

**Rechtsgrundlagen**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), der Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 AndG vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**F** Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB BauVO)  
 Zweckbestimmung:  
**F** Feuerwehr  
 Feuerwehre inklusive Verwaltung, Fahrzeughalle, Lager, Technikräume, Übungsräume sowie Übungsflächen und einem überdachten Außenwaschplatz.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**H** Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauVO)

- WH** **Wandhöhe**  
**Baufeld 1**  
 Die Wandhöhe beträgt max. 9,00 m. Die Wandhöhe des Übungsturmes darf die festgesetzte Wandhöhe um 6,50 m bis zu einer max. Wandhöhe von 15,50 m überschreiten.

- Baufeld 2**  
 Die Wandhöhe beträgt max. 7,00m. (siehe auch Hinweise D.2. - Hochspannungsleitungen).

- Bezugspunkt**  
 Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist Oberkante Straße (St 3308). Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 Abs. 3 BauVO)**  
**a** abweichende Bauweise (§ 22 BauVO)  
 In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50,00m zulässig.

- Baugrenze (§ 23 BauVO)**

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche  
 landwirtschaftlicher Weg  
 Ein- und Ausfahrten

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
 Entlang der St 3308 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot gemäß Art. 19 BayStrVG zu oder von privaten Grundstücken.

- Freizuhaltende Sichtflächen**  
 Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrhahoberkante nicht überschreiten.

- Beleuchtungsanlagen dürfen zu keiner Blendung von Verkehrsteilnehmern auf der St 3308 führen. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.

- 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 BauGB)**

- 1. Anpflanzungen**  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzen von Bäumen**  
 Die im Plan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist verbindlich, die Standorte sind unter Beachtung der eingeschriebenen Grenz-/Randabstände um bis zu 4 m Meter variabel.

- Die Baumpflanzungen in der Leitungsschutzzone sind erst nach dem vorgesehenen Abbau der Leitung zulässig (s.a. D.2.). Die Baumpflanzungen entlang der St 3308 sind erst nach dem vorgesehenen Rückbau der St 3308 (ehemalige B8) zu realisieren.

- Laubbäume sind nach der Pflanzenauswahlliste der Tabelle 1.1, im Süden und Osten allerdings ohne die dem Klimawandel geschuldeten Arten (gekennzeichnet mit \*), und den dort festgelegten Mindestpflanzenqualitäten zu pflanzen. Den Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mindestens 8 m<sup>2</sup> unversiegelte Baumscheibenfläche) zur Verfügung zu stellen.

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.

- Zur Randeinguindung sind Sträucher nach der Pflanzenauswahlliste der Tabelle 1.2 bzw. bei Schnitthecken der Tabelle 1.4 und den dort festgelegten Mindestpflanzenqualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Die Strauchpflanzung ist im Süden zwischen Grenze und Einfriedung einreihig, im Osten zwischen Grenze und Einfriedung zweireihig, anzulegen. Die Aufwuchshöhe der Sträucher in der Leitungsschutzzone ist ggf. bis nach dem vorgesehenen Abbau der Leitung auf das mit dem Leitungsträger abgestimmte Maß zu beschränken (s.a. D.2.).

- Im Bereich der Feuerwehrausfahrt zwischen den in der Planzeichnung mit (A) und (B) gekennzeichneten Punkten ist die Aufwuchshöhe der Schnitthecke im Norden auf einer Länge von ca. 30 m auf 1,2 m zu beschränken.

- Die Pflanzdichte der Randeinguindung darf bei den Mindest-Qualitäten 1 St/1,5 m<sup>2</sup>, bei Schnitthecken 3 St/1m nicht unterschreiten.

- In Gebäudefläche ist auch eine Bepflanzung mit Ziiergehölzen möglich. Die sonstigen Grünflächen sind für die Erfüllung ihrer Versickerungsfunktion mit Landschaftsrasen unter Verwendung von autochthonem Saatgut einzusäen.

