



- Teil A Zeichenrische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
  - MI** Mischgebiet
- Teil B Zeichenrische Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Allgemeines Wohngebiet
    - 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)
        - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
        - zwingende Grenzbebauung
      - Baugrenze (§ 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)
    - Sonstige Planzeichen**
      - Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
      - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Hinweise**
      - vorhandene Gebäude
      - vorhandene Flurstücksgrenze
    - Flurstücksnummer, hier 164577
    - Nachrichtliche Übernahmen**
      - Hauptversorgungsleitungen
      - Gashochdruckleitung HD-0008 PN16 DN 200 der Mainova AG/ NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH mit 2,5m Schutzzone beidseits der Leitung
- Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)
- Dachgestaltung**
    - Dachformen**
      - Es werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° sowie Pult- und Flachdächer mit einer Neigung von mit 0° bis 10° zugelassen.
    - Doppelhäuser**
      - Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung gleich auszuführen. Die Wandhöhe darf maximal um 0,50 m voneinander abweichen. Maßgebend ist der Erstbauende des Gesamtgebäudes.
      - Dachaufbauten**
        - Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur eine Dachgaubenform je Gebäude zugelassen.
    - Einfriedigungen**
      - 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 Maßgabe 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 zuzugewinnende 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 freigeht 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 Bodenenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.
    - Immissionschutz**
      - In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf mögliche



Immissionen wie Staub, Lärm oder Geruch, die durch die landwirtschaftliche Tätigkeit von diesen Flächen zu allen Tages- und Nachtzeiten ausgehen können, wird hingewiesen. Diese sind ersichtlich, zumal bei 3,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Allgemein sind Stellplätze, Zufahrten, Wege und Anlagen für die Wärmeversorgung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. 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.

**5. 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. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

**5.1** Regelungen zum Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

**5.1.1** Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

**5.1.2** 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.

Alternativ ist das Regenwasser auf dem Grundstück vollständig zu versickern, sofern Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers dürfen Dächer nicht mit Eindrückungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

**5.2** Dachbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dächer von Caravans und Carports und Dächer von Gebäuden mit einer Dachneigung < 10° sind mit Ausnahme von Austeiflächen 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-/Krautermischung anzubesen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen.

**5.3** Kies- und Schotteroberflächen

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

**5.4** Artenschutz

**5.4.1** Gehölzrückschnitte und -beseitigungen

Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fallarbeiten) 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 Höhen oder Nester zu untersuchen. Falls solche festgestellt werden, sind künstliche Ersatz-Nisthilfen an geeigneten Standorten auf dem Grundstück anzubringen.

**5.4.2** Abruch oder Umbau von Gebäuden

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

**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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), 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 ortsbüchlich 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 20.10.2025 bis einschließlich 21.11.2025 öffentlich ausgestellt. 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 17.12.2025 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.11.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Karlstein a. Main, 19.12.2025  
Peter Kreis, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.11.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.12.2025 identisch ist.

Gemeinde Karlstein a. Main, 19.12.2025  
Peter Kreis, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 24.12.2025 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**  
**ORTSTEIL Großweilzheim**  
Änderung des Bebauungsplans  
"Zwischen B8 und Bruchhäuser-Weg"

**Datum: 25.11.2025** **M 1:1.000**

**PLANER**  
**STADTPLANUNG**  
**ENERGIEBERATUNG**  
Grünwaldstr. 3 • 63739 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail a.fache@planer-fm.de

**PLANER**  
**FM**

**PLANER**  
**FM**