

Gemeinde Karlstein a. Main

Landkreis Aschaffenburg

**Änderung des Bebauungsplans
"Zwischen B8 und Bruchhäuser Weg"**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF

Planverfasser:

Stand: 17. September 2025



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

Gliederung

1. Anlass

2. Bestand und Planung

2.1 Bestand

2.2 Planung

3. Verfahren

3.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

3.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

4.2 Bebauungspläne

5. Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

5.2 Schalltechnische Betrachtung zum Straßenverkehrslärm und Anlagenlärm

6. Verkehr

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trink- und Löschwasser

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

8.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.5 Private Grünflächen

8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.7 Dächer

8.8 Einfriedungen

8.9 Abstandsflächen

8.10 Hinweise

8.11 Sonstiges

1. Anlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Zwischen B8 und Bruchhäuser Weg“ ist 1978 in Kraft getreten und wurde seither nicht geändert.

Der Bebauungsplan weist für seinen gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet aus. Ein Mischgebiet zeichnet sich aus durch eine sowohl quantitative als auch qualitative Mischung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnnutzung. Das Gebiet hat sich als Wohngebiet mit wenigen gewerblichen Nutzungen entwickelt und entspricht damit in nahezu allen Bereichen einem Allgemeinen Wohngebiet. Geänderte Rahmenbedingungen (Abstufung der ehem. B8 zur Gemeindestraße sowie Wegfall der 20kV-Trasse) ermöglichen eine Anpassung der baulichen Nutzung entlang der Hanauer Landstraße.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Bebaubarkeit der restlichen fünf noch unbebauten Grundstücke mit Wohngebäuden entsprechend des entstandenen Gebietscharakters planungsrechtlich gesichert werden.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans überprüft und an die aktuellen Rechtsvorgaben angepasst werden. Die Baugrenzen sind sehr eng gefasst, die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachgestaltung teilweise veraltet. Dies schränkt die Bebaubarkeit der Grundstücke unnötig ein. Dadurch werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Eine maßvolle Nachverdichtung und damit zusätzliche Schaffung von Wohnraum soll ermöglicht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich fünf unbebaute Grundstücke und einige, auf denen weitere bauliche Entwicklungen, wie Anbauten, Aufstockungen oder Bauten in zweiter Reihe denkbar sind.

Nach rechtskräftigem Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Das Maß der baulichen Dichte wird beibehalten.



Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

Um die oben genannten Ziele umzusetzen hat der Gemeinderat am 06.12.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Zwischen B8 und Bruchhäuser Weg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Großwelzheim und wird

- im Norden vom Flurstück mit der Fl. Nr. 1607 (Gemarkung Großwelzheim),
- im Osten vom Flurstück mit der Fl. Nr. 2445 (Gemarkung Großwelzheim),
- im Süden vom Flurstück mit der Fl. Nr. 1645/35 (Gemarkung Großwelzheim) und
- im Westen von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 1661, 1661/1, 1662/8, 1662/9, 1663, 1664 und 1664/1 begrenzt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Großwelzheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

1645/1, 1645/2, 1645/3, 1645/4, 1645/5, 1645/6, 1645/7, 1645/8, 1645/9, 1645/10, 1645/11, 1645/12, 1645/13, 1645/14, 1645/15, 1645/16, 1645/17, 1645/18, 1645/19, 1645/20, 1645/21, 1645/22, 1645/23, 1645/24, 1645/25, 1645/26, 1645/27, 1645/28, 1645/29, 1645/30, 1645/31, 1645/32, 1645/33, 1645/34, 1645/36, 1645/37, 1645/38, 1645/39, 1645/40, 1645/41, 1645/43, und 1645/44 (alle jeweils vollständig).

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 21.005m².

2. Bestand und Planung

2.1 Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend Wohnhäuser. Die Gebäude sind eingeschossig oder zweigeschossig und sowohl mit als auch ohne ausgebautem Dach ausgebildet. Bei den Wohnhäusern handelt es sich um Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser. Das Plangebiet ist verhältnismäßig eben.

Im Plangebiet gibt es daneben folgende gewerbliche Nutzungen:

- Versicherung in der Alfons-Schneider-Straße 1
- Gebrauchtwagenhandel in der Alfons-Schneider-Straße 9 einschließlich Stellflächen für Fahrzeuge auf den Grundstücken FINrn. 1645/8 und 1645/9 sowie 1645/3.

Weitere gewerbliche Nutzungen sind nach Augenschein nicht festzustellen.

Auf der Ostseite des Plangebiets verläuft mit der Hanauer Landstraße die ehemalige B8, die zur Gemeindestraße herabgestuft wurde. Direkt an der Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke verläuft ein Geh- und Radweg.

Das Wohngebiet ist durch die Hauptstraße und die Spessartstraße an den Ort angebunden und wird innerhalb durch die Alfons-Schneider-Straße (teilweise Einbahnstraßenregelung) und die Kardinal-Döpfner-Straße erschlossen.



Hauptstraße



Hauptstraße 101 und 103



Hauptstraße 95



Hauptstraße 87 bis 91

Änderung des Bebauungsplans „Zwischen B8 und Bruchhäuser Weg“ - Begründung



Hauptstraße, gegenüberliegende Bebauung



Alfons-Schneider-Straße 1



Alfons-Schneider-Straße, Blick nach Norden



Alfons-Schneider-Straße 4, 5 und 6



Gebrauchtwagenhandel



Spessartstraße



Blick in Kardinal-Döpfner-Straße



Blick in Kardinal-Döpfner-Straße Südseite



Blick in Kardinal-Döpfner-Straße Nordseite

Südlich und nördlich grenzen Allgemeine Wohngebiete, auf der Westseite ein Mischgebiet an das Plangebiet an. Östlich der Hanauer Landstraße befindet sich der Standort der Feuerwehr. Auf der Fläche zwischen Feuerwehr und Wohngebiet Karolingerring wird ein Nahversorger angesiedelt. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.



