



**Begründung zur Beschlussfassung  
10. Änderung des Bebauungsplans  
`Lindig`  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Gemeinde Karlstein a.Main  
OT Dettingen  
Landkreis Aschaffenburg



Stand: 22. Juli 2025

**INHALTSVERZEICHNIS:**

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2. Aufstellungsverfahren	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Bestandteile des Bebauungsplanes/ Planungsrechtliche Festsetzungen	5
4.1 Bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Dachformen	5
4.3 Sonstiges	6
5. Rechtsgrundlagen	6

## **1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG**

Karlstein ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Aschaffenburg am Bayerischen Untermain und liegt etwa 10 km nordwestlich der kreisfreien Stadt Aschaffenburg, zwischen dem Hahnenkammhöhenzug und dem Main, an dessen rechtem Ufer. Die Gemeinde gehört zu der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Main, was sich in einer dynamisch gewerblichen Entwicklung und einem hohen Siedlungsdruck vor Ort widerspiegelt.

Gemäß der „Statistik kommunal 2024“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik weist die Gemeinde, historisch gesehen durchweg eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Seit Beginn der 2010er-Jahre stagniert die Bevölkerungszunahme leicht. Aufgrund der Entwicklungen in der Region ist dies überwiegend auf das Fehlen verfügbarer Bauplätze in der Gemeinde zurückzuführen.

Neben dem steigenden Wohnraumbedarf pro Person, insbesondere durch die zunehmende Singularisierung der Haushalte, ist der steigende Druck am Immobilien- und Wohnungsmarkt auch auf die positiven Wanderungsbewegungen der letzten Jahre zurückzuführen. Aufgrund des attraktiven Wohnumfeldes und der günstigen Lage im Verdichtungsraum Aschaffenburg entwickelt sich die Gemeinde Karlstein a.Main zunehmend als Zuzugsgebiet. Die Zahl der Zuzüge stieg in den letzten 15 Jahren kontinuierlich an. Diese Tendenz wird voraussichtlich auch in Zukunft fortbestehen.

Darüber hinaus möchten auch jüngere Generationen in der Gemeinde bleiben und einen eigenen Haushalt gründen. Aufgrund der demographischen Situation wird es für die Gemeinde Karlstein eine wichtige Aufgabe darstellen, diese jungen Familien vor Ort zu halten und gegebenenfalls weitere Zuzüge jüngerer Bevölkerungsschichten zu generieren. Auch heute stehen wieder einmal kaum Bauplätze für Bauwillige zur Verfügung. Die Anfragen für Bauplätze in der Gemeinde Karlstein sind gleichermaßen gestiegen.

Die Verwaltung möchte den vorhandenen Bedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung decken und will entsprechende Flächen für die Bebauung attraktiver gestalten. Um dies zu ermöglichen, soll der seit dem 04. Juli 1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan `Lindig` als Ziel der städtebaulichen Ordnung erneut geändert werden. Mit der vorliegenden Änderung soll der geplante Neubau eines Wohngebäudes mit Garage auf Antrag eines Anliegers eine planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage erhalten. Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, muss der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan hinsichtlich mehrerer bereits erteilten Befreiungen im Planungsgebiet angepasst werden.

Die Gemeinde Karlstein a.Main macht mit dieser Bauleitplanung folglich von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene Bauherrenprojekte, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind zum Anlass zu nehmen, entsprechend Baurecht zu schaffen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 09. April 2025 die Aufstellung der 10. Änderung `Lindig` beschlossen. Mit dieser Planung werden die Festsetzungen im Bebauungsplan gestärkt und das Planungsrecht gesichert.

## **2. AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Gemeinderatsitzung am 09. April 2025 verabschiedet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Karlsteiner Mitteilungsblatt bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab dem 17. April für die Dauer von 30 Tagen. Diesbezüglich gab es den Bürgern die Möglichkeit, sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen in der Bauverwaltung im Rathaus zu informieren und sich hinsichtlich der geplanten

## Begründung zur 10. Änderung Bebauungsplan `Lindig` - Entwurf

Änderungen zu äußern, sowie Einwände zu erheben. Einwände und Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht notwendig. Zugleich wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

### 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes `Lindig` in der Gemarkung Dettingen und ist Bestandteil des rechtsgültigen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Karlstein a.Main.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 10. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes sind in der anliegenden Übersichtskarte mit folgenden Flurstücksnummern 2336/3, 2336/2, 2333/50, 2333/49, 2333/48, 2333/46, 2333/45, 2333/44, 2333/43, 2333/41, 2333/42, 2333/77, 2363/1, 2363, 2365, 2341/1, 2341, 2358/1, 2333/3 (alle jeweils vollständig) und anteilig 2333/2 gekennzeichnet. Die Fläche des Geltungsbereiches der 10. Änderung „Lindig“ beträgt 9.874,57 m<sup>2</sup>.



