I. PLANZEICHNUNG TEIL 1
9. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Lindig"

WA 1	I+D	D		WH 4,00 m	SD 30°-45°
WA 2	II+D/S	E	FH 10,50 m	WH 7,00 m	FD/PD 0°-15°, SD 0°-45°, SFD 0°-5°
WA 3	II+D/S	E	FH 10,50 m	WH 7,00 m	FD/PD 0°-15°, SD 0°-45°, SFD 0°-5°
WA 4	II+D/S	D	FH 10,50 m	WH 7,00 m	FD/PD 0°-15°, SD 0°-45°, SFD 0°-5°
WA 5	I+D	E		WH 4,00 m	SD 30°-45°
WA 6	II+D/S	D	FH 10,50 m	WH 7,00 m	FD/PD 0°-15°, SD 0°-45°, SFD 0°-5°
WA 7	II+D/S	D	FH 10,50 m	WH 7,00 m	FD/PD 0°-15°, SD 0°-45°, SFD 0°-5°
WA 8	I+D	E		WH 4,00 m	SD 30°-45°

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

III. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA — allgemeines Wohngebiet

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

I+D — max. ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss
II+D/S — mind. zwei Vollgeschosse zwingend und ein Dach- oder Staffelgeschoss optional
FH — max. zulässige Firsthöhe
WH — max. zulässige Wandhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig
D — nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Baulinie
Grenzbebauung zwingend
Hauptfirstrichtung bei Satteldächern zwingend
Ausrichtung des Dachgefälles bei Pultdächern zwingend

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

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie
P P P — öffentliche Stellplätze
öffentlicher Gehweg

5. Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Ga — Garage
Cp — Carport
St — Stellplatz

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

private Grünfläche: Garten- und Freifläche
R — öffentliche Grünfläche: Regenrückhaltebecken
öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün / ohne Zweckbestimmung
Hausbaum (ohne Standortbindung)
Randeingrünung (mit Standortbindung)

7. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche: Transformatorstation

8. Artenschutzfachlicher Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
A1 — Ausgleichsmaßnahme A1: Ersatzlebensraum für Zauneidechsen
Habitat Zauneidechse (Versteck und Winterquartier)
Habitat Zauneidechse (Versteck)

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textl. Festsetzungen V. A. 6. "Maßnahmen zum Immissionsschutz")

10. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
SD — Satteldach (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
FD/PD — Flachdach oder Pultdach (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
SFD — Staffelgeschoss mit Flachdach (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
30°-45° — zulässige Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