Lageplan geplanter Nahversorger, Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Nahversorgung Karlstein – Mitte“, Architekturbüro Müller + Huber

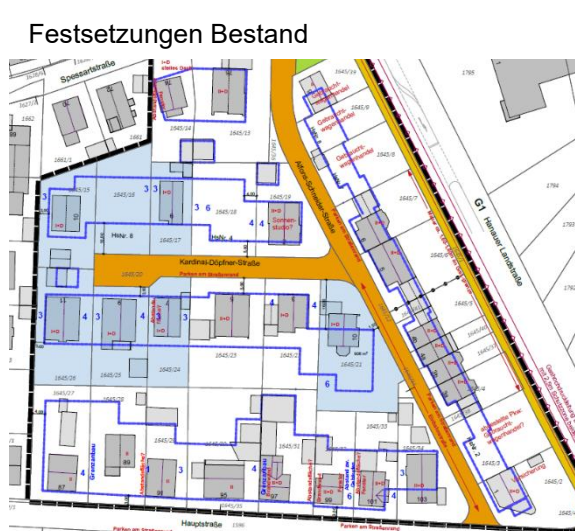
2.2 Planung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Großteil des Gebiets von einem Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert. Eine Teilfläche zur Hanauer Landstraße wird zum Beibehalt der gewachsenen gemischten Nutzung und aufgrund der Lage gegenüber des Feuerwehrhauses als Mischgebiet beibehalten. Die bestehende gewerbliche Nutzung in der Alfons-Schneider-Str. 1 (Versicherung) liegt dann in einem Allgemeinen Wohngebiet und ist dort aufgrund der in Gebäude zusätzlich vorhandenen Wohnnutzung zulässig.

Grundsätzlich besteht für die genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen im Geltungsbereich ein Bestandsschutz, wenn die bisherige Art der Nutzung beibehalten wird. Wenn Bestandsschutz besteht, sind Erweiterungsmöglichkeiten, Ersatzbauten und Änderung der ausgeübten Nutzung (sofern nicht der festgesetzten Art der baulichen Nutzung entsprechend) nicht zulässig. Erforderliche Anpassungen am Gebäude dagegen sind zulässig. Der baurechtliche Bestandsschutz endet bei endgültiger Nutzungsaufgabe.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt angepasst: die Art der Festsetzung von Vollgeschossen wird geändert zur Festsetzung einer Wandhöhe (siehe auch Erläuterungen unter: 8.2). Bisher war im Geltungsbereich eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Nur auf sieben Grundstücken war die bauliche Höhe auf ein Vollgeschoss beschränkt (blau gekennzeichnete Flächen). Auch in den bisher als eingeschossig festgesetzten Bereichen wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, um Nachverdichtung zu ermöglichen.

Festsetzungen Bestand



Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Baugrenzen waren verhältnismäßig eng gefasst, vor allem in Richtung der ehemaligen Bundesstraße durch die dort bestehende Anbauverbotszone.

Die großzügige Fassung der Baugrenzen soll einen größeren Spielraum für die Bebauung der Grundstücke oder ggf. auch die Möglichkeit für eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen. Vor allem geht es aber darum, die Bebaubarkeit der Grundstücks zu erleichtern und nicht erforderliche Einschränkungen zu reduzieren. Die inneren Grundstücksbereiche werden bei sehr tiefen Grundstücken freigehalten, um einen qualitätvollen und zusammenhängenden Grünraum zu ermöglichen.

Trotz der Festsetzung Mischgebiet war die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese Vorgabe zur baulichen Dichte wird entsprechend der Festsetzung WA (Allgemeines Wohngebiet) beibehalten, ebenso die Festsetzung der offenen Bauweise. Damit wird Nachbarbelangen und dem Erhalt der Maßstäblichkeit Rechnung getragen.

Die Mischung der Wohnformen (Einfamilien- und Zweifamilienhausnutzung, Mehrfamilienhäuser) bleibt davon unberührt wie bisher bestehen.

Ergänzt werden Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser/ Versickerung, zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Dachbegrünung und zum Artenschutz. Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden die Vorgaben zu Dachformen und -neigungen erweitert und die Gestaltung von Gauen geregelt. Die Abstandsflächenregelungen werden übernommen, die Festsetzungen zu Einfriedungen angepasst. Erforderliche Hinweise werden aufgenommen.

Die Anpassungen werden unter Punkt 8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen detailliert beschrieben.

3. Verfahren

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich verbessert werden. Gleichzeitig erfolgt eine Prüfung der bestehenden Festsetzungen und eine Anpassung an die aktuellen Regelwerke. Durch die Erweiterung der Baugrenzen und einer Anpassung der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen werden die Möglichkeiten zur Ausnutzung der Grundstücke erweitert. Die Vorgabe zur baulichen Dichte bleibt unberührt. Damit soll eine maßvolle Nachverdichtung erreicht werden.

Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entspricht den Intentionen des § 13a BauGB und dient der Entwicklung dringend benötigten Wohnraumes.

3.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 oder 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Der Geltungsbereich der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen B8 und Bruchhäuser Weg“ umfasst eine Fläche von 21025 m². Davon werden 2.546 m² als Verkehrsflächen festgesetzt, die verbleibenden 18.473 m² als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet.

Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt und wird beibehalten. Daraus ergibt sich eine zu berücksichtigende Grundfläche von 7.389 m².

Damit wird die angegebene Obergrenze von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Da sich das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage sowie im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, zu Wohnzwecken entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

3.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

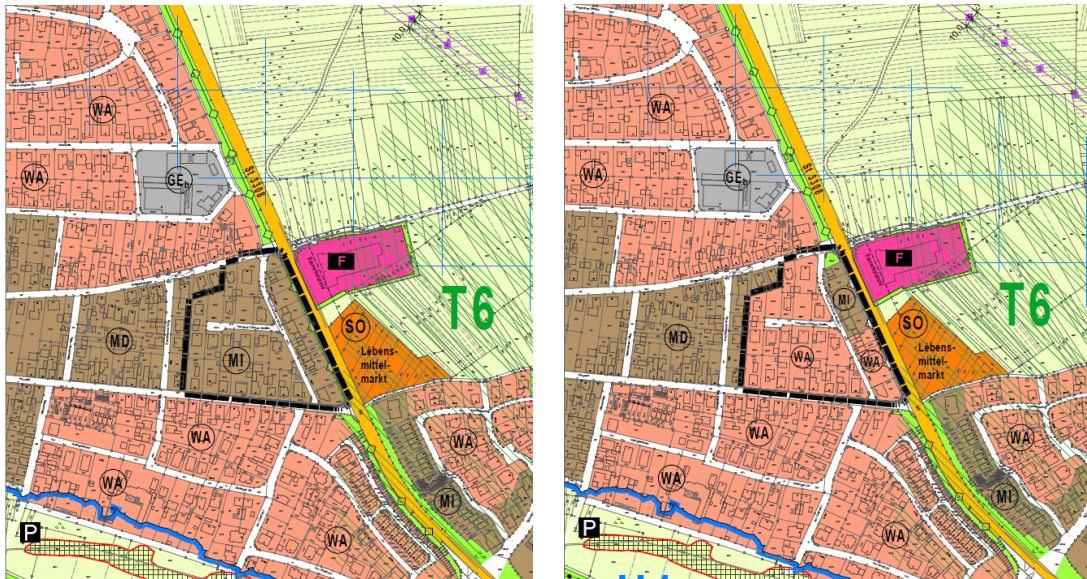
Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

4. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan soll die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine Teilfläche bleibt Mischgebiet.