- \* standortheimische Arten

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität 2
Feldahorn	Acer campestre* i.S.	H 3xv mb 18-20
Spitzahorn	Acer platanoides* i.S.	H 3xv mb 18-20
Weißbirke	Betula pendula*	H 3xv mb 18-20
Haibirke	Carpinus betulus*	H 3xv mb 18-20
Rotdorn	Corylus colurna	H 3xv mb 18-20
Rotdorn	Crataegus laevigata* 'Pauli's Scarlet'	H 3xv mb 18-20
Bäumen-Esche	Fraxinus ornus*	H 3xv mb 18-20
Lederhülzenbaum	Gleditsia triacanthos 'Skyline'*	H 3xv mb 18-20
Nussbaum	Juglans regia*	H 3xv mb 18-20
Wildapfel	Malus sylvestris*	H 3xv mb 18-20
Vogelkirsche	Prunus avium*	H 3xv mb 18-20
Traubeneiche	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'*	H 3xv mb 18-20
Stachelbeere	Pyrus calleryana i.S.	H 3xv mb 18-20
Wildrose	Pyrus pyraeaster*	H 3xv mb 18-20
Traubeneiche	Quercus petraea*	H 3xv mb 18-20
Stieleiche	Quercus robur*	H 3xv mb 18-20
Schnurbaum	Sophora japonica	H 3xv mb 18-20
Schwarze Mehlbeere	Sorbus intermedia Brouers	H 3xv mb 18-20
Weißerleib	Tilia cordata* i.S.	H 3xv mb 18-20

\*) Vor dem Hintergrund des Klimawandels.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität 2
Feldahorn	Acer campestre*	St 2xv, h 100-150
Hartrieel	Cornus sanguinea*	St 2xv, h 100-150
Hassel	Corylus avellana*	St 2xv, h 100-150
Weißdorn	Crataegus monogyna*	St 2xv, h 100-150
Pfaffenblütchen	Eunonymus europaeus*	St 2xv, h 100-150
Liguster	Ligustrum vulgare*	St 2xv, h 100-150
Gemeine Heckenkirsche	Lonicea xylosteum*	St 2xv, h 100-150
Schlehdorn	Prunus spinosa*	St 2xv, h 100-150
Heckenrose	Rosa canina*	St 2xv, h 60-100
Bärenmeirose	Rosa pimpinellifolia*	St 2xv, h 60-100
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra*	St 2xv, h 100-150

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität 2
Felsenbirne	Amelanchier alnifolia*	St 2xv, h 100-150
Hortensie	Hydrangea i.A.u.S.	St 2xv, h 60-100
Pfeifenstrauch	Philadelphus i.A.u.S.	St 2xv, h 100-150
Strauchrose	Rosa i.A.u.S.	vStr, h 60-100
Spernerstrauch	Spiraea i.A.u.S.	St 2xv, h 60-100
Flieder	Syringa i.A.u.S.	St 2xv, h 100-150
Schneeball	Viburnum i.A.u.S.	St 2xv, h 100-150
Weigeele	Weigela i.A.u.S.	St 2xv, h 60-100

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität 2
Feldahorn	Acer campestre*	St 2xv, h 100-150
Haibirke	Carpinus betulus*	St 2xv, h 100-150
Kornel-Kirsche	Cornus mas*	St 2xv, h 100-150
Rotbuche	Fagus sylvatica*	St 2xv, h 100-150
Liguster	Ligustrum vulgare*	St 2xv, h 100-150

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität 2
Apfel	Malus domestica i.S.*	H 2xv ob 10-12
Südbirke	Prunus avium i.S.*	H 2xv ob 10-12
Zwetschge	Prunus domestica i.S.*	H 2xv ob 10-12
Mirabelle	Malus domestica x cerasifera i.S.*	H 2xv ob 10-12
Birne	Pyrus communis i.S.*	H 2xv ob 10-12

