



Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
  - MI** Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)
  - WH** Wandhöhe (§ 18 BauNVO)
  - GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - ◄ zwingende Grenzbebauung
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Öffentliche Verkehrsstraßen
  - Öffentliche Geh- und Radwege
- Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)
  - ~ Lärmzugewandte Fassadenseite
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - 3,0 Maßzahl reduzierte Abstandsflächentiefe
- Hinweise**
  - vorhandene Gebäude
  - vorhandene Flurstücksgrenze
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - 9.1 Hauptversorgungsleitungen
  - Gashochdruckleitung DN 200 der Mainova AG mit 2,5m Schutzzone beiderseits der Leitung

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im **WA 1 und 2** sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle anderen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 werden ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)
  - 2.2 **Grundfläche** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
  - 2.2.1 **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird im WA und im MI mit 0,4 festgesetzt.
  - 2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
  - 2.1.2 **Wandhöhe**

Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 7,00 m festgesetzt.

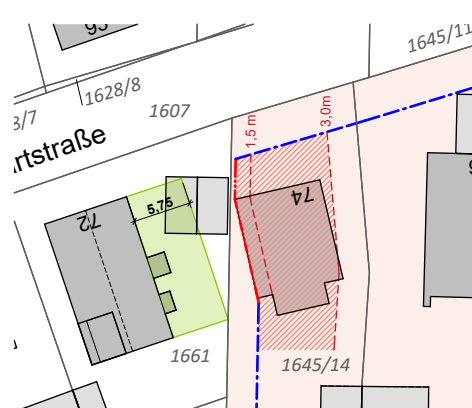
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Bei Pultdächern ist der Schnittpunkt auf der Traufseite maßgeblich.
- Staffelgeschoss**

Bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach wird die Errichtung von Staffelgeschossen mit Gebäudehöhen von 3,00 m über der zulässigen Wandhöhe zugelassen, wenn die Staffelgeschosse umlaufend mindestens 1,0 m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

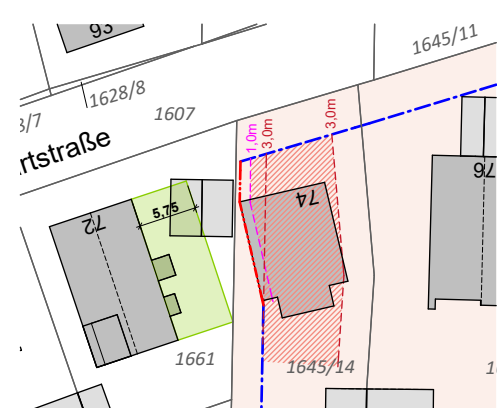
Zur Errichtung von Brüstungen für Dachterrassen bei Staffelgeschossen ist die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe bis zu max. 1,0 m zulässig.
- Bezugspunkt**

Der Bezugspunkt ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist mittig vor dem Gebäude anzusetzen.
- Bauweise, überbaubare Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
  - 3.2 **Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
    - 3.2.1 Ein Zurückrücken - auch teilweise - von der Baulinie bis zu 1,5 m wird zugelassen.
    - 3.2.2 Ein zweigeschossiger Neubau muss 1,0 m von der Baulinie zurückgerückt werden. Wenn eine Abstandsflächentiefe von 3,0m erreicht wird, ist das Zurücksetzen bis auf diesen Abstand ausreichend.



bebaubare Grundstücksfläche bei eingeschossiger Bebauung  
Planausschnitt ohne Maßstab



bebaubare Grundstücksfläche bei zweigeschossiger Bebauung

- überbaubare Flächen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Im **WA 2** und **MI** sind verfahrensfreie Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Allgemein sind Stellplätze, Zufahrten, Wege und Anlagen für die Wärmeversorgung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) in den gekennzeichneten Bereichen zur lärmabgewandten Fassadenseite zu orientieren
- 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)
  - Regelungen zum Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
    - Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.
    - Dachflächen

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und z.B. für die Brauchwassernutzung oder die Gartenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muss mindestens 5,0 m³ betragen, wobei 1,5 m³ als Retentionsvolumen zur gedrosselten Einleitung in den Mischwasserkanal vorzusehen sind.
    - Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dächer von Garagen und Carports und Dächer von Gebäuden mit einer Dachneigung < 10° sind mit Ausnahme von Aufstellflächen für technische Anlagen oder Dachterrassen fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau soll mindestens 7 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen.
    - 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.
    - Artenschutz
      - Gehölzrückschnitte und -beseitigungen

Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogel-Brut- und -Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober - 28. Februar, zulässig, dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen. Da bei älteren Bäumen die Möglichkeit besteht, dass diese als Niststätte von Vögeln genutzt werden, sind in diesen Fällen die Bäume durch eine geeignete Person auf Höhlen oder Nester zu untersuchen. Falls solche festgestellt werden, sind künstliche Ersatz-Nisthilfen an geeigneten Standorten auf dem Grundstück anzubringen.
      - Abbruch oder Umbau von Gebäuden

Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde (LRA Aschaffenburg) zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

- Dachgestaltung**
  - 1.1 **Dachformen**

Es werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° sowie Pult- und Flachdächer mit einer Neigung von mit 0° bis 10° zugelassen.
  - 1.1.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung gleich auszuführen. Die Wandhöhe darf maximal um 0,50 m voneinander abweichen. Maßgebend ist der Erstbauende des Gesamtgebäudes.
  - 1.2 **Dachaufbauten**

Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur eine Dachgaubenform je Gebäude zugelassen.
- Einfriedungen**

Die Einfriedungshöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit 1,25 m über Oberkante Gehweg/Straße festgesetzt. Die Einfriedungshöhe zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird mit 2,0 m über Oberkante natürliches Gelände festgesetzt.

Als rückwärtige Grundstücksgrenzen gelten im Bereich der Alfons-Schneider-Str. die Grenzen zum Radweg.
- Abstandsflächen**

Eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe ist dort zulässig, wo sie durch Maßangabe im Plan festgesetzt ist (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

Dachaufbauten bei zweigeschossigen Gebäuden sind bei reduzierter Abstandsflächentiefe nur zulässig, wenn diese um mindestens 0,5 m zurückgesetzt werden.

Im Übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO.

Teil D Hinweise

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**

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.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

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.

Sollten sich konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.
- Sicherheitsabstände zu Versorgungsleitungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die Schutzzone der Gashochdruckleitung der Mainova AG. Die entsprechenden Schutzvorschriften sind zu berücksichtigen.

- Stellplatzregelung**

Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung zu beachten.
- Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung“.
- Sonstiges**

Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans „Zwischen B8 und Bruchhäuser Weg“ ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen B8 und Bruchhäuser Weg“ vollständig.

Teil E. 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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 06.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 12.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung in der Fassung vom 17.09.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom \_\_.2025 bis einschließlich \_\_.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Karlstein a. Main hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.2025 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Karlstein a. Main, \_\_.2025 Peter Kreß  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.2025 identisch ist.

Gemeinde Karlstein a. Main, \_\_.2025 Peter Kreß  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung 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 a. Main, \_\_.2025 Peter Kreß  
Erster Bürgermeister

# GEMEINDE KARLSTEIN a. Main ORTSTEIL Großwelzheim Änderung des Bebauungsplans "Zwischen B8 und Bruchhäuser Weg" ENTWURF

Datum: 17.09.2025

M 1:1.000



STADTPLANUNG  
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail a.fache@planer-fm.de