Da sich damit die Planung nicht aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt, das Verfahren aber nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans berichtigt.



Auszüge aus dem bestehenden Flächennutzungsplan und der geplanten Änderung, unmaßstäblich
Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

4.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet wurde der Bebauungsplan „Zwischen B8 und Bruchhäuser Weg“ am 17.11.1978 rechtskräftig. Der Plan wurde bisher nicht geändert.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

In der rechtskräftigen Fassung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Baulinie
- Zwingende Grenzbebauung für Hauptgebäude und Garagen
- nur Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsflächen
- Sichtdreiecke
- Von Bebauung freizuhalten Flächen
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Bäume und Sträucher (zeichnerische Festsetzung)
- Bauliche Höhen:
 - I zwingend 1 Vollgeschoss mit Satteldach 30° - 36°
Traufhöhe bis 3,50 m über Gelände, keine Dachaufbauten
 - II zwingend 2 Vollgeschosse mit Satteldach 30° - 36°, TH max. 6,50m
über Gelände, keine DachaufbautenTH Garagen max. 2,75m, DN 0° - 36°
- Firstrichtung
- Breite der Vorgartenflächen
- Art der baulichen Nutzung Mischgebiet nach § 6 der BauNVO
- Offene Bauweise
- Mindestgröße Baugrundstücke 400 m²
- Höchstmaß der baulichen Nutzung
GRZ 0,4
GFZ bei I Vollgeschoss: 0,5, bei II Vollgeschossen: 0,8
- Abstandsflächen nach BayBO, wenn nicht im Plan durch entsprechend eingetragene Maßzahl ein geringer Abstand zugelassen ist.
- Einfriedungen
zur Straße max. 1,00 m hoch und einheitlich in Gestaltung, seitliche und rückwärtige Einfriedungen max. 1,25 m hoch als Maschendrahtzäune mit Stahlrohrpfosten und mit heimischen Büschen oder Blühsträuchern zu hinterpflanzen
- Stauraum vor Garagen min. 5,00 m, Ausnahmen bleiben Genehmigungsbehörde vorbehalten
- Dachausbau nach BayBO
- Unbebaute Grundstücksflächen, insbesondere Vorgärten oder Gebäudeabstandsflächen sind als Grünflächen (Rasen) oder gärtnerisch (Ziergarten) anzulegen. Heimische Bäume und Sträucher nach Tabelle (nicht übertragen) o.ä. sind zu verwenden.
- Für die Hauszeile parallel zur B8 sind Schallschutzfenster der Klasse II vorgeschrieben, Wohnungen sind so zu planen, dass Wohn- und Schlafräume auf der schallabgewandten Seite liegen.
- Für einheitliche Gestaltung der DH und Garagengruppen bzgl. Sockel- und Traufhöhen und Dachneigungen ist der Erstbauende des DH maßgeblich.
- Anliegergrundstücke zur B8 [...] sind ohne Tür- und Toröffnungen einzufrieden. Die Einfriedung muss 0,5 m Abstand zum Rand des bestehenden Fuß- und Radweges aufweisen. Die Höhenbeschränkung der Sichtdreiecke ist bei der Errichtung der Einfriedung zu beachten.

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

5. Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Durch Abbruch- und Neubaumaßnahmen könnten artenschutzrechtlich geschützte Tierarten betroffen sein.

Im Plangebiet sind zum aktuellen Zeitpunkt keine umfangreichen Abbrüche von Gebäuden oder Neubauten geplant. Insofern wird zum aktuellen Zeitpunkt auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

In den Bebauungsplan werden in den textlichen Festsetzungen unter A.5.4 entsprechende Vorgaben zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Abbrüchen und Sanierungen sowie bei Gehölzrodungen aufgenommen.

5.2 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm und Anlagenlärm

5.2.1 Verkehrslärm Hanauer Landstraße

Die Hanauer Landstraße wurde von einer Bundesstraße zu einer Gemeindestraße herabgestuft. Durch Errichtung der Ortsumgehung wurde die Verkehrsbelastung deutlich reduziert, eine Verkehrszählung hat bisher noch nicht stattgefunden.

Die zulässige Geschwindigkeit wurde von ehemals 70 km/h wie folgt reduziert: bis zum Feuerwehrstandort (von Süden) 30 km/h und ab dort 50 km/h.

Durch die Reduzierung des Verkehrsaufkommens sowie der zulässigen Maximalgeschwindigkeit kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmbelastung durch den Verkehr deutlich geringer ist als zum Aufstellungszeitraum des Bebauungsplans.

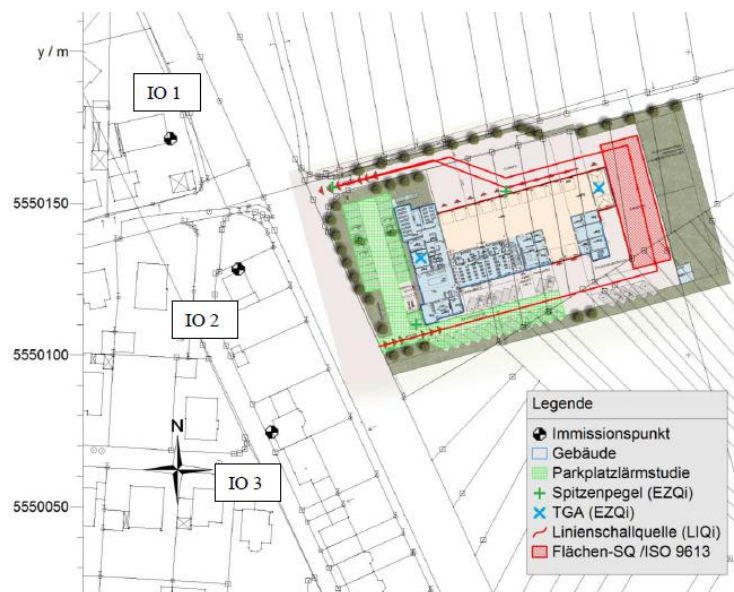
5.2.2 Anlagenlärm Feuerwehr

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für den Feuerwehrstandort wurde durch das Büro Wölfel mit Datum vom 26.01.2015 eine Schallimmissionsprognose erstellt. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kurziv):

Zur Bewertung der Schallimmissionen des geplanten Bauvorhabens ist die TA Lärm maßgebend. Damit ist die im Rahmen der Bauleitplanung übliche Bewertung nach DIN 18005 abgedeckt.

