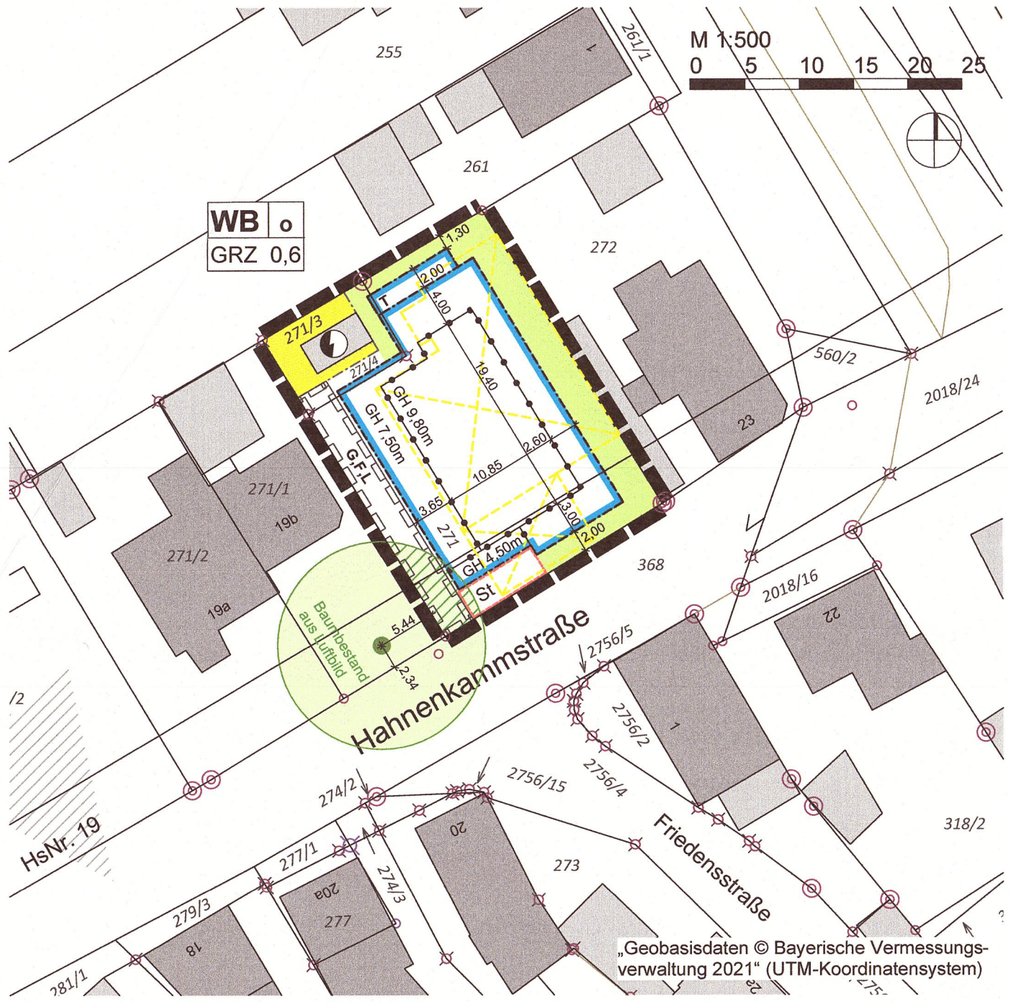

Rechtsgrundlagen

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

WB Im Besonderen Wohngebiet sind Wohngebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für soziale Zwecke (§ 1 Abs. 5 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 Gebäudehöhen

GH Die Gebäudehöhen werden durch Angaben im Plan in Metern über Bezugspunkt festgesetzt:

Die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika oder der Balkonbrüstung.
Die Gebäudehöhe darf durch Fotovoltaikanlagen um 1,0 m überschritten werden.

Bezugspunkt
Bezugspunkt für die Wandhöhen ist der vorhandene Kanaldeckel in der Hahnenkammstraße mit 113,60 müNN.

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

GRZ Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 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 ist die Anordnung von Stellplätzen, Abstellplätzen, Nebenanlagen, Wegen sowie Anlagen für die Wärmeversorgung unzulässig.

4. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flachen 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)

Zu erhaltender Baum

5.1 Im gekennzeichneten Kronenbereich der Platane sind jegliche Erdarbeiten wie Auffüllungen, Abgrabungen und das Setzen von Betonfundamenten für Zäune o.Ä. nur im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

5.2 70% der Dachfläche des Staffelgeschosses sind extensiv zu begrünen.

5.3 Stellplätze, die außerhalb der Baugrenzen liegen, sind versickerungsfähig auszubauen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G,F,L Die in der Planzeichnung mit GFL festgesetzten Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Fl. Nr. 271/3) zu belasten.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

7.1 Schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer) sind, wenn möglich, auf der der Eisenbahnstrecke abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

7.2 In schutzwürdigen Räumen sind für Fenster in Fassaden, die in die Richtung der Eisenbahnstrecke zeigen, mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu erfüllen.

7.3 Hinsichtlich Art und Umfang von Lärmschutzmaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 4109 zu beachten.

8. Sonstiges

8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

St Flächen für Stellplätze

T Terrasse

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

1. Dachgestaltung

1.1 Dachneigung
Die Dachneigung wird mit maximal 10° festgesetzt.

2. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO. Sofern im Plan ein Maß angegeben ist, ersetzt dieses Maß die Abstandsflächentiefe.

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 Memmelsdorf 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 einzu-halten.

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. Immissionsschutz
Die DIN 4109 kann bei der Bauverwaltung im Rathaus der Gemeinde Karlstein eingesehen werden.

5. Baumschutzanforderungen
Zum Schutz der Baumkrone und der Wurzelbereiche der Platane auf Fl.-Nr. 271 sind die nachfolgenden Regelwerke einzuhalten:

- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen),
- RAS - LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen),
- ZTV Baumpflege (zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Baumpflege, Ausgabe 2017).

6. Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021".

vorhandene Gebäude

abzubrechende Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 10.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB gefasst und am 19.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 10.03.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021 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 30.06.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Karlstein, 13.07.2021
Peter Kreß
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.06.2021 identisch ist.

Karlstein, 13.07.2021
Peter Kreß
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 16.07.2021 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, 19.07.2021
Peter Kreß
Erster Bürgermeister

GEMEINDE KARLSTEIN a. Main
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
Bebauungsplan
"Seniorenwohnprojekt Alte Feuerwehr Dettingen"

Datum: 20.06.2021

PLANER FM
STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de