- 5.2. Artenschutz**  
**Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes**  
 Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.  
 Dazu sind folgende, auch von den einzelnen Grundstückseigentümern zu beachtende, Vorkehrungen notwendig:  
 - Vor Beginn der Rodungen Aufhängen von sechs Vogel- und fünf Fledermauskästen jeweils unterschiedlicher Typen in geeigneter Weise in Gehölzbeständen im räumlichen Zusammenhang (auf gemeindeeigenen Fl.Nr. 2299, 2428, 2429) einschließlich zukünftiger jährlicher Kontrolle und ggf. Instandhaltung (CEF-Maßnahme).  
 Hinweis: Das Anbringen wurde im Februar 2015 schon vorgenommen.  
 - Die erhaltenen Gehölz- und Grasbestände in der Nachbarschaft sind in geeigneter Weise (z.B. Bauzaun in ausreichendem Abstand) während der Bautätigkeit zu schützen.  
 - Baumfällung, Gehölzrodung, Entfernen von Vogelnistkästen, Baufeldräumung (Abtrag von Boden und Bodenvegetation) und Geländeauffüllungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vor Baubeginn (wegen Fledermäusen, hecken-, boden- und baumbrütenden Vögeln, Zauneichse sowie Kreuzkröte).  
 - Freihalten der sowohl bau- als auch anlagenbedingt beanspruchten Ackerflächen nach der letzten Ernte bis zum Beginn der Bautätigkeit als Schwarzbrache (kein Bewuchs), um eine Tötung von bodenbrütenden Vögeln und dem Feldhamster auszuschließen.

- 5.3. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers**  
 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser  
 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern. Für die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.  
 Das Dachflächenwasser ist in Mulden, Mulden/ Rigolen oder Zisternen zu sammeln und über die belebte Bodenschicht zu versickern.  
 Dachflächenwasser metallgedeckter Flächen, von denen sich Metallpartikel lösen können, darf nicht in das Grundwasser eingeleitet werden. Für die Dacheindeckung dürfen nur Werkstoffe verwendet werden, bei denen ein Austrag wassergefährdender Substanzen dauerhaft ausgeschlossen ist.  
 Sonstiges Oberflächenwasser ist direkt zu versickern (wasserdurchlässige Beläge der Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze), in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern und entsprechend dem Dachflächenwasser zu versickern.  
 Stellplätze auf im Plan gekennzeichneten Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit offenen Fugen) oder mit grasdurchwachsenen Belägen (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine) herzustellen.

- 5.4. Kompensationsflächen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)**  
 Anpflanzen von Bäumen  
 Die im Plan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte sind variabel und können verschoben werden.  
 Es sind Obstbäume der Pflanzenliste der Tab. 2 mit den dort festgelegten Mindestpflanzenqualitäten zu pflanzen.

- 5.5. Entwicklung von extensivem Grünland**  
 Die gekennzeichneten Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu unterhalten. Bei Neusaat ist artenreiches, standortgerechtes, autochthones Saatgut zu verwenden.

- 5.6. Aufhängen von Vogelnistkästen (CEF)**  
 An vorhandenen Gehölz- und Baumbeständen auf Fl.-Nr. 2299, 2428, 2429 sind vor Beginn der Rodungen im Baugebiet 6 Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen in geeigneter Weise anzubringen.  
 Unterhaltung der Nistkästen mit jährlicher Kontrolle und ggf. Instandhaltung.

- 5.7. Aufhängen von Fledermauskästen (CEF)**  
 An vorhandenen Gehölz- und Baumbeständen auf Fl.-Nr. 2299, 2428, 2429 sind vor Beginn der Rodungen im Baugebiet 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Typen in geeigneter Weise anzubringen.  
 Unterhaltung der Nistkästen mit jährlicher Kontrolle und ggf. Instandhaltung.

- 5.8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a BauGB)**

- 5.9. Nummerierung der Ausgleichsflächen**

- 5.10. Folgende Kompensationsflächen außerhalb des Baugebietes mit Festsetzungen auf besonderem Planausschnitt werden den Eingriffsflächen des Baubereichs zugeordnet (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 8 BayNatSchG):**

- A1** Auf (Teil-)Flächen der Fl.Nr. 2299, 2300 (Gemarkung Großweilheim) werden unter Erhaltung kleinerer Gehölzbereiche und einzelner Obst-/Bäume extensives Grünland mit Hochstamm-Obstbäumen regionaler Herkunft durch Ansaat und Pflanzung entwickelt und unterhalten.  
 Anpflanzung von 7 Hochstamm-Obstbäumen der Pflanzenliste Tab. 2.  
 Ansaat mit artenreichem, standortangepasstem, autochthonem Saatgut.  
 Bewirtschaftung des extensiven Grünlandes ohne Einsatz von Spritzmitteln und Dünger durch Mahd 2x/Jahr (Ende Juni, September), Schnittgut abfahren, oder Schafbeweidung (≤ 1,4 GV/ha). Bei der Schafbeweidung ist nur der Einsatz mobiler Weidezäune während des Weidegangs und ohne Unterstand zulässig, zudem ist eine Nachmahd durchzuführen.  
 Unterhaltung der Obstbäume mit mäßiger organischer Düngung der Baumscheibe sowie durch Erziehungs-, später Erhaltungsschnitt.