Als maßgebliche Immissionsorte werden folgende Wohngebäude festgelegt:

IO 2 Wohnhaus Alfons-Schneider-Straße 9 Nordfassade MI
IO 3 Wohnhaus Alfons-Schneider-Straße 6 Westfassade MI



Lageplan Immissionsorte
aus o.g. Gutachten
Wölfel Beratende Ingenieure
GmbH + Co. KG

Gemäß TA Lärm, Kap. 6.1 gelten folgende Immissionsrichtwerte:

Beurteilungszeitraum	IRW / dB(A)	
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Mischgebiet (MI)
Tag, 06:00 - 22:00 Uhr	55	60
Nacht, 22:00 - 06:00 Uhr (lauteste Stunde)	40	45

Die beiden betrachteten Immissionsorte **bleiben im MI**, daher gilt die Bewertung vollständig weiter:

Die Beurteilungspegel des zu erwartenden regulären Betriebs des Feuerwehrgerätehauses liegen mit den zu Grunde gelegten Nutzungsansätzen tagsüber um mindestens 6 dB unter den maßgebenden Immissionsrichtwerten. Bei einer möglichen Vorbelastung durch weitere gewerbliche Nutzungen (z. B. Autohaus) sind durch den Übungsbetrieb der Feuerwehr keine unzulässigen Immissionen zu erwarten.

Der reguläre Übungsbetrieb sollte auf Betriebszeiten bis maximal 21.30 Uhr begrenzt werden.

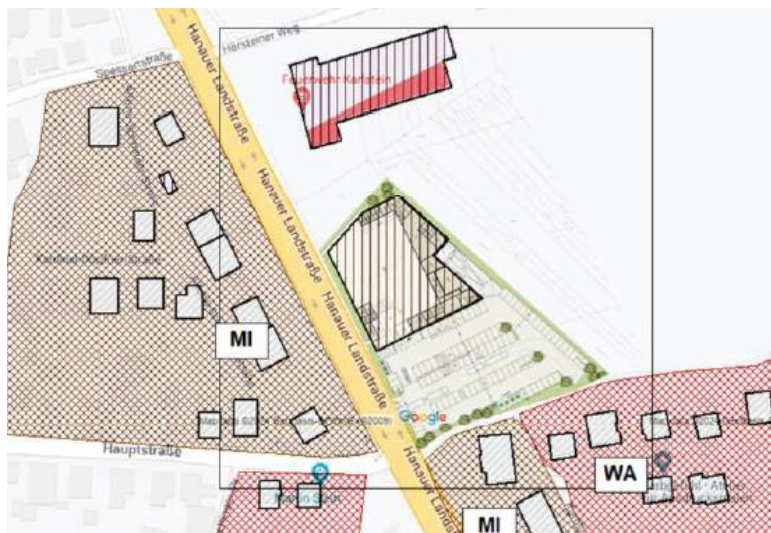
Die Beurteilungspegel eines nächtlichen Großeinsatzes halten die zulässigen Immissionsrichtwertanteile ein, wenn nicht Ausrücken und Rückkunft der Fahrzeuge innerhalb einer Stunde erfolgen. Auf vermeidbare Geräuschemissionen (z. B. Einsatz des Martinshorns, beschleunigte Abfahrt im Hofbereich) sollte aus Rücksicht auf die Nachbarn so weit wie möglich verzichtet werden.

Die ermittelten Pegel liegen unter den für das MI angesetzten Grenzwerten. Zugrunde gelegt wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen B8 und Bruchhäuser Weg“ getroffenen Festsetzungen.

5.2.3 Anlagenlärm geplanter Nahversorger

Auf der Ostseite der Hanauer Landstraße ist die Errichtung eines Nahversorgers (Edeka Lebensmittelmarkt) geplant. Auch hier wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Schalltechnische Immissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt) mit Datum vom 18.04.2024 erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

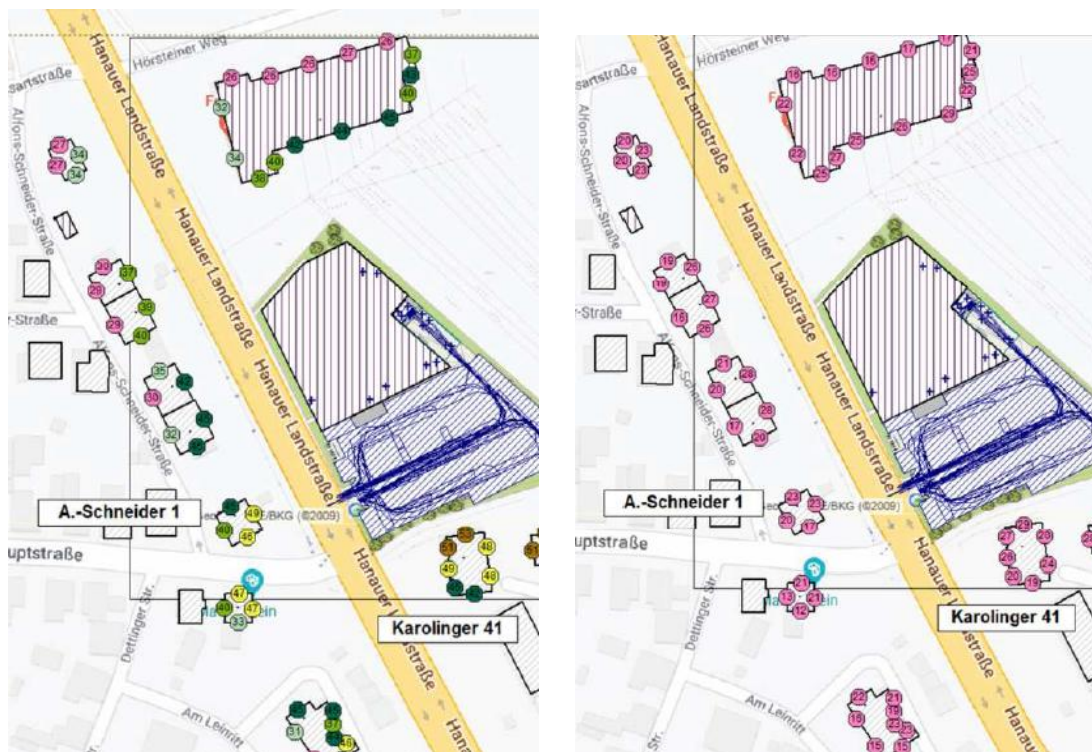
Die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Gebiete wurde nach dem in den Bebauungsplänen festgesetzten Gebietscharakter (WA oder MI) bestimmt.



