



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)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung vom 09. April 2025 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes 'Lindig' auf der Grundlage des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. April 2025 öffentlich bekannt gemacht.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) bleibt unverändert

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

WH max. zulässige Wandhöhe 5.02 m
Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bezugspunkt ist die Oberkante Gehweg vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei Neuerichtung von Gebäuden besteht die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik. Bei Dächern mit einer Dachneigung von 0° bis 7° die Pflicht zu Dachbegrünung.

Bauweise, Baugrenze, überbaute Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22+23 BauNVO)

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

↔ Hauptfirstrichtung bei Satteldächern

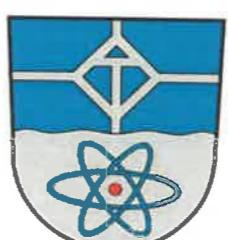
vorhandene Gebäude

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenfläche

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans 'Lindig' gelten weiter.



GEMEINDE KARLSTEIN a.MAIN LANDKREIS ASCHAFFENBURG GEMARKUNG DETTINGEN

10. Änderung des Bebauungsplans 'Lindig'

Die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 09.04.2025 beschlossen.

Die Bekanntgabe dieses Beschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Gelegenheit zur Stellungnahme erfolgte im Karlsteiner Mitteilungsblatt vom 17.04.2025

Karlstein a.Main, 21.10.2025

1. Bürgemeister Peter Kreß

Bearbeitung: Margarete Emde

Die Gemeinde Karlstein a.Main hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.10.2025 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Genehmigungsfrei gemäß § 10 Abs. 2 BauGB

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ist damit rechtsverbindlich.

Der Satzungsbeschluss sowie die Genehmigungsfreiheit wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 24.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ist damit rechtsverbindlich.

Karlstein a.Main, 21.10.2025

1. Bürgemeister Peter Kreß

Datum: 22.07.2025

Karlstein a.Main, 21.10.2025

1. Bürgemeister Peter Kreß

Maßstab: 1:1000