- A2** Auf (Teil-)Flächen der Fl.Nr. 2160/7, 2160/8 (Gemarkung Großweilheim) werden unter Erhaltung eines kleineren Gehölzbereiches am Westrand extensives Grünland mit Hochstamm-Obstbäumen regionaler Herkunft durch Ansaat und Pflanzung entwickelt und unterhalten.

- 6. Anpflanzung von 14 Hochstamm-Obstbäumen der Pflanzenliste Tab. 2.**  
 Ansaat mit artenreichem, standortangepasstem, autochthonem Saatgut.  
 Bewirtschaftung des extensiven Grünlandes ohne Einsatz von Spritzmitteln und Dünger durch Mahd 2x/Jahr (Ende Juni, September), Schnittgut abfahren, oder Schafbeweidung (≤ 1,4 GV/ha). Bei der Schafbeweidung ist nur der Einsatz mobiler Weidezäune während des Weidegangs und ohne Unterstand zulässig, zudem ist eine Nachmahd durchzuführen.  
 Unterhaltung der Obstbäume mit mäßiger organischer Düngung der Baumscheibe sowie durch Erziehungs-, später Erhaltungsschnitt.  
 Die anteilige Zuordnung zum Bebauungsplan hat eine Größe von 0,553 ha. Der „Überschuss“ wird im gemeindlichen Ökotoon verbucht.

- 6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Übungsbetrieb der Feuerwehrr:  
 Der reguläre Übungsbetrieb ist auf Übungszeiten von 6:00 bis max. 21:30 Uhr zu begrenzen.

- 6. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 23 BayStrVG)**  
 Anbauverbotszone von 20,0 m zur St 3308  
 Anlagen/Nutzungen innerhalb der Anbauverbotszone der St3308 bedürfen der Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde.

- 6. Sonstige Planzonen**  
 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Flächen für Nebenanlagen  
 Stellplätze

- 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 6.1. Einfriedungen**  
 Zur Abgrenzung der Flächen für die Feuerwehr einschließlich der Alarmausfahrt vom öffentlich begeh- und befahrbar „Hörsteiner Weg“ rund entlang der Alarmausfahrt die Errichtung einer Einfriedung auf der Innenseite des Grundstückes festgesetzt.  
 Dazu sind ausschließlich Einfriedungen aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.  
 Lage der Einfriedungen:  
 Zur Ostseite des Plangebietes wird ein Abstand von 5,50m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.  
 Zur Südseite des Plangebietes wird ein Abstand von mindestens 3,00m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.  
 Zu landwirtschaftlich genutzten Wegen und Flächen ist ein Abstand von mindestens 0,5m einzuhalten.  
 Die Einfriedungen sind vor Ausführung der Pflanzung zu errichten.

- 6.2. Nachrichtliche Übernahmen**

- 6.3. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**  
 110 kV-Freileitung der RWE GmbH mit einer beidseitig der Leitungssache zu beachtenden Baubeschränkungszone von 22,5m.

- 6.4. Landesamt für Denkmalpflege**  
 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutz-behörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 6.5. Hinweise**

- 6.6. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 (3) BauGB)**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoff-belastungen 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.

