an die Fichtenstraße und die Lindigstraße (Fichtenstraße 4 und Lindigstraße 35 b+ c) werden entsprechend der Umgebungsbebauung angeordnet und ausgerichtet.

Die **städtebauliche Konzeption** für das Baugebiet sieht es vor, dass sich im Blockinnenbereich durch die Häuserzeilen eine „aufgesprengte“ U-Form mit Abschluss in Richtung Süden ergibt. Eine durchlaufende Reihenhausbauung oder eine geschlossene Bebauung ist nicht erwünscht. Die Bebauung soll sich trotz einer gewissen Verdichtung hinsichtlich der „Körnung“ bzw. der Dimensionierung der Baukörper bestmöglich in das Umfeld der Lindigsiedlung einfügen und Durchblicke

zwischen den Gebäuden ermöglichen. Nach Außen bilden private Grünflächen einen sanften Übergang zu den umliegenden Grundstücken.

Die **Haus- und Grundstücksformate** sind durchmischt, so dass verschiedene Preisklassen abgebildet werden und ein ausgewogenes Wohnraumangebot geschaffen wird.

Die neue **Erschließungsstraße** wird als Spielstraße ausgewiesen und endet als Sackgasse mit mehreren Enden im Plangebiet. Für die Fußgänger wird es einen direkten Durchgang zur Lindigstraße geben. Der Blockinnenbereich wird über die Fichtenstraße erschlossen. Es kann nicht auf die unbebauten Grundstücksflächen des Flurstücks 2336/3 zugegriffen werden. Daher ist es erforderlich das Einfamilienhaus auf dem Flst. 2333/47 (Fichtenstraße 4) abzubrechen, um die neue Erschließungsstraße anzulegen.

Der **U-Innenbereich** soll die notwendige Parkierung bestmöglich abdecken und gleichzeitig den Charakter eines attraktiven, locker gegliederten Wohnumfelds wahren. Die Pkw-Stellplätze und Carports sind vor den Gebäuden anzuordnen. Die Abgrenzungen sind so gewählt, dass sich ein klar geordnetes Erscheinungsbild ergibt. Eine durchlaufende Stellplatz- oder Carportzeile ist nicht erwünscht. Die Baukörper sind von der Parkierung noch einmal etwa 1 m abgerückt, um den Zwischenraum zwischen den Gebäudezeilen bzw. den Vorgärten etwas zu „entdichten“. Die möglichen Garagenstandorte befinden sich wahlweise zwischen den Gebäuden, damit diese nicht aus der Bauflucht hervortreten und die klare städtebauliche Form beeinträchtigen.

Die **Zahl der zu errichtenden Stellplätze** ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlstein nachzuweisen. Zusätzlich gibt es im öffentlichen Straßenraum drei Stellplätze für Besucher.

Durch eine **lockere Hinterpflanzung der Grundstücke** wird im Norden ein sanfter Übergang zur offenen Landschaft geschaffen. **Pflanzgebote** und **Vorgaben zur Freiflächengestaltung** sollen eine Durchgrünung des Plangebiets sicherstellen.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des beschriebenen Bedarfs nach neuem Wohnraum werden die Baugebietsflächen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da das Wohnen im Mittelpunkt stehen soll und die weiteren Nutzungen an dieser Stelle nicht erwünscht sind. So kann auch einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Plangebiet entgegengewirkt werden, das nachteilige Auswirkungen auf die bestehende und geplante Bebauung hätte. Insbesondere durch Tankstellen würde auch der

angestrebte Gebietscharakter eines attraktiven Wohngebiets für junge Familien untergraben werden. Für die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gibt es im Gemeindegebiet ausreichende anderweitige Möglichkeiten der Ansiedlung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist die **Grundflächenzahl (GRZ)**. Unter Berücksichtigung der Dichte der umliegenden Bebauung wurde die Grundflächenzahl mit 0,40 festgesetzt, was gemäß der derzeit gültigen BauNVO dem oberen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete entspricht. Es wird festgelegt, dass sich die Grundflächenzahl (GRZ) auf das gesamte Baugrundstück inklusive der privaten Grünflächen bezieht. Diese sind zur Beurteilung der Dichte der Bebauung und dem Grad der Oberflächenversiegelung ebenfalls von Bedeutung. Aufgrund der engen Baukörperausweisung ist die volle Ausschöpfung der GRZ nur auf wenigen Grundstücken möglich. Für die meisten Grundstücke ist eine tatsächliche GRZ von 0,2 bis 0,3 realistisch.

Um die zulässigen Gebäudehöhen in einem ortsüblichen und baulich-räumlich angemessenen Rahmen zu halten, werden hinsichtlich der zulässigen **Wandhöhe (WH)** und der zulässigen **Firsthöhe (FH)** einschränkende Festsetzungen getroffen. In den unmittelbar an die Lindigstraße und an die Fichtenstraße angrenzenden Baugebietsflächen WA 1/5/8 wird die maximal zulässige Wandhöhe (WH) mit 4,00 m und in den innenliegenden Baugebietsflächen WA 2/3/4/6/7 mit 7,00 m beziffert. Für letztere wird ergänzend festgesetzt, dass die Firsthöhe (FH) max. 10,50 m betragen darf. Eine Entstehung überdimensionierter Gebäude mit erheblicher Fernwirkung wird unterbunden.

Zusätzlich werden Festsetzungen hinsichtlich der **zu errichtenden Zahl an Vollgeschossen** getroffen. Während sich die festgelegte Obergrenze (I+D) entlang der Lindigstraße und entlang der Fichtenstraße ab bestandsbebauungsplan orientiert, darf im Blockinnenbereich ein zusätzliches Vollgeschoss (II+S/D) entstehen. Um eine angemessene Ausnutzung des neugewonnenen Baulandes zu gewährleisten werden hier zwei Vollgeschosse als Mindestmaß festgelegt. Eingeschossige Bungalows sind (auch städtebaulich) nicht erwünscht.

Damit die zulässigen **Staffelgeschosse** nicht zu mächtig in Erscheinung treten, wird festgelegt, dass deren Grundfläche max. 2/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen darf. Die Kubatur der neuen Gebäude fügt sich in das umliegende Ortsbild der Lindigsiedlung ein.

In Anlehnung an die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO wird festgelegt, dass die **mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports** innerhalb der Umgrenzung für Garagen, Carports und Stellplätze bis zu 3,50 m über dem fertigen Gelände betragen darf. Innerhalb der Baugrenzen sind keine gesonderten Festsetzungen für die Höhe von Garagen und Carports erforderlich.

Um eine einheitliche Gebäudeeinstellung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die **Oberkante des Erdgeschossfußbodens** nur max. 50 cm über oder unter dem angrenzenden Straßenniveau liegen darf.

Im **Vergleich zum Urbebauungsplan** kommt es zu einer Nachverdichtung. Im näheren Umfeld ist dies, durch einige der vorangegangenen acht Änderungen des Bebauungsplans, bereits ebenfalls geschehen, was auch einem geänderten Anspruch an die Dichte der Bebauung Rechnung trägt. Das Ortsbild weist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bereits eine leichte Heterogenität auf, es kommt daher nicht zu einer Störung des Ortsbildes. Die etwas „mächtigeren“ Baukörper mit bis zu drei Vollgeschossen werden zu den umliegenden Verkehrswegen hin durch die vorgelagerten Gebäude abgeschirmt.

5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Als Bauweise wird die **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Hierdurch soll ein der Ortsbebauung entsprechender lockerer Charakter entstehen. Eine geschlossene, massierte Bebauung wird trotz des Ziels des Flächensparens nicht angestrebt. Als zulässige **Hausformen** werden für die einzelnen Baugrundstücke Doppel- und Einzelhäuser gemäß Planeinschrieb festgelegt. Die geplante Durchmischung der Hausformen trägt positiv zur Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes bei. Insbesondere die Doppelhaushälften sollen (möglichst) kostengünstigen Wohnraum für junge Familien bereitstellen.

Um einen räumlichen Versatz der Gebäude zu verhindern, werden die **Baugrenzen** und **Baulinien** so gezogen, dass sich ein geschlossenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung ergibt. Nach vorne hin wird eine Baulinie vorgegeben, auf der die Gebäude anzuordnen sind. Nach hinten werden Baugrenzen festgelegt, so dass es den Bauwerbern freisteht, die Ausschöpfung der Bebauungstiefe (von bis zu 14 m) selbst auszuwählen. Die vorgegebenen Baufenster gewährleisten eine angemessene Durchgrünung der Baugebietsflächen und ermöglichen es, die für die geplante Wohnnutzung erforderlichen Bauflächen optimal zu positionieren und zu dimensionieren. Untergeordnete Bauteile, wie bspw. Balkone, dürfen um bis zu 1,50 m über die Baugrenzen hinausragen, da diese die städtebauliche Form nur unwesentlich beeinflussen. Es wurde versucht die Baufenster weitestgehend von den umliegenden Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebiets abzurücken, um diese möglichst nicht negativ zu beeinträchtigen.

Um die städtebauliche Konzeption abzusichern sind **Garagen, Carports und Stellplätze** grundsätzlich nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Die Parkierung wird möglichst entlang des Straßenanstoßes angeordnet. Eine Anordnung im hinteren Teil der Baugrundstücke ist nicht erwünscht, da es zu unnötigen langen Zufahrten kommen würde und hier eine möglichst ungestörte Gartennutzung stattfinden soll. In den Baugebietsflächen WA 5/8 sind Garagen, Carports und

Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sollen hier keine zusätzlichen Restriktionen geschaffen werden.

Es wird klarstellend festgesetzt, dass **Terrassen, Zufahrten und Wege** in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Aufgrund der engen Baukörperausweisung wäre die Grundstücksnutzung sonst eingeschränkt. **Einfriedungen** dürfen ebenfalls in den nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen sowie in den privaten Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Es wird festgesetzt, dass untergeordnete **Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**, wie bspw. Gartenhäuser, auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 20 m² umbauten Raumes zulässig sind. Aufgrund des geringen Gebäudevolumens ist nicht von einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Konzeption auszugehen.

Um das Ortsbild klar zu gestalten und die Dachlandschaft zu ordnen, werden verbindliche Regelungen für die **Stellung baulicher Anlagen** getroffen. Im Blockinnenbereich betreffen dieser die Hauptfirstrichtung der Gebäude mit Satteldach (SD) und die Ausrichtung des Dachgefälles bei Gebäuden mit Pultdach (PD).

5.4 Grünflächen, Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans die Entwicklung der ökologischen Wertigkeit des Plangebiets und die Herstellung eines attraktiven und naturnahen Wohnumfelds.

Mehrere **Pflanzgebote** und **Festsetzungen zur Freiflächengestaltung** gewährleisten eine gute Durchgrünung des Plangebiets und die Einbindung des neuen Wohngebiets in die Landschaft.

Der Siedlungsrand soll durch eine lockere **Randeingrünung** aus Hecken und Sträuchern hinterpflanzte werden. Falls südlich der Frankenstraße in Zukunft wieder eine Planung angestoßen werden sollte, wird es sich vermutlich um gewerbliche und/oder gemischte Bauflächen handeln. In diesem Fall ist eine grüngestalterische Abgrenzung ebenfalls wünschenswert. Die grüngestalterische Konzeption des Bebauungsplans sieht vor, dass je 300 m² vollendeter Grundstücksfläche ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Die Bäume spenden Schatten, kühlen und beleben das Wohngebiet. Zudem dienen sie als Lebensraum für Tiere. Hinsichtlich großkroniger Bäume wurden Bedenken hinsichtlich nachbarschaftlicher Streitigkeiten und Beeinträchtigungen durch das Wurzelwerk vorgebracht. Bei klein- oder mittelkronigen Bäumen mit dem entsprechenden nachbarrechtlichen Grenzabstand von mind. 2,00 m sollte dies nicht der Fall sein.

Es wird festgelegt, dass die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind. **Stein- und Schottergärten** sind nicht zulässig, da diese sich auf die Biodiversität und das Stadtklima negativ auswirken würden. Es sind ausschließlich **standortgerechte heimische Gehölze** anzupflanzen. Dem Bebauungsplan sind entsprechende Pflanzbeispiele beigelegt. Der **Anteil an Nadelgehölzen** darf max. 20% betragen, da diese ortsuntypisch sind.

Die **privaten Grünflächen** dienen als Garten- und Freiflächen für die jeweilige Hauptnutzung.

Anmerkung: Die grünordnerischen Festsetzungen für die Baugrundstücke lassen sich auch aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ableiten.

Das auf der artenschutzfachlichen Ausgleichsfläche vorzufindenden Regenrückhaltebecken wird als **öffentliche Grünfläche** mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Im Eingangsbereich der neuen Erschließungsstraße wird ein öffentliches Straßenbegleitgrün festgesetzt. Evtl. kann hier eine Gestaltung durch Staudenpflanzungen erfolgen.

5.5 Gestaltung der Gebäude

Hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben möchte die Gemeinde die Bauherren nicht unnötig einzuschränken. Dennoch sind gewisse Regelungen erforderlich, um größeren gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Die **zulässigen Dachformen** werden per Planeinschrieb festgesetzt. Gestalterisch soll sich die Bebauung entlang der Lindigstraße und entlang der Fichtenstraße durch die Beibehaltung des Satteldachs bei einer Dachneigung von 30° bis 45° an der umliegenden Bebauung der Lindigsiedlung orientieren, es dürfen nun aber auch modernere Bauelemente, wie Gauben und Quergiebel mit Flachdach, integriert werden. Im Blockinnenbereich soll eine derartige Gestaltung zumindest ermöglicht werden. Zusätzlich sind moderne Bauformen mit flachgeneigtem Pult- und Satteldach zulässig. Falls ein Staffelgeschoss angeordnet wird, ist dieses zwingend mit Flachdach auszuführen. Hinsichtlich des stadtgestalterischen „Einfügens“ bestehen keine Bedenken, da der Blockinnenbereich durch die umliegenden Straßenzüge (Fliederweg, Lindigstraße, Fichtenstraße) ausreichend abgeschirmt wird und die neuen Gebäude nur vermindert im Ortsbild wahrnehmbar sein werden.

Dacheinschnitte für Loggien sind zulässig, wenn der Abstand zur Giebelwandfläche mind. 1,00 m beträgt. Dacheinschnitte auf den Gebäudekanten würden der klaren Gliederung der Baukörper zuwiderlaufen und störend wirken.

Da die Nutzung der Solarenergie vorgesehen ist, wird festgesetzt, dass **Anlagen zur Nutzung von Solarenergie** (Solarthermie- & Photovoltaikanlagen) auf den Dachflächen zulässig sind. Zusätzliche Regelungen zu deren Beschaffenheit

(eingebundene Anlagen oder Ständerbauweise) und deren zulässigen Höhe über der Dachfläche sichern das Einfügen im städtebaulichen Kontext.

Als **Dacheindeckung** ist nichtglänzendes rotes, rotbraunes oder graues Bedachungsmaterial oder eine **Dachbegrünung** zulässig.

Gründächer tragen als Wasserspeicher dazu bei, den Regenwasserrückhalt zu fördern (Stichwort: „Schwammstadt“) und durch Kühlungseffekte das Stadtklima zu verbessern. Aufgrund der im Rahmen des fortschreitenden Klimawandels vermehrt auftretenden Hitzetage und Starkregenereignisse sind dies wichtige Funktionen für das Quartier. Auf Gebäudeebene ist auch die isolierende und temperaturausgleichende Wirkung der Dachbegrünung zu berücksichtigen. Sie schützt im Sommer vor der Überhitzung des Gebäudes und trägt im Winter durch eine Dämmwirkung zur Energieeinsparung bei. Nicht zuletzt stellen Gründächer einen Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen in der Stadt dar. Gebäude und bauliche Anlagen mit Flachdach (DN 0°-5°) sind daher ab einer Größe von 10 m² zwingend zu begrünen. Bei Dachflächen mit einer stärkeren Neigung wird aufgrund des technischen Mehraufwands von einer verpflichtenden Dachbegrünung abgesehen. Die Pflicht der Dachbegrünung bezieht sich auf 80% der Dachfläche, um auf den verbleibenden 20% auch Belichtungsflächen, technische Einrichtungen usw. zu ermöglichen. Als Mindestanforderung wird eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht und technisch erforderlichem Unterbau angesetzt. Je nach gewähltem Aufbau und Bepflanzung sind die Investitionskosten im Gegensatz zum konventionellen Dach höher. Zudem ist eine Pflege der Dachbegrünung erforderlich. Für die Bauherren kommt es daher zunächst zu einem Mehraufwand. In Anbetracht der geschilderten Effekte wird dies als verhältnismäßig bewertet, zumal sich die initiale Investition aufgrund der langen Lebensdauer des Gründaches relativiert. Zusätzlich gibt es ein kommunales Förderprogramm für Fassaden- und Dachbegrünungen.

Für die **Außenwandflächen** sind die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen nicht zulässig.

Ab einer Dachneigung von mind. 35° sind **Einzelgauben als Schlepp- oder Flachdachgauben** zulässig. Bei einer geringeren Dachneigung könnten sich die Gauben in der Dachfläche nicht ausreichend unterordnen. Aus demselben Grund darf die Summe der Breite aller Gauben je Dachfläche max. 1/2 der Trauflänge betragen. Zusätzlich werden Mindestabstände untereinander sowie zum Schnittpunkt Dach/Wand, zum First und zur Giebelwandfläche definiert, um eine ordentliche Gliederung und Anordnung der Gauben in der Dachfläche zu sichern.

Zusätzlich sind **Quergiebel mit Sattel- oder Flachdach** zulässig. Da eine kompakte und gleichmäßige Gebäudekubatur angestrebt wird, darf deren Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers max. 2,00 m betragen. Größere Quer- oder Winkelbauten sind nicht erwünscht. Damit die Quergiebel sich in der Dachfläche

unterordnen und nicht zu mächtig in Erscheinung treten wird festgesetzt, dass die Summe der Breite aller Quergiebel mit Satteldach max. 1/3 und die Summe der Breite aller Quergiebel mit Flachdach max. 1/2 der Trauflänge betragen darf. Zusätzlich werden Mindestabstände untereinander sowie zu Gauben, zum First und zur Giebelwandfläche definiert, um eine ordentliche Gliederung und Anordnung der Quergiebel in der Dachfläche zu sichern. Die Wandhöhe der Quergiebel darf von der allgemein festgesetzten Wandhöhe abweichen.

Damit die **Staffelgeschosse** sich ähnlich einer Satteldachbebauung nach oben hin „verjüngen“ und somit nicht zu mächtig in Erscheinung treten wird festgelegt, dass sie umlaufend mit einem Rücksprung von mind. 1,50 m hinter die Außenwand der darunterliegenden Geschosse zu versehen sind. Doppelhäuser zählen in diesem Fall als ein Baukörper, d.h. im Bereich der Grenzbebauung ist kein Rücksprung erforderlich. Da davon auszugehen ist, dass auf den Staffelgeschossen z.T. Dachterrassen errichtet werden, sind Festsetzungen hinsichtlich möglicher Brüstungen notwendig. Grundsätzlich sind geschlossene Brüstungen nicht erwünscht, da sie die Ansichtskante des Gebäudes über die zulässigen 7,00 m Wandhöhe (WH) hinaus verlängern würden. Unter Berücksichtigung der max. zulässigen Wandhöhe (WH) darf ein geschlossener Brüstungssockel errichtet werden. Darüber sind aufgesetzte offene Brüstungen mit einer Höhe von bis zu 1,25 m zulässig.

Innerhalb der Baufelder WA 2/3/4/6/7 sind die **Garagen und Carports** der Einheitlichkeit halber mit Flachdach (DN 0°-5°) auszuführen. In den Baufeldern WA 5 und 8 sind entsprechend der vorangegangenen Fassung des Bebauungsplans für die Garagen und Carports auch Satteldächer entsprechend des Hauptbaukörpers zulässig. Im Baufeld WA 1 wird für die Carports das Flachdach vorgeschrieben, da diese so nur möglichst wenig in Erscheinung treten. Sattelfächer o.ä. würden aufgrund der vorgesehenen Anordnung abseits des Gebäudes schnell gedrungen wirken.

Um störende **Brüche in der Gestaltung** zu verhindern, sind Doppelhäuser sowie aneinandergrenzende Garagen und Nebengebäude einheitlich zu gliedern und in Gestaltung, Material, Wandhöhe, Geschossigkeit, Dacheindeckung, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Werden die Baukörper abschnittsweise errichtet, so dient der erstgestaltete Baukörper als Orientierung für die Gestaltung des nachfolgenden. Abweichungen hiervon können ausnahmsweise zugelassen werden. Es besteht kein Anspruch auf die Ausnahmeregelung.

Blechgaragen und -schuppen sind unzulässig, da sie ortsuntypisch sind und den gewünschten Charakter des Wohngebiets negativ beeinflussen würden.

5.6 Gestaltung der Freiflächen

Hinsichtlich der Gestaltung der Freiflächen möchte die Gemeinde ebenfalls nur möglichst wenige Regelungen treffen.

Aufgrund des wenig bewegten Reliefs sind **Geländemodellierungen** und **Stützmauern** nur in einem Umfang von 0,3 m zulässig. Größere Abweichungen von der natürlichen Geländeform sind zur Herstellung gut nutzbarer Freiflächen nicht notwendig.

Um nicht unnötig in die Grundwasserbildung einzugreifen wird festgelegt, dass Pkw-Stellplätze und Zufahrten sowie Wege mit **wassergebundenen Belägen** auszuführen sind, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Um den offenen und überschaubaren Charakter eines Wohngebiets zu wahren, sind die **Einfriedungen** als offene Einfriedungen auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,50 m über dem fertigen Gelände nicht überschreiten. Um dennoch eine gewisse Abschirmung zum öffentlichen Raum zu ermöglichen, dürfen die offenen Einfriedungen bei Bedarf hinterpflanzt werden. Eine Einfriedung der Vorgärten sowie Hoftoranlagen vor den Garagen, Carports und Stellplätzen sind nicht zulässig.

Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände sind mit einer Höhe von bis zu 2,00 m über dem fertigen Gelände und einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig. Hierdurch soll es ermöglicht werden, im Falle der Doppelhäuser von den Nachbarn abgeschottete private Bereiche zu schaffen.

Um das Ortsbild zu schützen, wird festgelegt, dass **Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter** entweder baulich in die Gebäude und Garagen zu integrieren oder durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen sind.

Ferner dürfen die **Vorgärten** nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Um die Wohndichte zu steuern, wird festgelegt, dass in den Baugebietsflächen WA 2/3/4/6/7 nur max. **2 Wohneinheiten je Wohngebäude** zulässig sind. Hierdurch soll das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Fichtenstraße begrenzt werden, um die zusätzliche Belastung für die Anlieger möglichst gering zu halten und den Charakter der Lindigsiedlung zu wahren. Größere Wohnanlagen sind nicht erwünscht und würden der städtebaulichen Konzeption zuwiderlaufen. Entlang der Lindigstraße und der Fichtenstraße ist eine derartige Regelung nicht erforderlich, da die Verkehrssituation günstiger ist. Außerdem ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung hier geringer, so dass eine Entstehung größerer Wohnanlagen ohnehin nicht zu befürchten ist.

Um in den Baugebietsflächen WA 2/3/4/6/7 Grenzgaragen und Carports mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3,50 m zu ermöglichen, wird eine **Ausnahmeregelung hinsichtlich der Abstandsflächen** definiert. Die potenziell neu entstehenden Grenzgaragen und Carports mit erhöhter Wandhöhe grenzen nicht direkt an die umliegenden Bestandsgrundstücke an. Die Tendenz geht zu immer größer werdenden Autos, ebenso können auch kleinere Transporter oder Wohnmobile

abgestellt werden. Die Länge der Garagen und Carports mit erhöhter Wandhöhe wird aus nachbarschützenden Gründen entlang des Grundstücksanstoßes zum Nachbarn auf max. 7,00 m beschränkt.

6. Erschließung der Baugebietsflächen

6.1 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der geplanten Baugrundstücke sichern.

Um die Innenbereiche des Plangebiets zu erschließen, wird im Anschluss an die Fichtenstraße eine 5,5 m breite Erschließungsstraße angelegt. Die Kurvenradien sind auf das Einfahren eines Löschzugs mit einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m ausgelegt und wurden mit der Kreisbrandinspektion abgestimmt.

Um das Wohnumfeld insbesondere für junge Familien attraktiv zu gestalten ist vorgesehen, die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) auszuweisen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsfläche angelegt und dienen neben der Erschließung auch dem Aufenthalt der Anwohner.

In einem verkehrsberuhigten Bereich gelten folgende Regeln:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, den Verkehr aber nicht unnötig behindern.
- Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Autofahrer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, in unklaren Situationen müssen sie anhalten.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen.

Eine gesonderte Wendeanlage ist nicht notwendig, da sich die Erschließungsstraße im Plangebiet in mehrere Stichstraßen aufteilt. Die Mündungen dieser dienen als Wendeanlagen, die Stiche weisen nicht mehr als 50 m Länge auf. Die Stichstraßen enden als Sackgasse im Plangebiet, ein Durchfahrtsverkehr wird nicht entstehen.

Für die Fußgänger wird es als Abkürzung einen 1,50 m breiten Durchgang zur Lindigstraße geben.

Die privaten Stellplätze sind entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlstein am Main herzustellen.

Für Besucher wird es im inneren des Plangebiets drei öffentliche Stellplätze geben. Zusätzlich kann im Baugebiet WA 3 und im Baugebiet WA 7 ggf. der Stauraum vor den Garagen als Besucherstellplatz genutzt werden.

Die Kapazitäten für den ruhenden Verkehr sind ausreichend. Zusätzliche öffentliche Stellplätze finden sich in der Fichtenstraße und in der Lindigstraße.

6.2 Trink- und Löschwasser

Die erforderliche Trink- und Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde bereitgestellt werden. Das Leitungsnetz wird an das örtliche Trinkwassernetz in der Fichten- und Lindigstraße angeschlossen. Es ist vorgesehen im Plangebiet eine Ringleitung über den öffentlichen Gehweg herzustellen.

6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt durch Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalsystem der Lindigsiedlung. Die Abwasserabführung und -behandlung erfolgt über die Gemeinde. Die notwendigen Kapazitäten sind gegeben.

Es gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Karlstein am Main in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Um die Kanalisation nicht unnötig zu belasten, wird festgelegt, dass anfallendes sauberes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die belebten Bodenzonen zu versickern ist.

Zudem fördert die Gemeinde Karlstein den Zisternenbau, bspw. für eine Nutzung zur Gartenbewässerung.

6.4 Sonstige Versorgungsleitungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert, um alle Versorgungsleitungen unterirdisch anordnen zu können.