Ausschnitt Darstellung Schutzbedürftigkeit aus Schallimmissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, 18.04.2024)

Der Bereich der Alfons-Schneider-Straße Hausnummern 1 bis 4b soll im Zuge der Bebauungsplanänderung als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt werden. Es wird geprüft, ob die Immissionsrichtwerte auch für das Allgemeine Wohngebiet eingehalten werden.

Den folgenden Bildern können die maximalen Beurteilungspegel über die gesamte Fassadenhöhe an der Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft im Tagzeitraum und dem den Nachtzeitraum entnommen werden.



Beurteilungspegel Tag- u. Nachtzeitraum Zusatzbelastung (hier Gesamtbelastung) Edeka Markt (Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, 18.04.2024)

Darstellung der prognostizierten Beurteilungspegel der gewerblichen Zusatzbelastung an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft durch den Betrieb des geplanten EDEKA-Marktes, Schließung um 20.00 Uhr und Vergleich mit den geltenden, Immissionsrichtwerten der TA-Lärm

Bezeichnung	ID	Pegel L_r		Richtwert		Nutzungsart		Differenz	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
A.-Schneider 1 EG	I04I	49,0	19,3	60	45	MI	Gewerbe	-11,0	-25,7
A.-Schneider 1 1.OG	I04I	49,1	19,8	60	45	MI	Gewerbe	-10,9	-25,2
A.-Schneider 1 2.OG	I04I	49,0	21,5	60	45	MI	Gewerbe	-11,0	-23,5
Karolinger 41 EG	I04I	53,5	23,8	60	45	MI	Gewerbe	-6,5	-21,2
Karolinger 41 1.OG	I04I	53,5	25,5	60	45	MI	Gewerbe	-6,5	-19,5

Als Richtwert sind die Werte für Mischgebiete angesetzt (tags 60dB(A), nachts 45 dB(A)). Auch die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) werden im Bereich der Alfons-Schneider-Straße 1 (höchste ermittelte Beurteilungspegel in der Alfons Schneider-Straße) unterschritten.

Zusammenfassung

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend von dem Edeka-Markt erfüllt an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft im Tag- und Nachtzeitraum die Vorgaben der TA-Lärm.

Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt. Im Nachtzeitraum treten bei dem Betrieb der maschinentechnischen Einrichtungen keine Spitzenpegel oder tonale Geräuschanteile auf

Dies gilt auch für die Bereiche an der Alfons-Schneider-Straße, die im Rahmen der Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

5.2.4 Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan war als Festsetzung enthalten, dass Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen sowie Wohn- und Schlafräume zur schallabgewandten Seite anzuordnen sind.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird an der bestehenden Festsetzung zum Schallschutz teilweise festgehalten:

Entfall der Vorgabe Schallschutzfenster Klasse II – dies wird durch Einhaltung des GEG (Gebäude-Energie-Gesetzes) erfüllt.

Beibehalten wird, dass Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) zum Schutz vor Verkehrslärm in den gekennzeichneten Bereichen zur lärmabgewandten Fassaden-seite zu orientieren sind. Gründe dafür sind das verbleibende Verkehrsaufkommen (da keine Verkehrszählung vorliegt, kann aktuell die Lärmbelastung nicht ermittelt werden) sowie Belastungen durch die gegenüberliegende Feuerwehr und der geplante neue Nahversorger auf der Ostseite der Hanauer Straße.

6. Verkehr

Östlich des Plangebiets verläuft die Hanauer Landstraße, die zur Gemeindestraße herabgestuft wurde. Im Bereich des Plangebiets sind Geschwindigkeiten von 30 km/h bzw. 50 km/h zulässig.

Von der Hanauer Landstraße wird das Plangebiet direkt über die Hauptstraße und die Spessartstraße erschlossen. Die Alfons-Schneider-Straße ist von der Hauptstraße bis zur Kardinal-Döpfner-Straße Einbahnstraße. Die Ausfahrt aus dem Wohngebiet erfolgt also auf die Spessartstraße.

Sichtdreiecke sind nicht erforderlich, da keine Ausfahrten auf klassifizierte Straßen erfolgen.

Im Bereich der Hauptstraße sind Bereiche zum Parken gekennzeichnet. In der Spessartstraße wird einseitig am Straßenrand geparkt. Im Plangebiet wird an den Erschließungsstraßen ohne Kennzeichnung straßenparallel geparkt. Von Anwohnern wird darauf hingewiesen, dass in der Alfons-Schneider sowie der Kardinal-Döpfner-Straße ein hohes Aufkommen an ruhendem Verkehr vorliegt.

Im Bebauungsplan wird auf die gültige Stellplatzsatzung verwiesen, in der die zu berücksichtigenden Vorgaben zum Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken enthalten sind. Diese sind bei der Neuschaffung von Wohneinheiten zu berücksichtigen.

Auf die Festsetzung des Stauraums von mind. 5,0m vor Garagenzufahrten wird verzichtet. Es gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet besteht aus niedriger (I bis max. II+D, d.h. max. 3 Vollgeschosse), in der Regel freistehender Bebauung. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann über das bestehende Netz bereitgestellt werden.

Durch die geringfügige Erweiterung der bisher bestehenden Baumöglichkeiten wird sich der Trinkwasserbedarf nur geringfügig erhöhen.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist gesichert.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über einen Kanal im Mischsystem abgeleitet.

7.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird den bestehenden Kanal eingeleitet.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Nachverdichtungsmöglichkeiten auf einigen Grundstücken geschaffen. Grundsätzlich muss der Kanal für einen Anschluss von Wohngebäuden ausgelegt sein, da durch den Bebauungsplan bereits eine Zulässigkeit zur Bebauung aller Grundstücke besteht.

Eine wesentliche Erhöhung der Menge des anfallenden Schmutzwassers ergibt sich auch durch die Schaffung von geringfügigen Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht.

Allerdings ist bekannt, dass der bestehende Kanal aus dem Jahr 1980 bei großem Abwasseranfall bereits jetzt überlastet ist. Da sich die schwankende Belastung bzw. Überlastung aus der Zuleitung von Regenwasser ergibt, wird der Sachverhalt dort weiter behandelt.