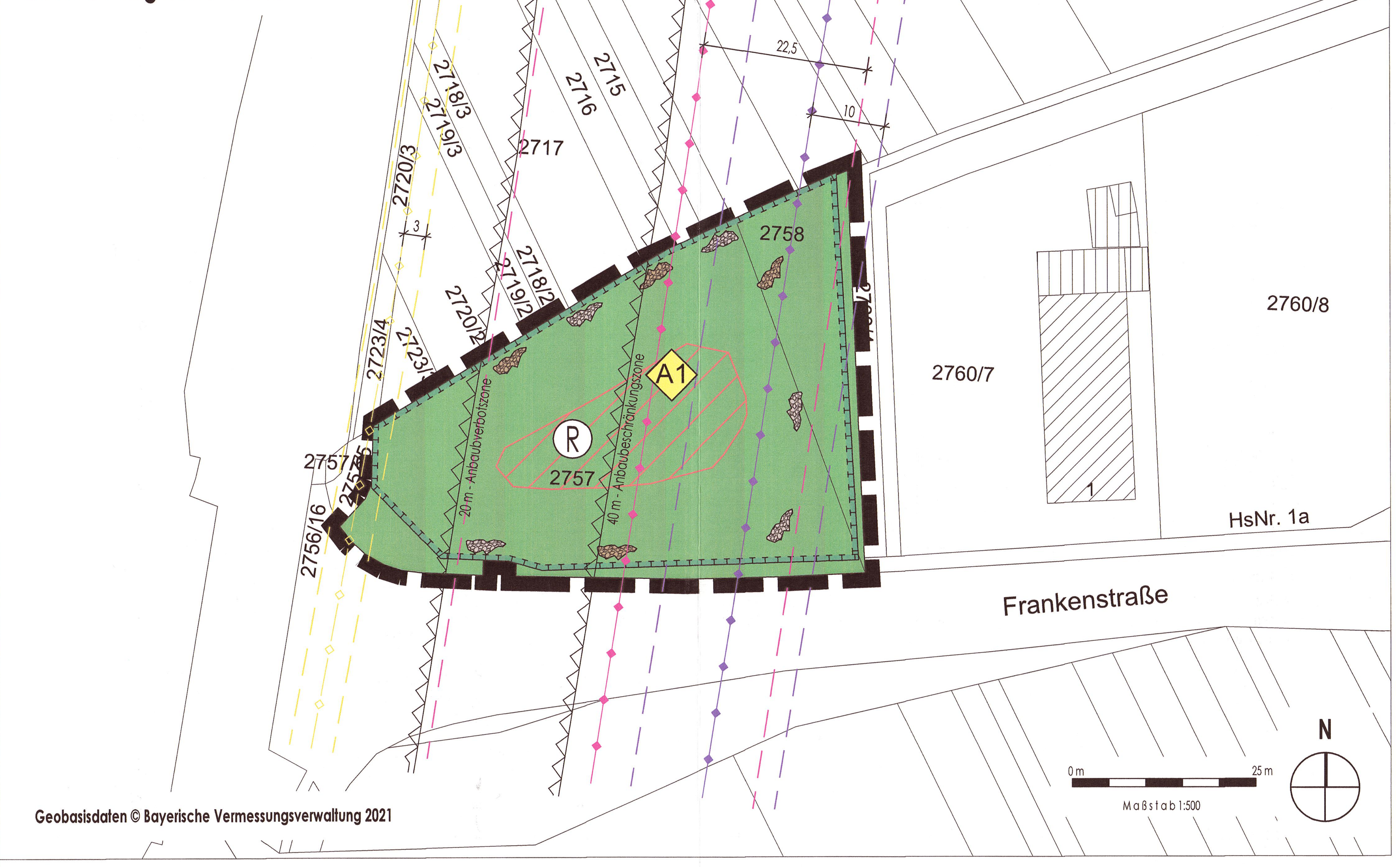
B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1608 — Flurnummer
vorhandene Flurstücksgrenze
geplante Flurstücksgrenze
entfallende Flurstücksgrenze
587 m² — vorhandene / geplante Grundstücksgröße
vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)
abzubrechende Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)
7,00 — Maßangabe in m

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gas- und Versorgungsleitung (Hochdruckleitung) unterirdisch mit Schutzzonenbereich (nicht eingemessen, übernommen von FNP)
110-kV Hochspannungsfreileitung mit Schutzzonenbereich (nicht eingemessen, übernommen von FNP)
20-kV Mittelspannungsfreileitung mit Schutzzonenbereich (nicht eingemessen, übernommen von FNP)
bestehender Sandmagerrasen (wird entfernt) (gesetzlich geschütztes Biotop gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 BayNatSchG)
herzustellender Sandmagerrasen (entsprechend naturschutzfachlichem Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG)
Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone (entlang der St 2443 gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG)

II. PLANZEICHNUNG TEIL 2
Externe Ausgleichsfläche



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

IV. 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. 3786), 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-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Bestehender Bebauungsplan:
Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lindig" treten die Festsetzungen des Urbebauungs- und Grünordnungsplans „Lindig" vom 04.07.1983 sowie seiner bisherigen acht Änderungen außer Kraft.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die in der Planzeichnung mit WA bezeichneten Bereiche werden nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die textliche Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe (FH), der max. zulässigen Wandhöhe (WH) und der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen gemäß Planeinschrieb.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück inklusive der privaten Grünflächen und darf max. 0,4 betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe (WH) und die max. zulässige Firsthöhe (FH) sind entsprechend der Vorgaben des Art. 6 Abs. 4 BayBO senkrecht zur Wand zu ermitteln.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der obere Abschluss der Dachkonstruktion (First oder Attika).

Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der traufseitigen Gebäudewand bei Gebäuden mit Pult- (PD) und Satteldach (SD) oder die Oberkante der Attika bei Gebäuden mit Flachdach (FD).

Wird ein Staffelgeschoss (S) angeordnet, wird dieses auf die zulässige Wandhöhe (WH) nicht mitangerechnet. Der Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist in diesem Fall die Oberkante des Fertigfußbodens des Staffelgeschosses oder falls vorhanden die Oberkante des geschlossenen Sockels der Brüstung des Staffelgeschosses. (Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO bleibt von dem zu ihr abweichenden Bezugspunkt für die Wandhöhe im Rahmen dieser Festsetzung unberührt.)

Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) und die Wandhöhe (WH) ist das mittlere Straßenniveau der dem Hauptgebäude am nächsten liegenden Erschließungsstraße entlang des jeweiligen Grundstücksanstoßes.

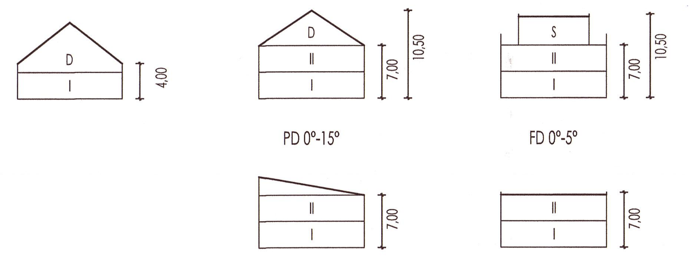
Für Garagen und Carports innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ist eine mittlere Wandhöhe von bis zu 3,50 m über dem fertigen Gelände zulässig.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nur max. 50 cm über oder unter dem Straßenniveau liegen.

Die gemäß Planeinschrieb festgesetzten Dachgeschosse (D) dürfen ein Vollgeschoss ergeben.

Die gemäß Planeinschrieb festgesetzten Staffelgeschosse (S) ergeben per Definition immer ein Vollgeschoss.

Die Grundfläche der Staffelgeschosse (S) darf nur max. 2/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.



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

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Als zulässige Hausformen werden das Einzelhaus oder das Doppelhaus gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung.

Die Baukörper sind auf den Baulinien anzuordnen. Dabei muss auf mind. 2/3 der Länge der Baulinie gebaut werden.

Untergeordnete Bauteile wie bspw. Balkone dürfen um bis zu 1,50 m über die Baugrenzen und Baulinien hinausragen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Abweichend hiervon sind Garagen, Carports und Stellplätze in den Baugebietsflächen WA 5/8 auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassen, Zufahrten und Wege sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einfriedungen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den privaten Grünflächen entlang der Grundstücksaußengrenzen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie bspw. Gartenhäuser, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in den privaten Grünflächen bis zu einer Größe von 20 m² umbauter Raum zulässig.

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

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sind die Baugrundstücke durch eine lockere Randeingrünung aus Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen.

Je vollendeter 300 m² Grundstücksfläche ist ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzgebote werden in der Planzeichnung als Hausbaum symbolisch dargestellt.

Die unverbauten Freiflächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

Es sind standortgerechte Gehölze (siehe Pflanzempfehlungen) anzupflanzen. Der Anteil an Nadelgehölzen darf max. 20% betragen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

5. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Vermeidung und Minimierung:

Zur Minimierung der möglichen Auswirkungen des Eingriffes auf den Brutvogelbestand des Untersuchungsgebietes sind die Rodungs- und Räumungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Phase, in der mit der Anwesenheit von Fledermäusen zu rechnen ist, durchzuführen (Anfang Oktober bis Ende Februar).

