



Bebauungsplan „Nahversorgung Karlstein-Mitte“

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

10.12.2024

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nahversorgung Karlstein-Mitte“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 04.06.2024

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3-11 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet Lebensmittelmarkt

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 zum Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- Kernsortiment Lebensmittel/Getränke; der Flächenanteil für Getränke muss dabei mindestens 25 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen
- Ergänzungssortimente Drogerie/Parfümwaren auf maximal 10 % der Verkaufsfläche
- Sonstige zentrenrelevante oder nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß Anlage 2 zum Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Ausnahme der o. g. Ergänzungssortimente auf insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche

Weiterhin zulässig sind:

- Bäckereitheken
- Gastronomische Nutzungen/Bäckereicafés mit insgesamt max. 100 m² Gastraumfläche

Die maximal zulässige Verkaufsfläche inklusive Gastraumfläche wird durch die Verkaufsflächenzahl (=Verkaufsfläche/als SO festgesetzte Grundstücksfläche) begrenzt. Sie beträgt im Plangebiet 0,22. [Hinweis: Dies entspricht bei einer SO-Fläche von ca. 7.300 m² einer maximalen Gesamtverkaufsfläche inklusive Gastraumfläche von ca. 1.600 m²]

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,5. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,85 zulässig.

1.2.2 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt 121,50 m ü. NHN [Hinweis: Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 9 m].

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit Dachaufbauten für technische Anlagen kann auf maximal 10 % der Dachfläche um maximal 2,0 m zugelassen werden. Von Dachrändern ist mit technischen Aufbauten ein Mindestabstand entsprechend ihrer Höhe einzuhalten.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze für Pkw, Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Wasser o. ä. Diese sind allgemein innerhalb der Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit einem Verbot von Ein- und Ausfahrten gekennzeichneten Bereiche sind keine Zufahrten zulässig.

1.6 Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Verkehrsgrün - festgesetzte Fläche ist als Wiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist eine Mulde als Versickerungsfläche auszubilden. Diese Mulde ist in der Form zu dimensionieren und aufzubereiten, dass eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ermöglicht wird.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen sowie gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist im Plangebiet ordnungsgemäß zu versickern.

1.8 Flächen für Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Auf den für Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen ist ausschließlich eine landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung zulässig. Eine Bebauung ist unzulässig.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Rodungsarbeiten

Eine Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

Im Zuge der Rodungsarbeiten sind Baumstämme auf Fledermaus- oder Brutvogelquartiere zu überprüfen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mitzuteilen. Sofern der Verdacht auf Fledermausquartiere besteht, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die Maßnahme ist mit der UNB abzustimmen und hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

1.9.2 Beleuchtungen

Beleuchtungen sind auf das für die Verkehrssicherheit erforderliche Maß zu beschränken und unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (IP65 oder höher) sowie einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C
- Verwendung von Leuchtmitteln für warmweißes Licht mit einer korrelierten Farbtemperatur von 1.600 bis maximal 2.400 Kelvin (ohne UV-Anteil, geringer Baulichtanteil)
- Masthöhe entsprechend Bedarf, jedoch möglichst niedrig
- Höchstzulässige Beleuchtungsstärke für Wege und Zugänge von 5 Lux sowie für Parkplätze von 15 Lux
- Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit einer Leuchtdichte von max. 2 cd/m²
- Abschaltung der Beleuchtung außerhalb der Betriebszeiten zzgl. Vor- und Nachlauf von 30 min

1.9.3 Vogelkollisionen

Die Durchsichtigkeit von großflächig verglasten Bauteilen ist durch Verwendung transluzenter Materialien, Glasbausteine, Strukturaufdrucke o. ä. zu reduzieren. Verglasungen sind nur mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zulässig.

1.9.4 Maßnahmen für Zauneidechsen (CEF-Maßnahme)

Im Eingriffsbereich vorkommende Zauneidechsen sind in hierfür geeigneten Zeiträumen einzufangen und in ein bereitgestelltes Ersatzquartier zu verbringen. Eine Wiederbesiedlung des Eingriffsbereiches ist nach Abschluss der Umsiedlung durch die Aufstellung eines Reptilienschutzzaun sowie der Entwertung von potenziellen Habitatstrukturen zu verhindern.

Die Maßnahme ist mit der UNB abzustimmen und hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

1.9.5 Wasserdurchlässige Beläge

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Der Unterbau ist in einer hierfür geeigneten Form auszuführen.

1.9.6 Fassadenbegrünung

Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile in Ost- und Nordrichtung sind zu mindestens 50 % mit rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste zu begrünen. Dabei ist je 5 m mindestens eine Pflanze mit einem Pflanzbeet von 1 m² vorzusehen.

1.10 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Einzelpflanzgebote

Je acht Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumpflanzungen ist ein ausreichender Wurzelraum zu gewährleisten. Bäume innerhalb von Verkehrsflächen oder zwischen Stellplätzen sind mit einem geeigneten Anfahrerschutz zu versehen.