Kartengrundlage: Geobasisdaten der Kommunen (unmaßstäblich)

#### **4. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES/ PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Durch die im Geltungsbereich der 10. Änderung `Lindig` bereits erteilten Befreiungen zu Baugrenzüberschreitungen, Bau von Gauben sowie Quer- und Zwerchgiebeln, Traufhöhenüberschreitungen, Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sowie Abweichungen zu Dachneigungen, werden die Festsetzungen angepasst.

Die Art der baulichen Nutzung (WA) gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bleiben unverändert. Die Baugrenzen werden an den bereits bebauten Zustand geringfügig angepasst.

##### 4.1 Bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen

**Alt:**

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig. Ausnahme: Die Gewächshäuser der Gärtnerei.

**Neu:**

Außerhalb der Baugrenzen sind auch solche verfahrensfreien Vorhaben zulässig, die der Gebietscharakteristik eines Allgemeinen Wohngebiets zugeordnet werden können:

- Untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Gartenhütten und Schuppen lediglich bis 20 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt
- Luftwärmepumpen und alle anderen technischen Gebäudeausrüstungen
- Energiegewinnungsanlagen
- Brunnen und Zisternen
- Stellplätze, Fahrradabstellflächen, Zufahrten und Wege
- Schwimmb Becken
- Spielplätze und Spielgeräte
- Untergeordnete Bauteile bis zu 1,50 m
- Die Einfriedungshöhen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bleiben unverändert

Bisher wurde im Bebauungsplan lediglich geregelt, dass Gewächshäuser der Gärtnerei außerhalb der Baugrenze zulässig sind. Damit wurden ausschließlich die notwendigen baulichen Anlagen, die für eine Baueingabe erforderlich sind, geregelt. Für die Gartengestaltung wurden nur wenige Regelungen getroffen, um den Gestaltungsspielraum nicht unnötig einzuschränken.

Mit der Lockerung der verfahrensfreien Vorhaben nach Art. 57 BayBO erhalten die Bauherren einen Gestaltungsspielraum, den sie unter Beachtung des zulässigen Maßes der Überbauung und des Abstandsflächenrechts nutzen können.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Dachformen

**Alt:**

GRZ 0,4, 1 Vollgeschoß zwingend, Traufhöhe bis 3,5 m über Gelände, Satteldach Dachneigung 35°-40°, nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock

**Neu:**

GRZ 0,4, max. zulässige Wandhöhe von 5,02 m - Bezugspunkt ist die Oberkante Gehweg vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes, Satteldach mit einer Dachneigung von 30°-45°, Gauben sowie Quer- und Zwerchgiebel sind zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt wie bereits im Ursprungsplan und gemäß § 17 BauNVO mit dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 0,4 bestehen.

## Begründung zur 10. Änderung Bebauungsplan `Lindig` - Entwurf

Da die rechtskräftige Festsetzung des Bebauungsplanes eine zwingend eingeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von lediglich 3,50 m vorsieht, wurden für den Planbereich bereits mehrere Ausnahmen zur Trauhöhenüberschreitungen genehmigt. Dies gilt ebenso für die abweichenden Dachneigungen der Satteldächer sowie für die Dachaufbauten. Die gestalterische Charakteristik des Geltungsbereichs zeigt eine klare Ausprägung mit geneigten Dachformen und unterschiedlichen Dachaufbauten. Aus diesem Grund wird der gestalterische Bruch des vorhandenen Bebauungsplans berichtigt und in die Änderung angepasst. Folglich werden Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht ausgelöst. Die Regelungen zur Traufhöhe, Dachneigung, Dachaufbauten und Vollgeschossen ermöglichen den Bauherren eine planungsrechtliche Sicherung.

Zusätzlich wird zur Umsetzung der Klimaziele die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie die Pflicht zur Dachbegrünung von Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 7° vorausgesetzt.

### 4.3 Sonstiges

Durch die Änderungen werden weder der Artenschutz noch die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung berührt. Die Änderungsplanung hat keine Auswirkung auf den heute bereits grundsätzlich rechtskräftig geregelten Zulässigkeitsmaßstab baulicher Anlagen. Faktisch bleibt die verkehrliche Erschließung und somit der Anstieg von Verkehrsemissionen, das anfallende Schmutzwasser sowie die notwendige Trink- und Löschwasserversorgung unverändert.

## **4. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. I S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)

Karlstein a.Main, .....

.....

1. Bürgermeister  
Peter Kreß