Der Abriss des Wohngebäudes (Flst. Nr. 2333/47) muss in den Wintermonaten (Mitte November bis Ende Februar) erfolgen (Fledermäuse, Vögel).

Die Zauneidechsen sind aus dem Bereich des B-Planes abzufangen und in ein im Vorfeld errichtetes Ersatzbiotop zu verbringen.

Um ein weiteres Einwandern von Zauneidechsen zu verhindern, sind die umzustrukturierenden und neu zu bebauenden Bereiche (Flst. Nr. 2333/47 und 2333/51) mit einem Reptilienschutzzaun (Krötenzaun, ca. 40 cm hoch, glatt, in Boden eingegraben) zu umgeben (bis Mitte März 2022).

Alle Gehölze im Abfangbereich sind im Winterhalbjahr (November-Ende Februar) bodennah abzuschneiden.

Alle Strukturen, die Zauneidechsen als Versteck dienen könnten wie Holzhaufen, Steinhaufen usw. sind zu entfernen (Winterhalbjahr).

Die Vegetation im Abfangbereich ist während der Abfangaktion (Zauneidechsen) kurz zu halten (mähen).

Die Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen ist mittels insektenfreundlicher Anlagen i.S.v. § 41 a Abs. 1 BNatSchG zu gewährleisten (max. 2.700 Kelvin, warmweißes Licht, nach unten gerichtete Beleuchtung bzw. Vermeidung von Streulicht/Lichtverschmutzung).

5.2 Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Für die Zauneidechse ist im Vorfeld der geplanten Eingriffe ein Ersatzlebensraum zu schaffen (Ausgleichsmaßnahme A1: ca. 2.400m²), der mindestens flächengleich mit der potenziell besiedelbaren Fläche im Geltungsbereich (ca. 2.000 m²) ist. Auf dieser Fläche sind - soweit nicht bereits vorhanden- Versteckmöglichkeiten und Winterquartiere für Zauneidechsen anzulegen. Zum Zeitpunkt der Umsiedlung der Zauneidechsen in das Ersatzhabitat muss sichergestellt sein, dass die Zauneidechsen dort ausreichend Nahrung finden.

Habitat Zauneidechse (Versteck und Winterquartier): Grube anlegen, ca. 2 m², 70 cm Tiefe; mit Flachen Steinen 10 - 40 cm Kantenlänge verfüllen, zusätzlich Wurzelstock bzw. Holz aufbringen, Nordseite mit Sand bedecken.

Habitat Zauneidechse (Versteck): Grube anlegen, ca. 2 m², 30 cm Tiefe; mit Wurzelstock bzw. Holz aufbringen, Nordseite mit Sand bedecken.

6. Maßnahmen zum Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose Y0394/010-01 vom 06.11.2020 entnommen werden. Gemäß DIN 4109-2:2018-01 sind bei den Beurteilungspegeln des Schienenverkehrs pauschal 5 dB abzuziehen, aus fachlicher Sicht und auf der sicheren Seite wird empfohlen diesen Abzug nicht in voller Höhe zu berücksichtigen.

Mit den ermittelten Verkehrslärmimmissionen kann im Plangebiet pauschal von einem maßgeblichen Außenlärmpegel tagsüber von 61 dB(A), nachts mit dem genannten Abzug bei den Schienenverkehrslärmimmissionen von 65 dB(A) ausgegangen werden. Somit ergibt sich für Aufenthaltsräume von Wohnungen im Plangebiet ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ = 35 dB. Mit einer detaillierten Berechnung können sich abweichende Werte ergeben.

Die DIN 4109 kann zusammen mit dem Bebauungsplan in der Bauverwaltung der Gemeinde Karlstein (Am Oberborn 1, 63791 Karlstein am Main) eingesehen werden.

