M 1:1.000

0 10 20 30 40 50

„Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Mai 2023" (UTM-Koordinatensystem)

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394),
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176),
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) sowie
der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes 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 Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Alle § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiete
(§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

MI Von den Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Vergnügungsstätten nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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 Wandhöhe wird mit maximal 6,50 m festgesetzt:

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Bezugspunkte
Die Bezugsunkte werden wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet und Lerchenbergstraße 9
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist die

Lerchenbergstraße	für Haus 8 und 9 sowie Lerchenbergstraße 9,
Planstraße	für Haus 5, 6, 7 und 10 sowie
Bergwerkstraße	für Haus 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14 und 15.

Der Bezugspunkt ist Oberkante Gehweg/Straße an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.

Lerchenbergstraße 9a und 9b
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist Oberkante bestehendes Gelände. Er ist im Schwerpunkt des betroffenen Gebäudes anzusetzen.

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

GRZ Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt.

WA 0,4
MI 0,6

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

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Zwingende Grenzbebauung

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

ED Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

RD Es sind nur Reihen- oder Doppelhäuser zulässig.

4. **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Nur Allgemeines Wohngebiet
Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird bezogen auf die Grundstücksgröße wie folgt begrenzt:

bis 350 m²	1 Wohneinheit,
über 350 m²	2 Wohneinheiten.

5. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Gehweg

6. **Private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

7. **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)

7.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

7.1.1 Hausgärten, Vorgärten
Haus- und Vorgärten sind zu 50 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 50 % der Neuanpflanzungen müssen aus einheimischen Pflanzen aus der Pflanzenauswahlliste bestehen. Der Nadelgehölzanteil darf 10 % nicht überschreiten. Je Grundstück ist ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Zur südlichen Eingrünung des Gebietes und zur Abgrenzung des Ortsrandes zur freien Natur sind entlang des geplanten Gehweges auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Solitärsträucher gemäß Artenliste anzupflanzen. Je Grundstück ist ein einheimischer Solitärstrauch (z.B. Kornelkirsche, Weißdorn, Felsenbirne) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

7.1.2 Pflanzenvorschlagslisten: (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze, Listen nicht abschließend)

Laubbäume: Pflanzqualität: 3 x verpflanzt

Bäume

Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Holzapfel (Malus sylvestris)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Baumhasel (Corylus colurna)	

Hochstamm-Obstbäume: Pflanzenqualität: 10-12 cm Stammumfang

Traditionelle Apfelsorten	**Traditionelle Birnensorten**
Anhalter	Clapps Liebling
Ruhm von Kelsterbach	Kaiserbirne mit Eichenlaub
Allendorfer Rosenapfel	Gellerts Butterbirne
Gestreifter Mateapfel	Williams Christ
Kaiser Wilhelm	Graf Moltke
Gelber Edelapfel	Nordhäuser Winterforelle
Gelber Richard	
Rote Sternrenette	**Traditionelle Kirschsorten**
Heuchelheimer Schneeapfel	Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche
Siebenschläfer	Fauerbacher Braune
Dietzels Rosenapfel	Große Schwarze Knorpelkirsche
Roter Trierer Weinapfel	Heimanns Rubinweichsel
Gewürzluiken	Kassins Frühe Herzkirsche
Ananasrenette	Schattenmorelle
Dorheimer Streifling	
Kloppenheimer Streifling	**Traditionelle Pflaumensorten**
Weilburger	Bühler Frühzwetschge
Prinz Albrecht von Preußen	Ortenauer Zwetsche
Roter Eiserapfel	Hauszwetsche
Goldparmäne	Krete/Kricke
Wangenheimer Zwetsche	
Graf Althaus Reneklode	

Sträucher: Pflanzqualität: Ballenware, Größe / je Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm.