1.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Pflanzgebot Pfg 1

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit einem flächenhaften Pflanzgebot Pfg 1 festgesetzten Flächen ist eine Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot Pfg 2

Die im zeichnerischen Teil mit einem flächenhaften Pflanzgebot Pfg 2 festgesetzte Fläche (Fläche für Versickerung) ist als magere Wiesenfläche auszubilden und mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus autochthonem Saatgut einzusäen und durch extensive Mahd dauerhaft zu pflegen. Eine partielle Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann zugelassen werden. Eine Düngung ist unzulässig.

1.11 Dem Bebauungsplan zugeordnete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Das im Zuge der Umweltprüfung ermittelte naturschutzrechtliche Defizit von 26.645 Ökopunkten ist durch Anpflanzung einer Feldhecke auf den Flurstücken 2242, 2243, 2244 und 2245 teilweise auszugleichen. Anzupflanzen ist eine Feldhecke in typischer Artenzusammensetzung aus Rotem Hartriegel, Holunder Hasel, Liguster ggf. durchsetzt mit Hainbuche. Die bestehenden Ahornbäume können dabei – auch als Totholz - in die Feldhecke integriert werden. Die Maßnahme ist mit der UNB abzustimmen.

Der übrige Teil des o.g. Defizits ist über das Ökokonto der Gemeinde Karlstein a.Main abzudecken. Hierzu ist zwischen Gemeinde und Eigentümer bzw. Vorhabenträger eine entsprechende Vereinbarung zu treffen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Auf Flurstück 2757 und 2758, Gemarkung Dettingen, besteht ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen mit geeigneten Strukturen und einer Einfassung mit einem Reptilienschutzzaun. Gemäß gutachterlicher Einschätzung weist dieses Ersatzhabitat noch ausreichende Kapazitäten für die Aufnahme der im Eingriffsbereich nachgewiesenen Eidechsenpopulation auf. In Abstimmung mit der UNB sind die im Eingriffsbereich eingefangenen Individuen der Zauneidechse (vgl. Ziffer 1.9.4) in dieses Ersatzhabitat zu verbringen. Die Maßnahme hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

2. Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nahversorgung Karlstein-Mitte“ liegt zugrunde: Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 23.07.2024; Gemeindeordnung (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 04.06.2024

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Zulässig sind für Hauptgebäude Flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad.

Eine Aufständerung von Solaranlagen ist auf Dachflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2.2 Werbeanlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Oberkante des Hauptdaches (Oberkante Attika bzw. höchster Punkt der Dachhaut) darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden.
- Grell leuchtende, blinkende oder bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur während der Öffnungszeiten des jeweiligen Betriebes zzgl. einer Vor- und Nachlaufzeit von 30 min erfolgen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist maximal eine freistehende Werbeanlage je Betrieb mit einer maximalen Höhe von 8,50 m und einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Fahnen als Werbeträger sind allgemein unzulässig.

2.3 Elektroladeinfrastruktur

(§ 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens vier Stellplätze mit Elektroladestationen vorzusehen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind naturnah anzulegen und überwiegend mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig. Die Anlage von sog. Schottergärten ist unzulässig.

Den Antragsunterlagen zur Genehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen in dem die Pflanzflächen sowie die Art der Bepflanzung (Name der Gehölze, Anzahl, Pflanzqualität) dargestellt sind.

2.5 Abfallbehälter

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind in Hauptgebäude zu integrieren oder in anderer Form einzuhausen.

Anlage: Pflanzenliste

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Kugel- oder Säulen-Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Blasenbaum	Koelreutheria paniculata
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Italienischer Ahorn	Acer opalus
Feldahorn	Acer campestre
Japanische Eberesche	Sorbus commixta „Dodong“
Judasbaum	Cercis siliquastrum oder Cercis canadensis
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia „Henk Vink“
Kornelkirsche	Cornus mas
Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Fassadenbegrünung (*Rankhilfe erforderlich)

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Waldrebe*	Clematis
Jelängerjelieber*	Lonicera caprifolium
Glycinie*	Wisteria sinensis

3. Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Aschaffenburg zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß Art. 8 BayDSchG umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Aschaffenburg zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Freigabe der Gegenstände oder Gestattung zur Fortsetzung der Arbeiten erfolgt.

3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen Räum-, Rodungs- und Bauarbeiten zu beachten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auszuschließen.