7. Regenwasserrückhalt, Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Planfall A: Wenn die hierfür erforderliche Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit vorliegt, ist das anfallende saubere Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern, insoweit es nicht für die Gartenbewässerung oder sonstige Zwecke verwendet wird. Ein Überlauf in das Kanalsystem ist in diesem Fall nicht vorzusehen. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob es für die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten (NWFreiV, TRENGW, DWA-M 153, DWA-A 138).

Planfall B: Sollte Planfall A nachweislich nicht realisierbar sein, sind auf den Baugrundstücken selbstleerende Retentionszisternen vorzusehen, die das anfallende saubere Niederschlagswasser sammeln und gedrosselt an die Kanalisation abgeben. Die Retentionszisternen sollten jeweils ein Gesamtvolumen von 7 m³ und davon eine Rückhaltevolumen von 3 m³ aufweisen (z.B. Fa. Mall Regenspeicher Reto 7000 - 3). Das Rückhaltevolumen wird selbsttätig durch eine Drosseleinrichtung in die Kanalisation entleert und steht somit beim nächsten Regenereignis wieder als Speicher zur Verfügung. Die Drosselwassermenge je Zisterne beträgt 1 l/s. Eine Retentionszisterne wird je Baugrundstück benötigt.

Redaktioneller Vermerk: Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit wird auf den geotechnischen Bericht der GMP Geotechnik GmbH & Co. KG vom 25.05.22 verwiesen.

Das vorhandene Retentionsvolumen des Regenrückhaltebeckens auf den Flurstücken Nr. 2757 und 2758 ist zu erhalten, auch und insbesondere im Fall des geplanten Bodenaustauschs (siehe textl. Hinweise 5.2 "Ausgleichsmaßnahme").

8. Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baugebietsflächen WA 2/3/4/6/7 sind je Wohngebäude nur max. zwei Wohneinheiten zulässig.

9. Photovoltaik-Pflicht (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Je Baugrundstück ist bei Neubauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Photovoltaik-Anlage zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie mit einer Mindestleistung von 3,5 kW-Peak zu errichten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Garagen und Carports sind in den Baugebietsflächen WA 2/3/4/6/7 unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in den Abstandsflächen des Hauptbaukörpers sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig, wenn die Länge entlang des Grundstücksanstoßes zum Nachbarn nicht mehr als 7,00 m beträgt.

Ansonsten gelten die regulären Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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

2.1 Dachflächen:

Innerhalb der Baufelder WA 1/2/3/4/6/7 sind Garagen und Carports mit Flachdach (DN 0°-5°) auszuführen.

Innerhalb der Baufelder WA 5 und 8 dürfen Garagen und Carports mit einem Satteldach (SD) entsprechend des Hauptbaukörpers oder mit einem Flachdach (DN 0°-5°) ausgeführt werden.

Für die Dachflächen ist nichtglänzendes rotes, rotbraunes und graues Bedachungsmaterial oder eine Dachbegrünung zulässig.

Gebäude und bauliche Anlagen mit Flachdach (DN 0°-5°) sind ab einer Größe von mind. 10 m² zu mind. 80% als begrünte Flächen auszubilden und so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss. Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht und technisch erforderlichem Unterbau.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule) bis zu einer Höhe von 15 cm parallel zur Dachfläche zulässig. Auf Flachdächern (DN 0°-5°) ist auch eine Ständerbauweise zulässig. Die aufgeständerten Module dürfen die Höhe des Flachdachs um max. 60 cm überschreiten und sind auch im Bereich der erforderlichen Dachbegrünung zulässig.

Dacheinschnitte für Loggien sind zulässig, wenn der Abstand zur Giebelwandfläche mind. 1,00 m beträgt.

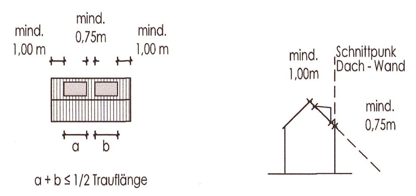
2.2 Dachgauben:

Ab einer Dachneigung von mind. 35° sind Einzelgauben als Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig.

Die Summe der Breite aller Gauben darf je Dachfläche max. 1/2 der Trauflänge betragen.

Mindestabstände:

- Gaube zu Gaube und Gaube zu Schnittpunkt Dach/Wand mind. 0,75 m
- Gaube zum First und Gaube zu Giebelwandfläche mind. 1,00 m



Gaubenbänder und Blindgauben sind nicht zulässig

2.3 Quergiebel

Quergiebel (inklusive Zwerchhäuser und Zwerchhauserker) sind mit Sattel- oder Flachdach zulässig.

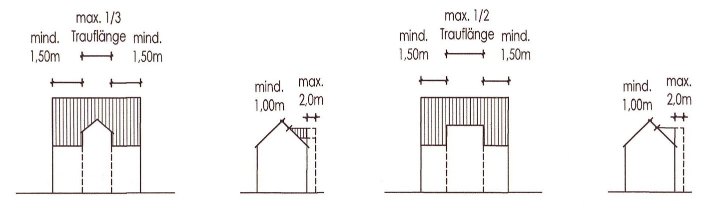
Der Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers darf max. 2,00 m betragen.

Die Summe der Breite aller Quergiebel mit Flachdach darf je Dachfläche nur max. 1/2 der Trauflänge betragen.

Die Summe der Breite aller Quergiebel mit Satteldach darf je Dachfläche nur max. 1/3 der Trauflänge betragen.

Mindestabstände:

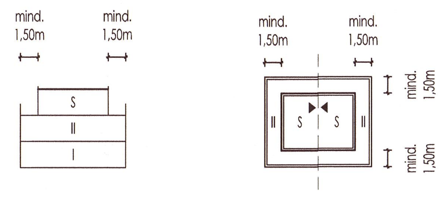
- Quergiebel zu Gaube mind. 0,75 m
- Quergiebel zu Quergiebel und Quergiebel zum First mind. 1,00 m
- Quergiebel zu Giebelwandfläche mind. 1,50 m



Die Wandhöhe der Quergiebel darf von der allgemein festgesetzten Wandhöhe (WH) abweichen.

2.4 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse (S) sind umlaufend mit einem Rücksprung von mind. 1,50 m hinter die Außenwand der darunterliegenden Geschosse zu versehen. Doppelhäuser zählen in diesem Fall als ein Baukörper, d.h. im Bereich einer Grenzbebauung ist kein Rücksprung erforderlich.



Staffelschosse dürfen mit einer aufgesetzten offenen Brüstung mit einer Höhe von bis zu 1,25 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Staffelgeschosses versehen werden. Ein geschlossener Brüstungssockel ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Wandhöhe (WH) zulässig.

2.5 Außenwandflächen:

Die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen sind nicht zulässig.

Als Referenz für unzulässige grelle Farben werden die nachfolgenden Farben aus dem RAL-Farbspektrum herangezogen: Nr. 1003 "Signalgelb", Nr. 2010 "Signalorange", Nr. 3001 "Signalrot", Nr. 4008 "Signalviolett", Nr. 5005 "Signalblau" und Nr. 6032 "Signalgrün".

2.6 Aneinandergrenzende Baukörper:

Doppelhäuser sind einheitlich zu gliedern und in Gestaltung, Wandhöhe, Geschossigkeit, Bautiefe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Werden die Baukörper abschnittsweise errichtet, so dient der erstgestaltete Baukörper als Orientierung für die Gestaltung des nachfolgenden. Maßgeblich sind die zuerst eingereichten Bauvorlagen. Abweichungen von den obigen Regelungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es zu keinen erheblich störenden gestalterischen Brüchen im Erscheinungsbild des Doppelhauses kommt. Es wird den Bauherren dringend empfohlen sich frühzeitig ins Benehmen zu setzen.

2.7 Unzulässige Anlagen:

Blechgaragen und -schuppen sind nicht zulässig.