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Ribes ovacrispa	Stachelbeere
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa cannina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus fruticosus	Brombeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Viburnum opulus	Schneeball
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen		

Kletter- und Rankpflanzen:

Gemeine Weinrebe	(Clematis vitalba)
Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Geißblatt	(Lonicera caprifolium)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)

Insektenfreundliche Pflanzen:

Januar	Winterling, Krokus
Februar	Haselnuss, Frühlingsknotenblume
März	Weide, Schneeglöckchen, Christrose
April	Huflattich, Kuhschelle, Lungenkraut, Schlüsselblume, Gänsekresse, Fingerkraut, Veilchen, Stiefmütterchen, Sternmiere, Lerchensporn, Taubnessel, Sommerrübsen, Schneeheide, Schneeforsythie, Silber-Ahorn, Knorpelkirsche, Stachelbeere, Johannesbeere, Jostabeere, Buchsbaum, Schlehe, Vogelkirsche
Mai	Bergahorn, Eberesche, Mehlbeere, Elsbeere, Weißdorn, Feldahorn, Hartriegel, Raps, Inkarnatklee, Wicken, Ölrettich, Weißer Diptam, Lauch, Salbei, Kornblume, Flockenblume, Ochsenzunge, Himbeere, Rosmarin, Robinie, Pavie, Ölweide, Faulbaum, Brombeere
Juni	Walnuss, Holunder, Linde, Kastanien, Senf, Kümmel, Weiderich, Gurke, Weidenröschen, Wicke, Katzenminze, Borretsch, Phacelia, Thymian, Hainblume, Fenchel, Distel, Bergklee, Bärenklau, Weinhimbeeren, Blasenstrauch, Schneebeere
Juli	Rosskastanie, Sauerbaum, Eibisch, Gamander, Silberlinde, Besenheide, Disteln, Wegwarte, Sommerastern, Luzerne, Mädchenauge, Dost, Majoran, Ziest, Sommerflieder, Koriander, Karde
August	Bartblume, Besenheide, Dahlien, Phlox, Echinacea (Sonnenhut), Schmuckkörbchen, Euodia (Bienenbaum), Wasserdost, Weißer Senf
September	Stockrose, Staudenlupine, Herbstaster
Oktober	Weißer Steinklee, Saatluzerne, Wiesenbärenklau
Quelle:	Bienen, Hummeln, Wespen im Garten und in der Landschaft, Helmut und Margit Hintermeier, Obst- und Gartenbauverlag München

7.1.3 Dachbegrünung
Dächer von Garagen und Carports und Gebäudedächer mit einer Dachneigung < 10° sind mit Ausnahme von Aufstellflächen für technische Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau soll auf Dachflächen von Hauptgebäuden mindestens 10 cm, bei allen anderen Dächern mindestens 7 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen.

7.1.4 Fassadenbegrünung
Die Südseite der geplanten Einhausung, fensterlose Fassaden von Garagen sowie Carports sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste „Kletterpflanzen" zu begrünen.

7.1.5 Kies- und Schotteroberflächen
Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig. Teichfolien sind nur mit der Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

7.1.6 Erhaltung von Bäumen
Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

7.1.7 Vermeidung von Lichtimmissionen
Im Plangebiet sind zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung kommen nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 2.700 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

7.2 Regelungen des Wasserabflusses

7.2.1 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

7.2.2 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

7.2.3 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

7.2.4 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. ggf. vorab technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

7.2.5 Dachflächen
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und die Gartenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muss mindestens 50 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Begrünte Flachdächer sind nicht anzurechnen.

7.3 Artenschutz

7.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

7.3.1.1 Vögel

- zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen
Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Die Rodung umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der Heckenstrukturen.

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Entnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Gehölzentnahme durchzuführen.

- zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung
Im Hinblick auf die Gilde der Bodenbrüter muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. September und 28. Februar erfolgen.

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern umfangreich überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Baufeldfreimachung durchzuführen.

7.3.1.2 Fledermäuse

- Kontrolle und Verschluss der potenziellen Quartiere
Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist eine Sicht-Prüfung der Eingriffsflächen durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen, um neu entstandenen Quartierstrukturen berücksichtigen zu können. Die Gesamtheit der potenziell geeigneten Quartierstrukturen ist dann von der fachlich qualifizierten Person vor den Rodungsarbeiten auf Besatz zu prüfen und nach erfolgtem Negativnachweis fachgerecht zu verschließen, um Tötungen zu vermeiden.

- Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen
Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen) ist auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken, wobei der Fällung der potenziellen Quar-tierbäume ein besonderes Augenmerk gelten muss. Die Fällung von potenziellen Quartierbäumen hat ausschließlich in der Aktivitätszeit der Fledermäuse aber außerhalb der Fortpflanzungszeit zu erfolgen. Speziell diese Bäume sollten inner-halb des Monats Oktober sowie unter ökologischer Baubegleitung entfernt werden.

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, sind Fällungen zwischen Oktober und Februar möglich, wenn der Besatz der Quartiere im Oktober überprüft wird und die ungenutzten Quartiere unbrauchbar gemacht werden.

- Schaffung von Ersatzquartieren
Zum Ausgleich des Verlustes potenziell genutzter Quartierstrukturen wird die Anbringung von zwei Fledermauskästen an Strukturen im Einwirkbereich des Plangebietes gefordert.

Die Ersatzquartiere müssen vor dem Fällen des potenziellen Quartierbaumes im Einwirkbereich des Plangebietes angebracht werden.

- Integration von Fledermausquartieren in neue Gebäudestrukturen
An jedem Wohngebäude ist ein selbstreinigender Fledermauskasten in die Fassade zu integrieren oder an die Fassade zu hängen.

7.4 Externe Ausgleichsfläche/ -maßnahmen

Ausgleichsfläche

Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

mesophile Gebüsche/ Hecken (Neuanpflanzung)

Gebüsche stickstoffreicher, ruderaler Standorte (Bestand)

Erhalt Laubbaum/ Obstbaum abgängig

Obstbaum (Neuanpflanzung)

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich werden dem Baugebiet die Flurstücke Fl. Nrn. 3048, 3049 und 2994 sowie 3047 in der Gemarkung Karlstein zugeordnet. Auf den Parzellen Fl. Nrn. 3048, 3049 und 2994 Streuobst zu pflanzen. Ergänzend ist auf dem Flurstück 3047 entlang der bestehenden Straße eine Hecke anzupflanzen. Eine rd. 3,5 m breite Zufahrt zum Flurstück ist freizuhalten.

Ziel der Maßnahme ist die Anlage von Streuobst im Komplex mit artenreichem Grünland.

7.4.1 Vorbereitung der Fläche
Zur Vorbereitung der Fläche ist diese von Verbuschung durch Brombeeren sowie gelagerten Gegenständen zu befreien. Der abgängige Obstbaum (Habitatbaum) ist in die Planung zu integrieren. Bei endgültigem Abgang ist das Totholz auf der Fläche zu belassen. Es kann am südlichen Rand einer der Gehölzinseln abgelegt werden.

Zur optimalen Eingliederung in die Landschaft sowie zum Erhalt von Habitatmöglichkeiten für Vögel und Kleinsäuger sind die beiden größeren Gehölzinseln zu erhalten. Die freie Sukzession ist durch regelmäßiges Zurückschneiden der Gehölze zu unterbinden, um einer erneuten Verbuschung der Fläche entgegenzuwirken.

Zur Förderung der Artenvielfalt kann die Fläche entweder durch eine Streifeneinsaat mit einer reinen Krautkomponente (Kräuter 100 %) oder durch eine Neueinsaat mittels einer Wiesenmischung mit dem Verhältnis Gräser/Kräuter 70/30 nachgesät werden. Hierbei ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" zu verwenden (Rieger-Hofmann, Saaten-Zeller Grundmischung o.ä.). Welche Maßnahme ergriffen wird, ist vorab mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

7.4.2 Pflanzung und Pflanzabstände
Für alle zu pflanzenden Bäume gilt, dass ausschließlich hochstämmige Obstbäume verwendet werden. Die Auswahl der Sorten ist mit einem fachkundigen Gartenbaubetrieb abzustimmen. Die Pflanzung der Bäume sollte im Herbst (ab Mitte Oktober) erfolgen. Für die vorliegende Planung wird ein Abstand von 10 bis 12 m innerhalb der Reihen und ein Abstand von 12 bis 15 m zwischen den Baumreihen empfohlen.

7.4.3 Pflege und Beschränkungen
Grundsätzlich ist der Pestizideinsatz sowie der Einsatz von Kunstdünger zu unterlassen. Die Fläche ist zweischürig zu mähen. Die erste Mahd erfolgt ab Anfang Juni, die zweite Mahd erfolgt im September. Das Mahdgut ist auf der Fläche zu trocknen und daraufhin abzufahren.

Die Obstbäume sind durch geeignete Schnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen. Die Pflanzungen sind ggf. in den ersten 5 Jahren bei Trockenheit zu wässern. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

7.4.4 Entwicklung der Hecke
Zur Entwicklung der geplanten Hecke ist aufgrund des geringen Abstandes zwischen dem landwirtschaftlichen Weg und der geplanten Streuobstpflanzung eine 2-reihige versetzte Strauchpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m sowohl zwischen den Reihen als auch zwischen den Pflanzen vorzunehmen. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG sind ausschließlich gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4.2 „Oberrheingraben" nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Empfehlungen sind in folgender Artenliste enthalten:

Sträucher	**Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150**
Berberitze	*Berberis vulgaris*
Faulbaum*	*Frangula alnus*
Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Europ. Pfaffenhütchen*	*Euonymus europaeus*
Heckenkirsche, Rote*	*Lonicera xylosteum*
Heckenkirsche, Schwarze	*Lonicera nigra*
Hundsrose*	*Rosa canina*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Kreuzdorn*	*Rhamnus cathartica*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Roter Hartriegel*	*Cornus sanguinea*
Schlehe*	*Prunus spinosa*
Schneeball, Gemeiner	*Viburnum opulus*
Traubenholunder*	*Sambucus racemosa*
Weinrose	*Rosa rubiginosa*

*besonders wertvoll für Vögel und Insekten

7.4.5 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
Die im Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung vom 12.02.2024 formulierten Maßnahmen sind integraler Bestandteil dieses Bebauungsplans und verbindlich umzusetzen.

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

8.1 Geh- und Fahrrecht (GF)
Auf der Parzelle Fl. Nr. 3000 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Parzelle Fl. Nr. 3000/4 festgesetzt. Die Breite muss mindestens 3,0 m betragen, die Kurvenradien müssen das Befahren von Pkw ermöglichen.

8.2 Leitungsrecht (L)
Auf der Parzelle Fl. Nr. 3000/2 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Parzellen Fl. Nrn. 3000/4 und 3000/5 festgesetzt.

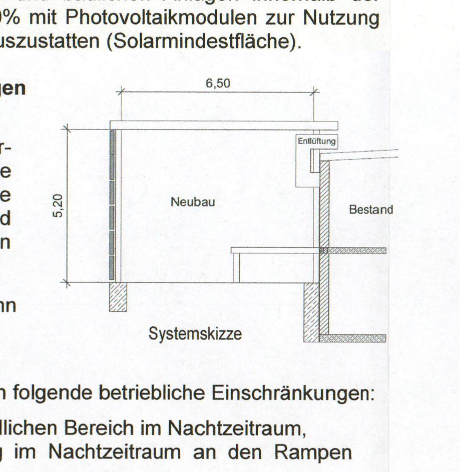
Auf der Parzelle Fl. Nr. 3000/4 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Parzelle Fl. Nr 3000/5 festgesetzt.

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)

Die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

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

10.1 Im gekennzeichneten Bereich ist zur Abschirmung von Anlagenlärm eine 36,0 m lange geschlossene Wand zu errichten. Die Einhausung ist 5,20 m hoch auszubilden und muss über das Dach des bestehenden Betriebsgebäudes geführt werden.



10.2 Wohnhäuser dürfen erst errichtet werden, wenn die Einhausung fertiggestellt ist.

10.3 Betriebliche Einschränkungen
Auf dem Anwesen Lerchenbergstraße 9 gelten folgende betriebliche Einschränkungen:

- Keine Nutzung der Pkw-Stellplätze im südlichen Bereich im Nachtzeitraum,
- Kein Lieferverkehr und keine Verladung im Nachtzeitraum an den Rampen südlich des Fleischereigebäudes,
- Keine Lkw mit externen Kühlaggregaten im Nachtzeitraum,
- Keine Produktion mit erhöhten Innenpegeln im Nachtzeitraum.

10.4 Alle in der Schallimmissionsprognose vom 20.07.2022 (Büro Wölfel Engineering GmbH 5 Co. KG) aufgeführten Anforderungen an die Bauausführung sind zu beachten. Die Schallimmissionsprognose vom 20.07.2022 ist integraler Bestandteil dieses Bebauungsplans.

