



Bebauungsplan „Nahversorgung Karlstein-Mitte“

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Vorentwurf | 09.04.2024

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nahversorgung Karlstein-Mitte“ liegt zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Gemeindeordnung (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 24.07.2023

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3-11 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet Lebensmittelmarkt

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 zum Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- Kernsortiment Lebensmittel/Getränke
- Ergänzungssortimente Drogerie/Parfümwaren auf maximal 10 % der Verkaufsfläche
- Sonstige zentrenrelevante oder nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß Anlage 2 zum Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Ausnahme der o. g. Ergänzungssortimente auf insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche

Weiterhin zulässig sind:

- Bäckereitheken
- Gastronomische Nutzungen/Bäckereicafés mit insgesamt max. 100 m² Gastraumfläche

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird durch die Verkaufsflächenzahl (=Verkaufsfläche/als SO festgesetzte Grundstücksfläche) begrenzt. Sie beträgt im Plangebiet 0,228. (Hinweis: Dies entspricht einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.600 m²)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,5. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,85 zulässig.

1.2.2 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt 121,00 m ü. NHN [Hinweis: Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 8,70 m].

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit Dachaufbauten für technische Anlagen kann auf maximal 10 % der Dachfläche um maximal 2,0 m zugelassen werden. Von Dachrändern ist mit technischen Aufbauten ein Mindestabstand entsprechend ihrer Höhe einzuhalten.

1.3 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze für Pkw und Fahrräder, Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

1.5 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit einem Verbot von Ein- und Ausfahrten gekennzeichneten Bereiche sind keine Zufahrten zulässig.

1.6 Flächen für Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Auf den für Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen ist ausschließlich eine landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung zulässig. Eine Bebauung ist unzulässig.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Beleuchtungen

Beleuchtungen sind auf das für die Verkehrssicherheit erforderliche Maß zu beschränken und unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausschließlich nach unten ausgerichtete Leuchtkörper mit geringer Lichtstreuung
- Masthöhe entsprechend Bedarf, jedoch möglichst niedrig
- Keine gezielte Anstrahlung von Gebäuden oder Bäumen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit korrelierter Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin
- Dicht geschlossene Leuchtgehäuse (IP65 oder höher)
- Beleuchtungsstärke von Parkplätzen max. 20 Lux
- Abschaltung der Beleuchtung außerhalb der Betriebszeiten zzgl. Vor- und Nachlauf von 30 min

1.7.2 Vogelkollisionen

Auf großflächige, spiegelnde Glasflächen ist weitgehend zu verzichten. Alternativ können diese mit geeigneten Schutzvorkehrungen gegen Vogelkollisionen versehen werden (Verwendung reflexionsarmer oder UV-beschichteter Gläser, transluzente Flächen, Glasbausteine, Strukturaufdruck, etc.).

1.7.3 Wasserdurchlässige Beläge

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Der Unterbau ist in einer hierfür geeigneten Form auszuführen.

1.8 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Einzelpflanzgebote

Stellplatzanlagen sind mit Baumpflanzungen zu gliedern. Je acht Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumpflanzungen ist ein ausreichender Wurzelraum zu gewährleisten. Bäume innerhalb von Verkehrsflächen oder zwischen Stellplätzen sind mit einem geeigneten Anfahrschutz zu versehen.

1.8.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit einem flächenhaften Pflanzgebot festgesetzten Fläche ist eine Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9 Dem Bebauungsplan zugeordnete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ergänzung im weiteren Verfahren

2. Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nahversorgung Karlstein-Mitte“ liegt zugrunde:

- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2023
- Gemeindeordnung (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 24.07.2023

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Zulässig sind für Hauptgebäude Flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad.

Eine Aufständigung von Solaranlagen ist auf Dachflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2.2 Werbeanlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Oberkante des Hauptdaches (Oberkante Attika bzw. höchster Punkt der Dachhaut) darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden.
- Grell leuchtende, blinkende oder bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur während der Öffnungszeiten des jeweiligen Betriebes zzgl. einer Vor- und Nachlaufzeit von 30 min erfolgen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist maximal eine freistehende Werbeanlage je Betrieb mit einer maximalen Höhe von 8,50 m und einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Fahnen als Werbeträger sind allgemein unzulässig.

2.3 Elektroladeinfrastruktur

(§ 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens vier Stellplätze mit Elektroladestationen vorzusehen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind naturnah anzulegen und überwiegend mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig. Die Anlage von sog. Schottergärten ist unzulässig.

Den Antragsunterlagen zur Genehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen in dem die Pflanzflächen sowie die Art der Bepflanzung (Name der Gehölze, Anzahl, Pflanzqualität) dargestellt sind.

2.5 Abfallbehälter

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind in Hauptgebäude zu integrieren oder in anderer Form einzuhausen.

Anlage: Pflanzenliste

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Kugel- oder Säulen-Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Blasenbaum	Koelreutheria paniculata
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Italienischer Ahorn	Acer opalus
Feldahorn	Acer campestre
Japanische Eberesche	Sorbus commixta „Dodong“
Judasbaum	Cercis siliquastrum oder Cercis canadensis
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia „Henk Vink“
Kornelkirsche	Cornus mas
Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

3. Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Aschaffenburg zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß Art. 8 BayDSchG umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Aschaffenburg zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Freigabe der Gegenstände oder Gestattung zur Fortsetzung der Arbeiten erfolgt.

3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen Räum- und Rodungsarbeiten zu beachten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auszuschließen.

Eine Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig. Sofern eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidlich ist, ist gutachterlich auszuschließen, dass hierdurch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Kampfmittel

Munitionsfunde im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird vor Beginn des Eingriffs in den Baugrund eine Untersuchung auf Kampfmittel empfohlen.

3.6 Bodenschutz

Allgemein

Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten.

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist einem Abtransport vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist vorrangig durch Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Sofern dies nicht möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften) zu prüfen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist nur im Einzelfall zulässig und zu begründen.

Weiterhin sind folgende Punkte bei Eingriffen in den Boden zu beachten:

- Vor Beginn der Arbeiten sind oberirdische Pflanzenteile auf den von der Baumaßnahme betroffenen Flächen zu entfernen.
- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Körnungsklassen sind getrennt auszubauen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zwischenzulagern. Ein Befahren der Mieten ist nicht zulässig.
- Nur trockener bis erdfeuchter, nicht nasser Boden darf ausgebaut werden.
- Oberbodenmieten dürfen bis maximal 2 m Höhe, Mieten aus kulturfähigem Unterboden können bis maximal 3 m Höhe aufgeschüttet werden.
- Bodenmieten sind vor Vernässung zu schützen und dürfen daher nicht in Senken oder Muldenlagen angelegt werden.
- Beim Wiedereinbau dürfen zuvor getrennten Bodenmaterialien nicht gemischt werden. Beim Auftrag soll der Boden trocken sein und darf nicht stärker als ursprünglich verdichtet werden

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveaueingleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) muss das verwendete Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Materialwerte der Bodenklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hierdurch können Immissionen durch Lärm, Staub und Gerüche zu Tag- und Nachtzeiten ausgelöst werden, welche im Allgemeinen zu dulden sind.

3.8 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung des Eindringens oberflächlich abfließenden Wassers zu treffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

3.9 Umgang mit Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 WHG vorrangig zu versickern, zu verrieseln oder zu verdunsten.

Der Nachweis über eine gesicherte Ableitung von Niederschlagswasser ist im Zuge der Genehmigungsplanung zu erbringen und mit dem Landratsamt Aschaffenburg abzustimmen.

3.10 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Aschaffenburg zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Aschaffenburg eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.