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

3.1 Geländeveränderungen:

Aufschüttungen sind zulässig bis zu einem Niveau von max. 0,3 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

Abgrabungen sind zulässig bis zu einem Niveau von max. 0,3 m unter der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

Zum Abfangen von Böschungen sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 0,3 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Das natürlich vorhandene und das fertige Gelände, nach den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen, sind in den Bauvorlagen darzustellen.

3.2 Oberflächen:

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagsarten sind beispielsweise wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Rasenpflaster.

3.3 Einfriedungen:

Die Grundstücke dürfen mit offenen Einfriedungen (bspw. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) mit einer Höhe von bis zu 1,50 m über dem fertigen Gelände versehen werden. Die offenen Einfriedungen dürfen hinterpflanzt werden.

Vor Garagen, Carports und Stellplätzen sind keine Hoftoranlagen zulässig.

Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände sind (auch auf den Grundstücksgrenzen) mit einer Höhe von bis zu 2,00 m über dem fertigen Gelände und einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig.

3.4 Mülltonnen/Müllbehälter:

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

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

Die Anzahl und Beschaffenheit der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlstein am Main in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

1. Nachhaltigkeit/Umwelt

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zisterne für die Gartenbewässerung zu errichten. Nach Möglichkeit sollen Wärmepumpen in Ergänzung zur 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. Pflanzempfehlungen für standortgerechte Gehölze

2.1 Vorbemerkung:

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zu Verkehrswegen zu berücksichtigen. Es wird diesbezüglich u.a. auf die Anforderungen des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013) verwiesen.

Die nachfolgenden Pflanztabellen folgen dem Schema: Botanischer Name/Deutscher Name/Qualität.

2.2 Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Acer campestre 'Elsrijk'	Kegel-Feldahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Betula pendula	Sand-Birke	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Castanea sativa	Ess-Kastanie	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Cornus mas	Kornelkirsche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 14 - 16
Juglans regia	Walnuss	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Mespilus germanica	Echte Mispel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 12 - 14
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 18 - 20
Tilia platyphyllos 'Örebro'	Schmale Sommer-Linde	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Obstgehölze		H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 12 - 14

2.3 Sträucher:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne	Str, 2xv, Co, 40 - 60
Cornus mas	Kornelkirsche	Str, 3xv, Co, 100 - 125
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str, Co, 60 - 100
Corylus avellana	Haselnuss	Str, Co, 60 - 100
Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr, Co, 60 - 100
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Str, Co, 60 - 100
Liguster vulgare	Liguster	vStr, Co, 60 - 100
Lonicera xylosteum	Heckenkirsch	Str, Co, 60 - 100
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere	Str, Co, 40 - 60
Rosa canina	Hunds-Rose	vStr, Co, 60 - 100
Salix caprea	Sal-Weide	vStr, Co, 60 - 100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str, Co, 60 - 100
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	Hei, C 7,5, 125 - 150
Syringa vulgaris	Wild-Flieder	Str, Co, 60 - 100

2.4 Kletterpflanzen:

Hedera helix	Efeu	Solitär, Co, 80 - 100
Humulus lupulus	Hopfen	Solitär, Co, 100 - 150
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	Solitär, Co, 100 - 150
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen	Solitär, Co, 100 - 150
Kletterrosen		Tb, Güteklasse A
Spalierobst		Buschbäume, Co

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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Brandschutz / Löschwasserversorgung

Die Zufahrtstraßen zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 to. ausgelegt sein. Sie müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Für das Baugebiet (WA) ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge sicherzustellen. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere sind dies die Arbeitsblätter W 405, W 331, W 313 und W 311. Im Baugebiet sind in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Anordnung genormte Hydranten zur Wasserentnahme durch die Feuerwehr vorzusehen. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu befolgen.

5. Gesetzlich geschützte Biotope

5.1 Naturschutzfachlicher Ausnahmeantrag:

Der auf dem Areal der ehem. Gärtnerei Stein (Flurstück Nr. 2333/51) vorzufindende Sandmagerrasen stellt gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 BayNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Die Gemeinde Karlstein am Main stellte entsprechend der Vorgaben des § 30 Abs. 4 BNatSchG im Vorgriff auf die Phase der Planverwirklichung einen Antrag auf die Erteilung einer Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz, um zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan im Vollzug nicht mit diesem kollidiert. Die Ausnahmeerteilung erfolgte mit Bescheid vom 13. Dezember 2021.

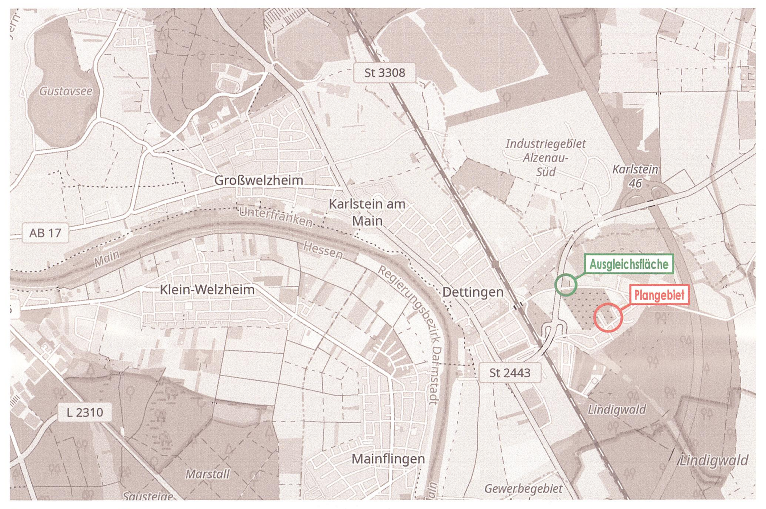
5.2 Ausgleichsmaßnahme:

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.

6. Alter Bergbau

Im Gemeindegebiet von Karlstein am Main ging reger alter Bergbau um. Das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den Baugrunduntersuchungen und Baumaßnahmen soll auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

VII. ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Datengrundlage © openstreetmap.org

VIII. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Karlstein am Main hat in seiner Sitzung vom 16.12.2020 die 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Lindig" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Lindig" in der Fassung vom 26.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2021 bis einschließlich zum 07.01.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Lindig" in der Fassung vom 26.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2021 bis einschließlich zum 07.01.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Lindig" in der Fassung vom 23.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2022 bis einschließlich zum 06.05.2022 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Lindig" in der Fassung vom 23.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2022 bis einschließlich zum 06.05.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Karlstein am Main hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.06.2022 die 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Lindig" in der Fassung vom 25.05.2022 als Satzung beschlossen.

   Karlstein am Main, den 02.06.22

   (Siegel)

   Peter Kreß, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss über die 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Lindig" wurde am 10.06.22 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Lindig" ist damit in Kraft getreten.

   Karlstein am Main, den 13.06.22

   (Siegel)

   Peter Kreß, 1. Bürgermeister

GEMEINDE KARLSTEIN
ORTSTEIL DETTINGEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

9. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Lindig"

Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

ÄNDERUNGSINDEX

DATEI - BLATT	BESCHREIBUNG	DATUM
Ent_4	Vorstellung Bauausschuss	20.01.2021
Ent_4.1	Vorabstimmung TÖB	08.02.2021
Ent_4.2	Billigung Gemeinderat	13.10.2021
Ent_4.3	Förmliche Beteiligung	26.10.2021
Ent_4.3	Erneute Billigung / förmliche Beteiligung	23.03.2022
Besf_4.4	Satzungsbeschluss	25.05.2022

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523

GEMEINDE KARLSTEIN, VERTRETEN DURCH PETER KREß, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	25.05.2022	PLANINHALT	Lageplan DFK
STAND	Beschlussfassung	PROJEKT - NR.	2020-27
BEARBEITER	F. Hattenbauer	DATEI - BLATT	Besf_4.4