- 6.7. Hochspannungsleitungen**  
**Leitungsschutzzone der 110 kV-Freileitung Aschaffenburg - Dettingen der RWE GmbH.**  
 Der Abbau der Hochspannungsfreileitung soll bis 2016 erfolgen (ein Demontageterrain kann noch nicht genannt werden). Bis dahin sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:  
 Das Baufeld 2 liegt teilweise im Schutzstreifen, eine Ecke des Baufeldes 1 ragt in den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung. Innerhalb des Schutzstreifens können nur Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 5,00 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 110,30 m über NNH entspricht dies einer Bauhöhe von 115,30 m über NNH) ausgewiesen werden. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.  
 Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwüchshöhe von maximal 3 m erreichen.  
 Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Insofern sind Gehölze zur Anpflanzung in den Endwüchshöhen zu staffeln.  
 Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr vor vorgenannter Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.  
 Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungs-freileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.  
 Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutz-streifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Verein-barung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Wesnetz GmbH.  
 Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei der vorhandenen elektrischen Freileitung die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbe-kämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung noch den VDE-Vorschriften entsprechen müssen.  
 Auf dem Übungshof wird auch mit Dreiehteln (bis zu 30 m Leiterlänge) und mit Fahr-zeugen mit Mastanlagen (bis zu 8 m Höhe) geteilt. Im Bereich der Freileitung ist ggf. mit Wärmeschildern, organisatorischen Maßnahmen usw. sicherzustellen, dass eine Gefähr-dung bei Übungen im Übungshof ausgeschlossen wird.

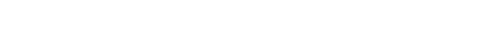
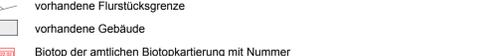
- 6.8. Immissionschutz**  
 Auf die von der Staatsstraße auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaß-nahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

- 6.9. Beleuchtung auf den privaten Grundstücken**  
 Für die Beleuchtung sollen dem Stand der Technik entsprechend nur insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtioden, abgeschirmt, nicht nach außen oder nach oben gerichtet) verwendet werden; auch in der Bauphase.

- 6.10. Freiflächenplan**  
 Zum Nachweis der Einhaltung der grünordnungsplanerischen Regelungen ist der Baugebiet ein Freiflächenstellungsplan mit Darstellungen und ggf. Erläuterung beizufügen. Planinhalt sind z.B. Geländeschicht, Aufteilung der Wiesen- und Pflanzflächen mit Rahmempfindung, befestigte Flächen, Stellplätze etc. Zur Sicherung und Durchsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautio verlangen.

- 6.11. Vollzugsfrist**  
 Die verbindlichen Anpflanzungen im Plangebiet sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Gebrauchsabnahme der Gebäude und Nutzflächen herzustellen. Dies gilt ebenso für die externen Ausgleichsmaßnahmen auf weiteren Planausschnitten.

- 6.12. Sonstiges**  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 vorhandene Gebäude  
 Biotop der amtlichen Biotopkartierung mit Nummer  
 Bestehende Bäume  
 Bestehende Gehölze



**Verfahrensvermerke**  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Karlstein am Main hat in der Sitzung vom 13.11.2013 für das Gebiet „Südlich des Hörsteiner Weges“ den Aufstellungs-beschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 21.05.2014 gefasst und am 23.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.06.2014 bis einschließlich 11.07.2014. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.  
 Der Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches wurde am 25.03.2015 gefasst und am 27.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2015 bis einschließlich 26.06.2015 öffentlich ausgesetzt.  
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2015 bis 19.06.2015 beteiligt.  
 Die Gemeinde Karlstein am Main hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_. \_\_\_. 2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_. \_\_\_. 2015 als Sitzung beschlossen.

Karlstein am Main, den \_\_. \_\_. 2015  
 1. Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt:  
 Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_. \_\_. 2015 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_. \_\_. 2015 identisch ist.

Karlstein am Main, den \_\_. \_\_. 2015  
 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am \_\_. \_\_. 2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Karlstein am Main, den \_\_. \_\_. 2015  
 1. Bürgermeister (Siegel)

**GEMEINDE KARLSTEIN a. MAIN**  
**LANDKREIS ASCHAFFENBURG**  
 Bauungs- und Grünordnungsplan  
 "Südlich des Hörsteiner Weges"

Stand: 08.07.2015 M 1:500

PLANERGRUPPE  
 HYTREK  
 THOMAS  
 WEYELL  
 WEYELL

Freie Architekten und  
 Städtebauarchitekten

Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg  
 Tel.: 06021/41 1198 Fax: 06021/45 09 98  
 Mail: a.burg@htww.de Internet: www.htww.de

TRÖLENBERG + VOGT  
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN