



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der **(Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

--- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

WA Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Computerarbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Wandhöhen

WH Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:
 Hauptdach maximal 7,75 m,
 Quergiebel und Zwerchhäuser maximal 10,00 m.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade oder der Attika.

Bezugspunkt

Bezugspunkt für die Wandhöhen ist der vorhandene Kanaldeckel KD 1226 in der Jahnstraße mit 111,22 müNN.

2.1.2 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

GRZ Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.1.3 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 4 BauNVO)

GFZ Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

- o es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind im Vorgarten (Fläche zwischen Jahnstraße und der Vorderkante des Wohngebäudes bzw. der verlängerten Gebäudeflucht) die Anordnung eines Behindertenstellplatzes, von Fahrradabstellplätzen und Nebenanlagen sowie Wegen ohne genaue Lageangabe zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO)

Flächen für Stellplätze

5. Flächen, auf denen Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, errichtet werden dürfen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 Die Wohnungen sind mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Parkplätze

7. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der Gartenfläche ist die Anordnung von Stellplätzen, Abstellplätzen, Nebenanlagen sowie Anlagen für die Wärmeversorgung unzulässig.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

8.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

8.1.1 Erhaltung von Bäumen

Der im Plan dargestellte Baum ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit dem nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht. Auffüllungen und Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig. Sofern der Baum entfernt werden muss, ist er zu ersetzen.

8.1.2 Anpflanzen von Bäumen (ohne Standortbindung).

Auf dem Baugrundstück sind 3 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

8.1.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist.

8.1.3 Artenschutz

Ausgleichsmaßnahmen

Es ist ein Fledermauskasten 1 x 1FQ (Sommerquartier) in das Gebäude zu integrieren.

Es sind zwei Fledermaushöhlen 1FD (ersatzweise 2FN, 3FN oder vergleichbar) vor Abriss des Gebäudes in der Nähe des Plangebietes anzubringen.

Vermeidungsmaßnahmen

Der Abriss der Gebäude wird auf eine Zeitspanne von Mitte November bis Mitte März begrenzt.

Sollten die zeitlichen Vorgaben des Abrisses in den Wintermonaten aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, sind vor dem Abriss des Gebäudekomplexes weitere Untersuchungen durchzuführen, die eine potentielle Betroffenheit der gebäudebezogenen Fledermausarten abklären.

Als zweite Möglichkeit wäre ein Abriss in der aktiven Zeit der Fledermäuse auch dann denkbar, wenn dieser mittels einer durchgehenden ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person überwacht bzw. begleitet wird und weiterer Restriktionen (bspw. Arbeiten ausschließlich in den Dämmerungszeiten) determiniert werden. Entsprechende Konzepte sind in diesem Fall auszuarbeiten und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

9. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
 9.1 Die nutzbare Dachfläche des Gebäudes ist maximal möglich zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie mit einer Photovoltaikanlage auszustatten (Solarmindestfläche).

9.2 Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9.3 Nutzbare Dachfläche
 Die nutzbare Dachfläche entspricht der rot markierten Zone.



10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm

Lärmzugewandte Fassadenseite

Zur lärmzugewandten Fassadenseite sind nur Räume ohne Schlaffunktion oder ohne öffentbare Fenster zulässig. Wird davon abgewichen, sind die Aufenthaltsräume durch eine geeignete Abschirmung zu schützen. Der Nachweis ist in der Baueingabe zu führen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachneigung

Die Dachneigung des Hauptdaches wird mit 45° bis 50° festgesetzt. Die Dachneigung von Quergiebeln wird mit max. 7° festgesetzt.

1.2 Firstrichtung

Vorgegebene Firstrichtung

2. Dachaufbauten

2.1 Dachaufbauten

Zwerchhäuser und Quergiebel sind zulässig.

3. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Abweichend von der Stellplatzsatzung gilt:
 Pro Wohneinheit ist ein Kfz-Stellplatz erforderlich.

C. Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

1.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Mommendorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

2.2 Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

3. Versickerung des Niederschlagswassers

Es sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten.

4. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020“.

vorhandene Gebäude

abzubrechende Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

Unterflurhydrant

Wasserleitung DN80

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Jahnplatz" ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 27.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB gefasst und am 05.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 09.03.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Karlstein a. Main hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.06.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Karlstein, ___./___./2022
 Peter Kreß
 Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
 Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 01.06.2022 identisch ist.

Karlstein, ___./___./2022
 Peter Kreß
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom ___./___./2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Karlstein, ___./___./2022
 Peter Kreß
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE KARLSTEIN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan "Am Jahnplatz"

Datum: 01.06.2022

M 1:500



STADTPLANUNG
 ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
 Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998
 E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de