Vor Rodung des im Eingriffsbereich befindlichen Feldgehölzes wurde eine Untersuchung auf mögliche Fledermausquartiere durchgeführt (vgl. Ziffer 1.9.1.). Der entsprechende Bericht des Gutachters liegt vor. Die festgestellten und im Bericht beschriebenen zwar unbesetzten, aber potenziellen Quartiere für Fledermäuse und Brutvögel sind wie folgt auszugleichen:

- Anbringung von mindestens drei Steinkauzröhren (z. B. Schwegler Typ 20A, Schwegler Typ 20 B oder gleichwertig) an geeigneten Stellen
- Anbringung von mindestens drei (Halb-)Höhlenkästen (z. B. Schwegler 2GR-WBS oder gleichwertig) an geeigneten Stellen
- Anbringung von mindestens drei Fledermaus-Rundkästen (z. B. Schwegler 2 FN, 3 FN, 1 FD, 2F oder gleichwertig) an geeigneten Stellen
- Anbringung von mindestens drei Fledermaus-Flachkästen (z. B. Schwegler 3FF, 1FF, 1 FH oder gleichwertig) an geeigneten Stellen

Die Maßnahme ist mit der UNB abzustimmen und hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen. Die Kästen sind einmal im Jahr (vorzugsweise im Oktober) zu inspizieren und ggf. zu reinigen.

Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Funde von streng geschützten Tierarten sind unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Kampfmittel

Munitionsfunde im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird vor Beginn des Eingriffs in den Baugrund eine Untersuchung auf Kampfmittel empfohlen.

3.6 Bodenschutz

Allgemein

Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sind zu beachten. Weiterhin wird auf das LfU-Merkblatt 3.8/1 verwiesen

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist einem Abtransport vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist vorrangig durch Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Sofern dies nicht möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften) zu prüfen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist nur im Einzelfall zulässig und zu begründen.

Weiterhin sind folgende Punkte bei Eingriffen in den Boden zu beachten:

- Vor Beginn der Arbeiten sind oberirdische Pflanzenteile auf den von der Baumaßnahme betroffenen Flächen zu entfernen.
- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Körnungsklassen sind getrennt auszubauen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zwischenzulagern. Ein Befahren der Mieten ist nicht zulässig.
- Nur trockener bis erdfeuchter, nicht nasser Boden darf ausgebaut werden.
- Oberbodenmieten dürfen bis maximal 2 m Höhe, Mieten aus kulturfähigem Unterboden können bis maximal 3 m Höhe aufgeschüttet werden.
- Bodenmieten sind vor Vernässung zu schützen und dürfen daher nicht in Senken oder Muldenlagen angelegt werden.
- Beim Wiedereinbau dürfen zuvor getrennten Bodenmaterialien nicht gemischt werden. Beim Auftrag soll der Boden trocken sein und darf nicht stärker als ursprünglich verdichtet werden

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) muss das verwendete Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Materialwerte der Bodenklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

3.7 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Aschaffenburg zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Aschaffenburg eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hierdurch können Immissionen durch Lärm, Staub und Gerüche zu Tag- und Nachtzeiten ausgelöst werden, welche im Allgemeinen zu dulden sind.

Gemäß Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen folgende Vorgaben zu beachten:

- Fahrgassen der Parkplatzfläche sind asphaltiert auszuführen. Alternativ können lärmarme Einkaufswagen verwendet werden.
- Eine Anlieferung im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) ist auszuschließen. Die Überdachung der Andockstation für Lkw ist ca. 1,5 m über die Vorderkante zu führen.
- Die Gesamtmissionen der im Gutachten angenommenen betriebstechnischen Anlagen darf nicht überschritten werden. Ggf. ist eine nochmalige gutachterliche Überprüfung vorzunehmen.

3.9 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen sind bauliche Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zur Verhinderung des Eindringens oberflächlich abfließenden Wassers zu treffen. Gebäude sollten bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so gestaltet werden, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

3.10 Umgang mit Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 WHG vorrangig zu versickern, zu verrieseln oder zu verdunsten. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. ggf. vorab technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den Grundstücken vorzuhalten.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Der Nachweis über eine gesicherte Ableitung von Niederschlagswasser ist im Zuge der Genehmigungsplan zu erbringen und mit dem Landratsamt Aschaffenburg abzustimmen.

3.11 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Versorgungs-, Entsorgungs- und Telekommunikationsleitungen. Vor Beginn des Eingriffs sind die entsprechenden Ver- und Entsorger zu benachrichtigen und Bestandspläne einzuholen.

Innerhalb der naturschutzrechtlichen sowie der artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche verlaufen Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH als Freileitung (110 kV, 20 kV). Bei der Nutzung und Bepflanzung der Fläche ist auf Schutzstreifen und erforderliche Sicherheitsabstände zu Leiterseilen zu achten. Eine Abstimmung mit dem Versorger ist im Vorfeld der Durchführung von Maßnahmen vorzunehmen.

Verfahrensvermerke

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 13.05.2024 bis 14.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 08.05.2024 bis 14.06.2024
Behandlung der eingegangenen 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 21.10.2024 bis 22.11.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 21.10.2024 bis 22.11.2024
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am 18.12.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 18.12.2024

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.

Ausfertigt:

Karlstein a.Main, den 19.12.2024


.....
Peter Kreß (Bürgermeister)



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)