11. **Sonstiges**

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

Ga/Na Garagen/Nebenanlagen

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

1. **Dachgestaltung**

1.1 Dachform und Dachneigung

1.1.1 Dachform
Es sind alle Dachformen zulässig.

1.1.2 Firstrichtung
Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst. Quergestellte Giebel und Zwerchhäuser sind zulässig.

1.1.3 Nur Doppel- und Reihenhäuser:
Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Dachneigung gleich auszuführen. Die Wandhöhe darf maximal um 0,50 m voneinander abweichen.

Als Dachform wird das Satteldach mit einer Mindestneigung von 30° vorgeschrieben. Bei einem gemeinsamen Bauantrag können auch abweichende Dachformen zugelassen werden.

1.1.4 Dachneigung
Die Dachneigung wird mit 0° bis 45° festgesetzt.

1.2 Dachfarbe
Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

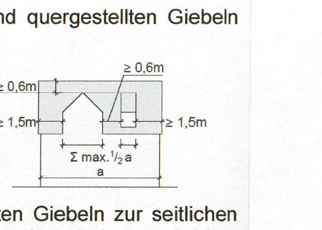
2. **Dachaufbauten** (nur für Dächer oberhalb des 1. Obergeschosses)

2.1. Zwerchhäuser und quergestellte Giebel
Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

2.2 Dachgauben
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig. Die Breite von Dachgauben darf insgesamt maximal ein Drittel der Dachbreite aufweisen.

2.3 Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel
Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen.

2.4 Abstände
Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,60 m betragen.



Der Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur seitlichen Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,50 m und untereinander mindestens 0,60 m betragen.

3. **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO

4. **Einfriedungen**
Einfriedungen zur Straße sind höchstens 1,0 m hoch und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze höchstens 2,0 m hoch auszubilden, jeweils bezogen über Oberkante Straße/Gehweg bzw. natürliches Gelände. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

C. Hinweise

1. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**
(Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

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. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

3. **Versickerung des Niederschlagswassers**

3.1 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

3.2 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

3.3 Die gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers ist mit der Baueingabe zu führen.

4. **Bodenschutz**
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§§ 6 - 8 BBodSchV sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig mineralische Ersatzbaustoffe zu verwenden. Hierbei ist zwingend die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten.

5. **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

5.1 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

5.2 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6. **Artenschutz**
Die folgenden Fledermauskästen werden zum vorgezogenen Ausgleich des Quartierverlustes empfohlen: Schwegler Fledermaushöhle 1FD (ersatzweise 2FN, 3FN oder vergleichbar).

7. **Immissionsschutz**
Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 betragen:

Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
tags	nachts	tags	nachts
55 dB(A)	45 dB(A) für Verkehrslärm, 40 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm	60 dB(A)	50 dB(A) für Verkehrslärm, 45 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm

8. **Freiflächengestaltungsplan**
Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einem aussagekräftigen Bepflanzungsplan und einer Kostenschätzung für die Herstellung der Bepflanzung beizufügen.

9. **Stellplatzsatzung**
Es ist die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

10. **Plangrundlage**
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023".

11. **Nutzungsschablone, beispielhaft**

WA	o	Allgemeines Wohngebiet	Bauweise, hier offen
GRZ 0,4	WH 6,50 m	Grundflächenzahl, hier 0,4	Wandhöhe, hier 6,50 m
DN 0° - 45°		Dachneigung, hier 0° bis 45°	

12. **Sonstiges**

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

R Regenrückhaltebecken

111.20 Geländehöhen in m NHN

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 01.03.2023 sowie vom 21.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und am 31.03.2023 sowie am 01.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 08.02.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.3.2024 bis einschließlich 12.04.2024 24.06.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 24.06.2024 bis einschließlich 26.07.2024 wiederholt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024 am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Karlstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Karlstein, 07.07.2025

Peter Kreß
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.06.2025 identisch ist.

Gemeinde Karlstein, 07.07.2025

Peter Kreß
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im Amtsblatt vom 11.07.2025 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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Karlstein, 14.07.2025

Peter Kreß
Erster Bürgermeister

GEMEINDE KARLSTEIN a. Main
ORTSTEIL Großwelzheim

Bebauungsplan
"Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße"

Datum: 12.03.2025 **M 1:1.000**

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