Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1082)
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 21.02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 01.03.2024
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am 24.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 10.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 13.05. bis 14.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 08.05. bis 14.06.2024
Behandlung der eingegangen Stellungnahmen	am 09.10.2024
Beschluss zur Veröffentlichung	am 09.10.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 18.10.2024
Veröffentlichung/öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 21.10. bis 22.11.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 21.10. bis 22.11.2024
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken	am 18.12.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 18.12.2024

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2024 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Karlstein a.Main, den 19.12.2024

Peter Kreß (Bürgermeister)

Siegel

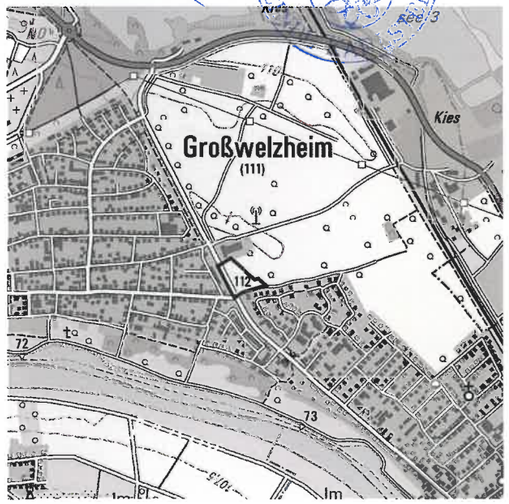
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.02.2025 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 10.12.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Karlstein a.Main, den 21.02.2025

Peter Kreß (Bürgermeister)

Siegel

Gemeinde Karlstein a.Main



Bebauungsplan
"Nahversorgung Karlstein-Mitte"

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

- SO — Sondergebiet Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)
- VKFZ — Verkaufsflächenzahl

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

- 0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf NN

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Landwirtschaft
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- V — Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- V — Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

- Flächenhaftes Pflanzgebot

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- max. 15° — Zulässige Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Gebäudehöhe
Dachneigung	Bauweise

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche 1:2.000
Flurstücke 2242 bis 2245, Gem. Großwelzheim

Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche 1:2.000
Flurstücke 2757 und 2758, Gem. Dettingen

Zeichnerischer Teil

10.12.2024
1:500

LARS PETRI | Stadtplanung . Architektur
Alemannenstraße 47 | 76532 Baden-Baden | www.petri-planung.de
Tel +49 151 266 11 263 | lars.petri@petri-planung.de