7.2.2 Niederschlagswasser

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Gegenüber der Ist-Situation erhöht sich die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers nur gering. Die Dimensionierung des Mischwassersammlers müsste dafür ausreichend sein.

Anwohner teilen jedoch mit, dass vor allem bei Starkregenereignissen die Kanalkapazität schnell erschöpft ist. Als Folge wird Regenwasser in die Hausanschlüsse zurückgedrückt bzw. werden Grundstücke durch aus Kanaldeckeln strömendes Wasser überflutet.

Schwerpunkt der Problematik besteht also vor allem im Umgang und der Ableitung von Regenwasser.

Zur Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle wurde durch das Büro FKS im Jahr 2021 ein Gutachten erstellt. Die Mischkanalisation im Bereich der Kardinal-Döpfner-Straße und der nördlichen Alfons-Schneider-Straße sind hier zur Erneuerung bzw. Aufdimensionierung benannt. Wann diese erfolgen soll, ist aktuell nicht zu benennen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wenn also eine Versickerung oder Rückhaltung/Verwendung (z.B. zur Gartenbewässerung) auf dem Grundstück möglich ist, ist dies eine Möglichkeit, den Zufluss von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal zu reduzieren.

Für die Bereiche östlich der Hanauer Landstraße wurden Bodengutachten erstellt. Aus dem Gutachten von GGC zum Bebauungsplan „südlich Hörsteiner Weg“ – Feuerwehr von 2014) geht hervor, dass Grundwasser etwa bei 4,0 bis 6,0 m unter Geländeoberkante ansteht. Im Gutachten wird eine relativ hohe Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt. Die Versickerung vor Ort dürfte daher möglich sein.

Um die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers gering zu halten, wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Zudem wird festgesetzt, dass Flachdächer sowie Dächer von Flachdachgaragen und Carports extensiv zu begrünen sind. Dies reduziert den Regenwasserablauf.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei der Umsetzung von Neubaumaßnahmen das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer **Zisterne** zu sammeln ist. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte dabei mindestens 5,0 m³ betragen. Davon sind mindestens 1,5 m³ als Retentionsvolumen zur gedrosselten Einleitung in den Mischwasserkanal vorzusehen.

Diese Vorgaben betreffen nur Neubauvorhaben. Auch wenn dadurch keine Gleichbehandlung in Bezug auf die bereits bebauten Grundstücke besteht, wird diese Vorgabe aufgrund der Kanalsituation und den zunehmenden Starkregenereignissen für erforderlich gehalten.

Die Zurückhaltung des Regenwassers und Verwendung vor Ort z.B. zur Gartenbewässerung verbessert das Kleinklima und kommt dem Grundwasser zugute. Verwendung von Zisternenwasser spart Trinkwasser ein.

Die Gemeinde Karlstein plant die Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr. Hier besteht in Zukunft Einsparpotential für Grundstückseigentümer, die die Ableitung von Regenwasser von ihrem Grundstück reduzieren. Mit Einbau der Zisternen in der festgesetzten Größe werden die Vorgaben zur geplanten gesplitteten Abwassergebühr erfüllt.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

Die bestehende Festsetzung „Mischgebiet“ wird nur in einem kleinen Teilbereich beibehalten. Im restlichen Plangebiet erfolgt die Änderung zu einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die Änderung erfolgt, da das Gebiet nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird und der Gebietscharakter „Mischgebiet“, der eine qualitative und quantitative Mischung der Nutzungen vorgibt, nicht mehr besteht. Auch ist eine Weiterentwicklung des Schwerpunkts Wohnen in diesem Gebiet gewünscht. Nichtstörende gewerbliche Nutzungen bleiben auch weiterhin zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden zugelassen: Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Alle weiteren nach § 4 BauNOV allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund der Erschließungssituation und der bestehenden Gebietscharakteristik nicht zugelassen.

Wie bereits weiter vorn aufgeführt, ist die bestehende gewerbliche Nutzung (Büronutzung Versicherung) auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Nach BauNVO § 13 ist für freiberuflich Tätige im Allgemeinen Wohngebiet nur die Nutzung von Räumen, nicht ganzen Gebäuden, vorgesehen – dies wird hier erfüllt.

Der Bereich Alfons-Schneider-Straße Hausnummer 5 bis 9 bleibt als Mischgebiet festgesetzt. Konkretisierend wird ergänzt, dass Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Alle anderen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 werden ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Festsetzung Mischgebiet wird hier beibehalten, um eine erweiterte Nutzbarkeit der Flächen zu ermöglichen und aufgrund der Vorbelastung durch den gegenüberliegende Feuerwehrstandort.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird für das Mischgebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert wird für das Allgemeine Wohngebiet übernommen und das Mischgebiet belassen. Er entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO. Eine Überschreitung bis zu 50 Prozent ist durch die im § 19 BauNVO beschriebenen Anlagen zulässig.

Durch die Beibehaltung der baulichen Dichte wird der Gebietscharakter gewahrt. Damit wird Nachbarbelangen Rechnung getragen und eine Begrünung der verbleibenden Flächen erhalten bzw. ermöglicht. Gleichzeitig wird durch die Überarbeitung der anderen Festsetzungen die Bebauung der Grundstücke erleichtert.

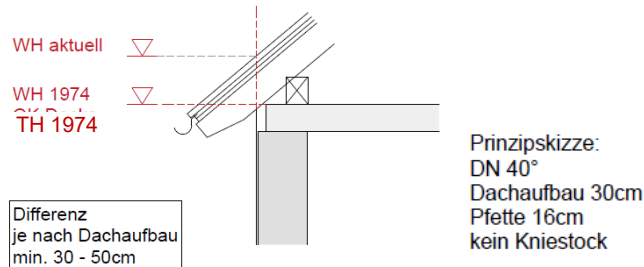
8.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die bauliche Dichte durch die Grundflächenzahl, die maximale Wandhöhe und die zulässigen Dachneigungen ausreichend bestimmt wird.

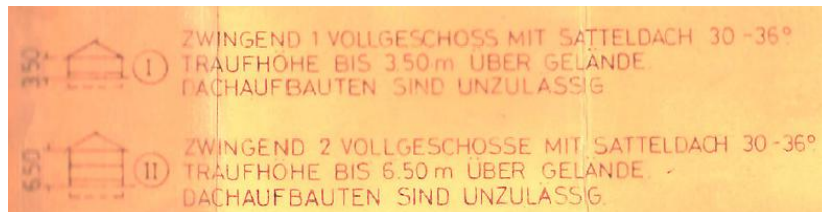
8.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Bisher war die Höhe baulicher Anlagen über die Anzahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Traufhöhe festgesetzt.

Zu berücksichtigen ist, dass bei Aufstellung des Bebauungsplans zur Ermittlung der Traufhöhe (TH) nach BayBO 1974 andere Rahmenbedingungen galten (siehe Skizze), als heute für die Ermittlung der Wandhöhe (WH) gelten. Je nach Dachaufbau ergibt sich bei der heutigen Betrachtung daraus eine zusätzliche Höhe von etwa 30 - 50 cm.



Festgesetzt waren Bereiche mit:



- I zwingend ein Vollgeschoss mit TH max. 3,5 m über Gelände, Dachaufbauten unzulässig
- II zwingend zwei Vollgeschosse mit TH max. 6,5 m über Gelände, Dachaufbauten unzulässig

Von den insgesamt 32 Baugrundstücken wurde nur bei 7 Grundstücken die zwingend eingeschossige Bebauung festgesetzt (Kardinal-Döpfner-Str. 6 bis 11 und Alfons-Schneider-Str. 10). Warum hier nur eine eingeschossige Bebauung ermöglicht werden sollte, kann nur teilweise nachvollzogen werden. Es ist anzunehmen, dass im Inneren des Wohngebiets die Bebauung niedriger gehalten werden sollte.

Auf die Höhendifferenzierung wird verzichtet. Im gesamten Plangebiet soll eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden. Damit sind weiterhin eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben, wodurch gesunde Wohnverhältnisse garantiert werden.

Für die zweigeschossige Bebauung war eine Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Neben der anderen Definition der baulichen Höhe als Wandhöhe (siehe oben) muss berücksichtigt werden, dass ggf. höhere Geschosshöhen umgesetzt werden und die Vorgaben aus dem GEG (Gebäude-Energie-Gesetz) umzusetzen sind, was größere Konstruktionshöhen bedingt.

Die Wandhöhe wird daher für das gesamte Gebiet mit maximal 7,0 m festgesetzt.

Statt einer Gestaltung mit einem Satteldach wird bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach die Errichtung von Staffelgeschossen mit Gebäudehöhen von 3,00m 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.

Damit wird die Nutzbarkeit des Dachgeschosses verbessert.

Als Bezugspunkt wird die Oberkante Gehweg/ Straße vor der Mittelachse des Ge-

bäudes festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe für Garagen wird verzichtet. Dies regelt sich über die Vorgaben zu Abstandsflächen der BayBO.

8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgröße

8.3.1 Bauweise

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt, diese bleibt beibehalten.

8.3.2 Grenzbebauung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf einigen Grundstücken eine zwingende Grenzbebauung festgesetzt. Diese Festsetzung wurde anhand der bestehenden Bebauung überprüft und entsprechend angepasst.

Auf der Westseite der Alfons-Schneider-Straße wurden nur Doppelhäuser zugelassen. Diese Festsetzung wird ersetzt durch die Darstellung der zwingenden Grenzbebauung.

8.3.3 Baulinie

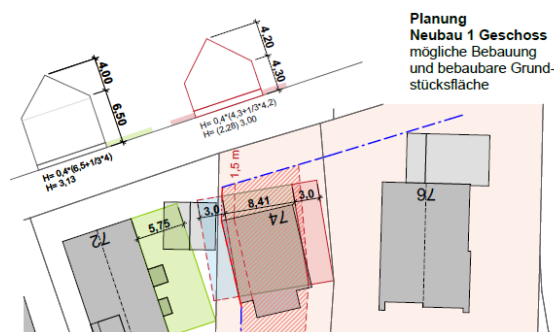
Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§23 BauNVO).

Für die Festsetzung einer Baulinie zur Hanauer Landstraße besteht keine städtebauliche Erfordernis mehr. Daher wird hier auf die Baulinie verzichtet.

Auf einem der Grundstücke wird eine Baulinie festgesetzt, um eine erneute Bebauung des Grundstücks im Falle des Abbruchs des Bestandsgebäudes überhaupt zu ermöglichen. Durch textliche Festsetzungen wird ergänzt, dass ein (teilweises) Zurückrücken um bis zu 1,5m von der Baulinie zugelassen wird – dies beinhaltet auch die Drehung (wie im Bestand).

Falls das Gebäude zweigeschossig errichtet werden soll, wird festgesetzt, dass mindestens ein Abstand von 1,0 m zur Baulinie einzuhalten ist, bis eine Abstandsflächentiefe von 3,0m eingehalten wird.

Damit soll die Bebauung des schmalen und ungünstig zugeschnittenen Grundstücks gesichert und gleichzeitig die Nachbarbelange berücksichtigt werden.

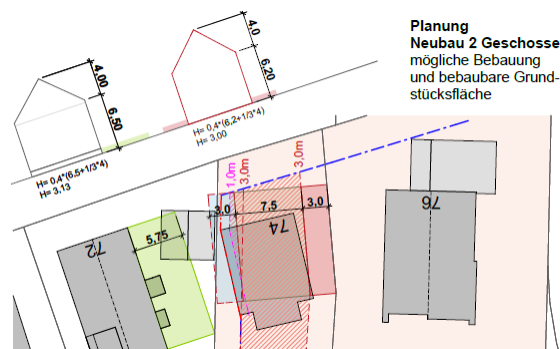


Planung Neubau 1 Geschoss:

Festsetzung Baulinie:

Keine Abstandsfläche zum westlichen Nachbar, alle anderen Seiten: Abstandsflächen nach BayBO

Zurückrücken wird zugelassen, um Drehung des Gebäudes auf dem Grundstück zu ermöglichen



Planung Neubau 2 Geschosse

Festsetzung Baulinie:

Keine Abstandsfläche zum westlichen Nachbar, alle anderen Seiten: Abstandsflächen nach BayBO,

Abrücken zum Nachbarschutz

Mindestabstand zur Grundstücksgrenze: 1,45m

8.3.4 Baugrenze/ überbaubare Grundstücksflächen

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen die Gebäude bzw. Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Auf einer durch Baugrenzen definierten Fläche kann ein Gebäude frei positioniert werden, die Abstandsregeln sind einzuhalten.

Die Baugrenzen werden erweitert, die Abstände zu den Verkehrsflächen vereinheitlicht. Die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zur Breite der Vorgartenflächen entfällt damit. Die Vorgartenbreite wird über den Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze definiert.