7. Durchführung des Bebauungsplans

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert:

- den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Flst. 2333/47
- die Herstellung der notwendigen Leitungen der Ver- und Entsorgung
- die Herstellung der Erschließungsstraße
- die Herstellung des öffentlichen Gehwegs
- die Neuparzellierung des Plangebiets
- die planmäßige Bebauung der Grundstücke
- die Durchführung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen
- die Durchführung des Bodenaustauschs des Sandmagerrasens
- die Herstellung des Ersatzlebensraums für Zauneidechsen
- die Umsiedlung der vorhandenen Zauneidechsen

8. Flächenbilanz

Bilanzierung der Flächen nach festgelegter Nutzung:

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße	
	in m ²	in %
Nettowohnbauland (inkl. private Grünflächen)	6.215	64
Verkehrsberuhigter Bereich (inkl. öffentliche Stellplätze)	775	8
Öffentlicher Gehweg	85	1
Öffentliches Straßenbegleitgrün	17	0
Öffentliches Regenrückhaltebecken	2.602	27
Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	0,97 ha	

9. Abwägungsrelevante Belange

9.1 Natur und Umwelt

Auch wenn aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB vom Umweltbericht und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann, sind die Belange des Umweltschutzes dennoch in die Abwägung miteinzustellen.

Durch die angestrebte Bebauung wird der Lebensraum beeinträchtigt. Sämtliche Belange des Artenschutzes und die Auswirkungen auf geschützte Arten sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) dargestellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verankerten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs in den Lebensraum wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG verbunden. Auch für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kein Verbotstatbestand erfüllt.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung wurde auf einer Fläche von etwa 400 m² eine Silbergrasflur (Sandrasen/Sandmagerrasen) vorgefunden, welche gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 BayNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Entsprechend der Vorgaben des § 30 Abs. 4 BNatSchG stellt die Gemeinde Karlstein

am Main im Vorgriff auf die Phase der Planverwirklichung einen Antrag auf die Erteilung einer Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz, um zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan nicht mit dem gesetzlichen Biotopschutz kollidiert. Die Ausnahmeerteilung muss vor dem förmlichen Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen. Die verlorengehende Biotopfläche ist (trotz Anwendung des § 13a BauGB) im Faktor 1 zu 1 an anderer Stelle wiederherzustellen.

Der Sandmagerrasen wird auf dem Flurstück Nr. 2757 durch einen Bodenaustausch ausgeglichen. Auf dem Flurstück Nr. 2757 sowie auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 2758 werden gleichzeitig die für den Bebauungsplan notwendigen artenschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen (Lebensraum für Zauneidechsen) getätigt. Die herzustellenden Habitatstrukturen befinden sich außerhalb der Anbauverbotszone der angrenzenden St 2443.

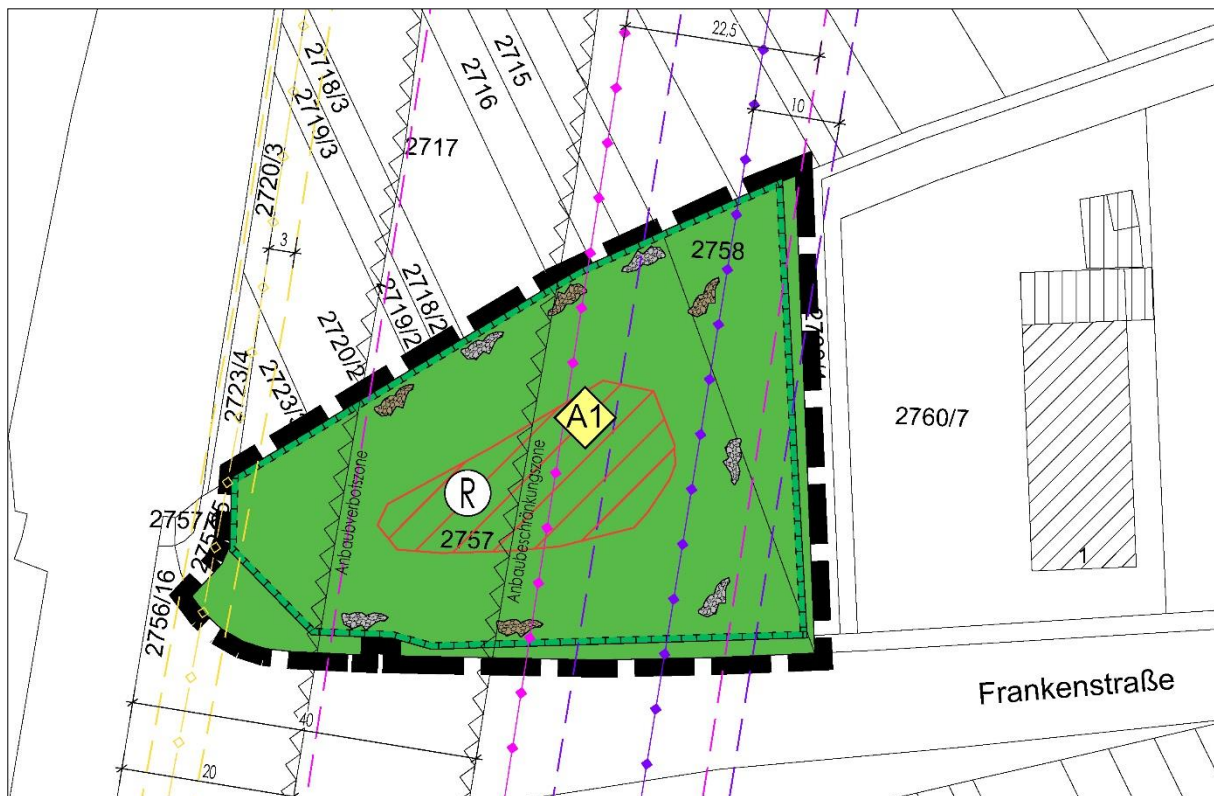


Abb. 11: Planzeichnung externe Ausgleichsfläche

Der im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans verlorengehende Sandmagerrasen wird auf der externen Ausgleichsfläche im Faktor 1 zu 1 wieder hergestellt. Dort wird auf einer Fläche von ca. 400 m² der Oberboden abgetragen und anschließend das Bodenmaterial des Sandmagerrasens volumenreich eingebaut. Die Tiefe des Bodenaustauschs beträgt etwa 25 bis 30 cm. Das Bodenmaterial muss nicht lagegerecht abgetragen und eingebaut werden (keine Verpflanzung der Grasnarbe). Für das Ab- und Auftragen werden keine speziellen Geräte benötigt, es reicht ein normaler Bagger und ein Lkw. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch fachlich geschultes Personal zu begleiten.

Da sich auf der Ausgleichsfläche ein Regenrückhaltebecken befindet, wurde eine Abstimmung mit dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des LRA durchgeführt. Es bestehen keine Einwände gegen die Ausgleichsplanung, solange das ursprüngliche Bodenniveau wieder erreicht (und nicht überschritten) wird. Um diese Vorgabe planungsrechtlich abzusichern, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass das vorhandene Retentionsvolumen des vorhandenen Regenrückhaltebeckens zu erhalten ist.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eine Neubepflanzung des Plangebiets und eine für Siedlungsbereiche angemessene ökologische Wertigkeit sichergestellt. Es wird ein gut durchgrüntes und aufgelockertes Wohngebiet entstehen, das auch weiterhin als Lebensraum für siedlungstypische Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen dient.

Die geplanten Eingriffe in Natur und Umwelt sind als vertretbar einzustufen, zumal das Plangebiet bereits über eine bauliche Vorprägung verfügt bzw. vorher großflächig baulich genutzt wurde. Ferner können durch die Wiedernutzung des Areals ggf. Flächen im Außenbereich vor einer Versiegelung geschützt werden.

9.2 Immissionsschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches dem Bebauungsplan beiliegt. Das Gutachten dient der schalltechnischen Beurteilung der Immissionseinwirkungen der umliegenden Verkehrsstrassen auf das Plangebiet sowie die Emissionen aufgrund des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs im Plangebiet.

Die infolge der Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Nördlich der Frankenstraße“ zu erwartenden Schallimmissionen sind auf Grund der Entfernung und der Einschränkung der Gewerbe durch näher gelegene zu schützende Nutzungen im Plangebiet unkritisch und werden daher nicht aufgezeigt (vgl. schalltechnische Untersuchung für gepl. Bebauungsplan „Südlich der Frankenstraße“).

Die neue Bebauung tritt nicht aus dem Siedlungsbestand hervor, so dass keine neuen maßgeblichen Immissionsorte entstehen. Das gilt auch für den Fall, dass in Zukunft wieder eine Planung südlich der Frankenstraße angestoßen werden sollte.

Das Plangebiet ist den Schallimmissionen aus Verkehr ausgesetzt. Im geplanten WA-Gebiet treten sowohl tags als auch nachts Überschreitungen der Orientierungswerte auf. Die Immissionen werden tagsüber von der Autobahn, im Nahbereich der Lindigstraße auch von dieser dominiert, nachts dominieren die Autobahn und die Bahnlinie.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen im WA-Gebiet sind aufgrund der räumlichen Situation nicht sinnvoll machbar. Ferner wäre

eine 10 m hohe Lärmschutzwand im Plangebiet städtebaulich nicht wünschenswert und zudem teuer.

Der Schallimmissionsschutz ist durch passive Maßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen.

Im Rahmen der Abwägung bieten gemäß Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die dort für MI-Gebiete festgelegten IGW eingehalten, kann im Wohngebiet regelmäßig von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MI-Gebiete werden im Plangebiet tags und nachts eingehalten.

Die Überschreitungen des OW für WA-Gebiete tags um maximal 3 dB führen i. d. R. nicht zu erhöhten Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Auch auf den Außenwohnbereichen sind tagsüber gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes nachts sind im gesamten WA-Gebiet für Schlafräume Schallschutzfenster und entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Der Schallimmissionsschutz ist entsprechend der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Verkehrslärmimmissionen des zusätzlichen Verkehrs auf der Fichtenstraße liegen deutlich unter den maßgebenden Immissionsgrenzwerten (IGW). Auch die ermittelten Beurteilungspegel des Gesamtverkehrs halten die IGW tagsüber ein, nachts sind die IGW c. Die bestehenden Verkehrslärmimmissionen werden durch den neu entstehenden Erschließungsverkehr des Plangebiets um weniger als 1 dB erhöht. Es ist daher nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete auszugehen.

Anmerkung: Das Schallgutachten bezieht sich auf einen älteren Planstand. Die Anzahl der Baugrundstücke und Wohneinheiten wurde mittlerweile reduziert.

9.3 Wasser- und Bodenschutz

Durch die vorliegende Planung wird kein „neues“ Baurecht geschaffen. Das Plangebiet war durch die Gärtnereigebäude vormals großflächig versiegelt. Durch die vorgesehene Innenentwicklungsmaßnahme wird nun eine deutlich lockerere Bebauung (GRZ 0,4) geschaffen. Das Maß der Flächenversiegelung wird somit reduziert. Insgesamt wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Vergleich zu der vorherigen Nutzung verbessert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen der Aufstellung des (mittlerweile gescheiterten) Bebauungsplans „Südlich der Frankenstraße“ geprüft, der Bericht über die geotechnische Erkundung liegt dem Bebauungsplan bei.

Aufgrund der festgestellten Grundwasserstände (etwa 2,60 bis 3,25 m u. GOK) und zu erwartender Grundwasserschwankungen von +/- 1 m sind bei den Bauarbeiten und der Bauausführung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung ist durch die geplante Bebauung und Nutzung der Grundstücke nicht von einer Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers oder von einer Verunreinigung des Bodens auszugehen.