Im WA 1 werden rückwärtige Bereiche ausgespart, um eine qualitätvolle zusammenhängende Durchgrünung zu erhalten bzw. zu ermöglichen. Die dort befindlichen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz (sofern genehmigt). Erhaltende Maßnahmen sind damit zulässig, Nutzungsänderungen und Erweiterungen nicht.

Im WA 2 und MI sind verfahrensfreie Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze und deren Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll u.a. die Errichtung von Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück ermöglicht werden. Die Bebauungsdichte wird durch die GRZ begrenzt.

8.3.5 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Festsetzung Mindestgröße der Baugrundstücke wird gestrichen, da die Parzellierung der Grundstücke abgeschlossen ist.

8.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wurden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt (siehe Nr. 5.2): Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) entlang der Hanauer Landstraße zur lärmabgewandten Fassadenseite zu orientieren.

8.5 private Grünflächen

Entlang der B8 waren die Flächen innerhalb der Anbauverbotszone als private Grünflächen festgesetzt. Nach Wegfall der Anbauverbotszone entfällt auch die Festsetzung privater Grünflächen.

8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird aufgeführt, wie unbebaute Grundstücksflächen begrünt werden sollten. Bindende Festsetzungen waren nicht enthalten.

Folgende Festsetzungen werden neu aufgenommen:

8.6.1 Regelungen zum Niederschlagswasser

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses in die Kanalisation wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist, Dachflächen bis 10° Dachneigung sind zu begrünen.

Zur Ableitung des Regenwassers von Dachflächen wird festgesetzt, dass eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5,0 m³, wovon 1,5 m³ als Retentionsvolumen zur gedrosselten Einleitung in den Mischwasserkanal vorzuhalten sind, einzubauen ist (siehe auch Nr. 7.2.2 der Begründung.)

8.6.2 Kies- und Schottererschüttungen zur Gartengestaltung werden nicht zugelassen. Diese Art der Gartengestaltung verkleinert nicht nur den Lebensraum für Tiere, sondern verschlechtert auch das Kleinklima (höhere Temperaturen, staubigere Luft).

8.6.3 Artenschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bis auf fünf Grundstücke bereits bebaut, auf wenigen weiteren besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Gebäudes oder zur Erweiterung der bestehenden Gebäude. Auf drei der Grundstücke bestehen Obstbäume oder Ziergehölze und Heckenstrukturen. Auf anderen Gebäude bestehen ältere Nebengebäude.

In den Bebauungsplan werden Vorgaben zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Gehölzrückschnitten und -rodungen sowie bei Gebäudeabbrüchen und -sanierungen aufgenommen (siehe auch 5.1).

8.7 Dächer

Im bestehenden Bebauungsplan sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-36° zugelassen.

In der Änderung wird die Dachneigung bei Satteldächern erweitert auf 15°-45°. Außerdem werden Pult- und Flachdächer von 0°-10° zugelassen.

Auf die Festsetzung der Firstrichtung wird verzichtet, um die optimale Ausrichtung zur Nutzung von Fotovoltaik zu ermöglichen.

Die Festsetzungen beim Bau von Doppelhäusern werden übernommen.

Dachaufbauten werden ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Aus gestalterischen Gründen wird nur eine Dachgaubenform je Gebäude zugelassen.

8.8 Einfriedungen

Bestehende Festsetzungen:

- an der Straße max. 1,00m und im Straßenzug einheitlich aussehend
- seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune an höchstens 1,25m hohen Stahlrohrpfosten zu befestigen und mit heimischen buschigen Blütensträuchern o.ä. zu hinterpflanzen.
- Anliegergrundstücke zur B8, zur AB 17 im Bereich von B8 zur Verbindungsstraße und zur Spessartstraße mit Ausnahme der bereits bestehenden (FINr. 1653 und 1649) sind ohne Tür- und Toröffnungen einzufrieden. Die Einfriedung muss mindestens 0,5 m Abstand zum Rand des bestehenden Fuß- bzw. Radweges aufweisen. Die Höhenbeschränkung der Sichtdreiecke ist bei der Errichtung der Einfriedung zu beachten.

Neu festgesetzt wird: 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 (entsprechend den Vorgaben der BayBO). Als rückwärtige Grundstücksgrenzen gelten im Bereich der Alfons-Schneider-Str. die Grenzen zum Radweg.

Die zum Radweg ausgerichteten Einfriedungen wurden nicht vom Radweg zurückgesetzt. Auf diese Vorgabe wird verzichtet. Ebenfalls auf die Vorgabe zu Sichtdreiecken, da keine Zufahrten zu klassifizierten Straßen betroffen sind.

8.9 Abstandsflächen

Bestehende Festsetzung: Nach BayBO, wenn nicht im Plan durch eine entsprechend eingetragene Maßzahl ein geringerer Abstand zugelassen ist.

Diese Festsetzung wird bei schmalen Grundstücken (Grundstücksbreite i.d.R. unter 13,5 m) beibehalten, bei denen eine wirtschaftliche Neubebauung nach Abbruch des bestehenden Gebäudes oder eine Aufstockung nicht möglich wäre. Maßzahlen über 3,5m werden nicht übertragen, da diese bei einer zulässigen Wandhöhe und den Festsetzungen zur Dachneigung nach der aktuellen BayBO nicht überschritten werden sollten.

Auch bei anderen Grundstücken werden die Abstandsflächen teilweise unterschritten. Hier besteht Bestandsschutz. Sobald auf den Grundstücken Gebäude neu errichtet werden, sind die Abstandsflächenregelungen nach BayBO einzuhalten. Die Größe der betroffenen Grundstücke ist geeignet für eine Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen, daher erfolgt im Bebauungsplan keine Sonderregelung. Bei allen Grundstücken ist durch die Neufassung der Abstandsflächenregelung ggf. eine höhere Grundstücksausnutzung möglich.

8.10 Hinweise

Es werden Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalfunden, Umgang mit kontaminiertem Boden, Sicherheitsabständen zu Versorgungsleitungen, zur Stellplatzsatzung und zur Plangrundlage aufgenommen.

8.11 Sonstiges

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans „Zwischen B8 und Bruchhäuser Weg“ die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen B8 und Bruchhäuser Weg“ vollständig ersetzen.

Aschaffenburg, den 17.09.2025
Entwurfsverfasser



PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Gemeinde Karlstein a. Main, den _____.2025
Auftraggeber

Gemeinde Karlstein a. Main
1. Bürgermeister