Im Jahr 2014 wurde im Bereich der Gärtnerei Stein Bodenproben entnommen und labortechnisch untersucht. Es wurden damals geringfügige Rückstände von Pflanzenschutzmitteln gefunden, die aufgrund des schnellen Verfalls der Stoffe heute vermutlich nicht mehr festzustellen sind.

Den Bauherren wird bei Bedarf eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen und die Eingriffe in den Bodenhaushalt (bspw. durch Bodenverdichtungen) möglichst gering zu halten. Der bestehende Sandmagerrasen darf im Vorfeld des Bodenaustauschs nicht durch Baufahrzeuge ö. ä. überfahren werden.

Anhaltspunkte für Kampfmittel oder Altlasten im Plangebiet oder dessen näheren Umfeld liegen nicht vor.

Das betroffene Gebiet liegt in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

9.4 Klimaschutz

Um die Pariser Klimaschutzziele zu erreichen, müssen die Emissionen aller Energiesektoren (Industrie-, Wärme-, und Verkehrssektor) in den nächsten beiden Jahrzehnten auf null reduziert werden. Dies ist eine große Herausforderung, die auch auf kommunaler Ebene ein konsequentes Handeln erfordert.

Der Gemeinde Karlstein sind der **Klimaschutz** und die **CO₂-Einsparung** ein äußerst wichtiges Anliegen, zu dem sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen größtmöglichen Beitrag leisten möchte. Beispiele für das kommunale Handeln sind die aktuellen Förderprogramme für Energie, die angestrebten CO₂-Reduktionen in den kommunalen Gebäuden, die Mobilitätskonzepte sowie Bestrebungen zu CO₂-freien Energielösungen in Neubaugebieten und neuen Ein- und Zweifamilienhäusern.

Grundlage dafür sind auch - soweit zutreffend - die bayerischen und die regionalen Energie- und Klimaschutzkonzepte.

Am 19.05.2021 fasste die Gemeinde Karlstein (einstimmig) einen **Grundsatzbeschluss** zur CO₂-Einsparung und zum Klimaschutz. Zukünftiges Handeln und Beschlüsse des Gemeinderats sollen wo immer möglich auch unter Würdigung der Klimaschutzziele gefasst werden.

Als eine wichtige Maßnahme, um einen nennenswerten Beitrag zur künftigen CO₂-Reduktion in Karlstein zu leisten, sollen regenerative Erzeugungs- und Wärmekonzepte in künftigen Bebauungsplänen oder städtebaulichen Verträgen festgeschrieben werden.

Im **städtebaulichen Vertrag** zur Umstrukturierung und Neubebauung der ehem. Gärtnerei Stein wurden dementsprechende Regelungen vereinbart. Der Investor verpflichtet sich, beim Verkauf der Baugrundstücke im Kaufvertrag mit den späteren Grundstückseigentümern neben einer Bauverpflichtung auch Verpflichtungen zur Energieeffizienz und zur Energieeinsparung zu verankern. Demnach ist der KfW-Standard 40 für eine Einzelhausbebauung bzw. 55 für eine Doppelhausbebauung einzuhalten und auf die Nutzung nicht erneuerbarer Energien (insbesondere Gas und Öl) zu verzichten. Auf den Wohnhäusern ist je eine Photovoltaik-Anlage mit einer Mindestleistung von 3,5 kW-Peak zu errichten.

Die PV-Pflicht bei Neubauten wird auch im **Bebauungsplan** durch eine Festsetzung bauplanungsrechtlich abgesichert. Nach derzeitigem Stand der Technik werden für die erforderliche Mindestleistung nur ca. 15 m² (geeignete) Dachfläche benötigt. Diese sollten im vorliegenden Bebauungskonzept flächendeckend zur Verfügung stehen.

Durch die stetig gesunkenen Preise für PV-Technik und in Anbetracht der zusätzlichen kommunalen Förderung in Karlstein amortisiert sich eine Photovoltaik-Anlage in der Regel nach maximal 10 Jahren. Ein möglicher zusätzlicher Finanzierungsaufwand kann unabhängig von der Baufinanzierung zinsgünstig über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gedeckt werden. Somit ergibt sich für den Bauherren keine Mehrbelastung, sondern mittelfristig ein finanzieller Vorteil.

9.5 Sonstige öffentliche Belange

Da es sich um eine kleinere Neustrukturierung bereits bebauter Flächen handelt, ist nicht von negativen Auswirkungen auf sonstige öffentliche Belange auszugehen.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes der Lindigsiedlung sowie die soziale und technische Infrastruktur der Gemeinde sind als ausreichend zu bewerten.

10. Anlagenverzeichnis

Folgende Unterlagen liegen dem Bebauungsplan bei:

- Wölfel Engineering GmbH (06.11.2020): Schallimmissionsprognose Verkehr. Höchberg
- Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (16.08.2021): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung. Würzburg
- Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting GmbH (29.07.2014): Geotechnische Erkundung für die Versickerungsmöglichkeit im Baugebiet „Südlich der Frankenstraße“, Aschaffenburg

Hinweis:

Im Rahmen der Vorabstimmung mit der Bauaufsicht wurde der Titel des Änderungsbebauungsplanes redaktionell von der 8. Änderung zur 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lindig“ geändert. In den eingeholten Gutachten zum Immissions- und Artenschutz ist noch von der 8. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lindig“ die Rede.

Karlstein am Main, den 2020-xx-xx

Rothenfels, den 2020-xx-xx

für die Gemeinde Karlstein am Main

.....

Peter Kreß, 1. Bürgermeister

.....

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner