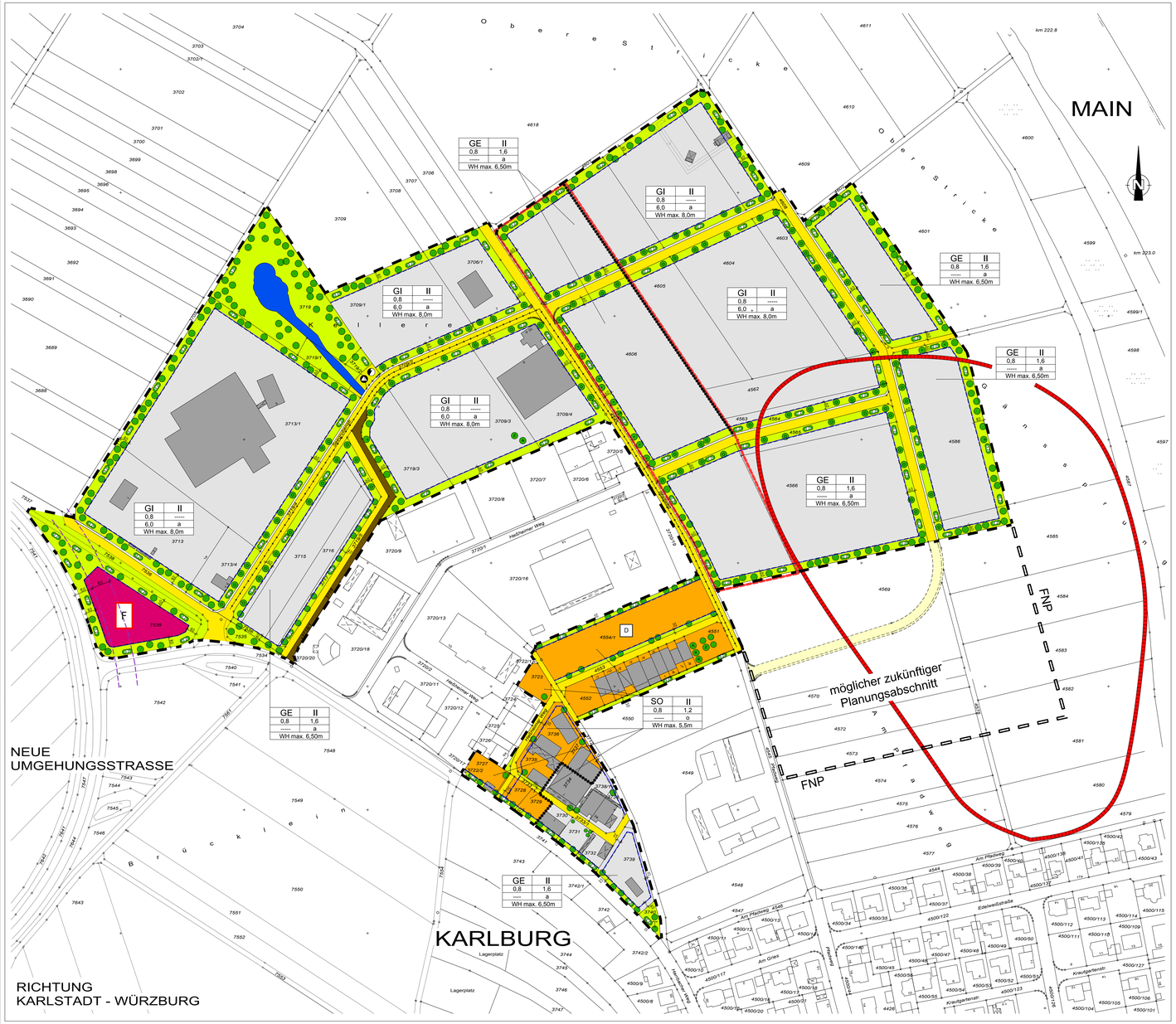

I. FESTSETZUNGEN §9 BAUGB, ART.81 BAYBO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GI — Industriegebiet gem. §9 BauNVO
- GE — Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO
- SO — Sondergebiet gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "landwirtschaftliche Hallen und Lagerhallen für nicht gewerbliche Nutzung".

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- max. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 1,6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- WH max. — Wandhöhe als Höchstgrenze; gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO
- FH max. — Firsthöhe als Höchstgrenze

2. BAUWEISE, BAUGRENZE

- o — offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO
- a — abweichende Bauweise gem. §22 Abs. 4 BauNVO
  Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Abmessungen >50m zulässig.
- ——— vorhandene Grundstücksgrenze
- —·—·— Baugrenze

Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

2.1. DÄCHER

- SD, FD DN 0-30° — Satteldächer und Flachdächer; Dachneigung 0° bis 30° zulässig (GE, GI).
- SD, PD DN 15-30° — Satteldächer und Pultdächer; Dachneigung 15° bis 30° zulässig (SO).
- SD DN 30-38° — Satteldächer; Dachneigung 30° bis 38° zulässig.

2.2. DACHFLÄCHEN

Die Dacheindeckung von Gebäuden mit geneigten Dächern muss mit roten oder braunen Materialien erfolgen. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit schwarzen, anthrazitfarbigen, grellen oder glänzenden Materialien.

3. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan (Bauabschnitt I)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Flächennutzungsplan (Bauabschnitt II)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Amtl. karterte Bodendenkmäler gem. Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (Kanal/Wasserleitg.) mit beidseitigem Schutzstreifen von 2,00 m
- Anbaubeschränkungsgrenze bei Kreisstraße MSP11
- Flächen für Versorgungsanlagen, hier im Besitz der Energieversorgung Die Energie
- Elektrizität
- Abfall: Müllcontainerplatz
- vorhandene Gebäude
- F — Feuerwehr (Standort Feuerwehrgerätehaus)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Öffentliche, bzw. private Grünfläche
- Hochstämmige Obstbäume
- Hochstämmige Bäume 1./2. Ordnung auf öffentl. und privaten Flächen mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Art und Stückzahl
- Hochstämmige Bäume 2./3. Ordnung auf öffentl. und privaten Flächen mit etwaiger Standortbindung im Straßenraum oder zur freien Landschaft, Bindung nach Art und Stückzahl
- Hochstämmige Bäume 2./3. Ordnung auf öffentl. und privaten Flächen, ohne Standortbindung, Bindung nach Art und Stückzahl
- PW — mindestens 2-zeilige Heckenbepflanzungen (am Ortsrand 3-zeilig) auf öffentlichen und privaten Flächen, Bindung nach Arten und Mindestpflanzgrößen
- Versickerungsteich
- offene Gräben
- Flächen für Gemeinbedarf
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fl.Nr. 3730 — Flurnummern
- +930,0+ — Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BBauG):

1.1 Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO

1.2 Industriegebiet gemäß §9 BauNVO

1.3 Sondergebiet gemäß §11 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BBauG):

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf gemäß §17 (1) BauNVO höchstens betragen:

	Gewerbegebiet	Industriegebiet	Sondergebiet
Zahl der Vollgeschosse:	II	II	II
Grundflächenzahl GRZ:	0,8	0,8	0,8
Geschossflächenzahl GFZ bei: I:1,0, II: 1,5	----	----	1,2
Baumassenzahl:	----	6,0	----

Abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO):
Im Bereich der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude mit Abmessungen >50m zulässig.

II. Einfriedungen

Es sind nur zulässig:
- Zäune ohne Rahmen, Höhe 150 - 200 cm
- Stützmauern bis 150 cm Höhe
Zaunsockel sind nicht zugelassen

III. Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen

Die straßenbegleitenden Grünflächen und Baumscheiben sind als einfach zu pflegen, extensive Rasenflächen oder niedrige Strauch- und Wildstaudenflächen anzulegen.

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Diese Flächen sind von baulichen Anlagen insbesondere Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freizuhalten und zu begrünen.

3. Bestandsscheinung Baumstreifen

Der bestehende Baumbestand ist auch im privaten Bereich zu erhalten. Der im Planteil als zu erhalten gekennzeichnete Baum- und Strauchbestand ist zu sichern und ordnungsgemäß zu pflegen. Zu beachten ist DIN 18920. Bei Beseitigung von Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.

4. Pflanzabote - Qualitätsnachweispflicht

Pro 400m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Baum 2./3. Ordnung zu pflanzen. Artenauswahl der Straucharten in Anlehnung die pot. nat. Vegetation des Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes gem. Artenliste 4.7.

4.1. Hochstämmige Bäume 1./2. Ordnung mit Standortbindung auf öffentlichen und privaten Flächen, H3 v., STU mind. 14-16 cm Kronenansatz mind. bei 2,5 m (z.B. Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Trauben-Eiche, Esche ...)

4.2. Hochstämmige Bäume mind. 2./3. Ordnung auf öffentlichen und privaten Flächen mit etwaiger Standortbindung H o.StB, 3 x v., STU mind. 12-14 cm (z.B. hochstämmige Obstbäume, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Feld-Ahorn ...)

4.3. Hochstämmige Bäume und Stammbüsche, mind. 2./3. Ordnung auf öffentlichen oder privaten Flächen ohne Standortbindung H o.StB, 2 - 3 x v. STU mind. 7-12 cm (z.B. Hochstämmige Obstgehölze, Feldahorn ...)

4.4. Freiwachsende Hecken zur offenen Landschaft Pflanzabstand ca. 1 x 1 m Strauchter mind. 1 x verpflanzt 30 x 50 cm hoch; bislandortheimische Arten, wie Salweide, Haselnuss, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe ...)

4.5. Fassadenbegrünung

Kahle Wände mit mehr als 30 m², Nebengebäude, Ver- und Entsorgungsbauwerke, sowie Maschendrahtzäune sind mit Klettergehölzen zu begrünen;

4.6. Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis 7° Dachneigung) als zusammenhängende Flachdachfläche sind (möglichst extensiv) zu begrünen.

4.7. Allgemeine Gehölzartenauswahl

Negativliste im Straßenraum und zur freien Landschaft hin: Nicht verwendet werden dürfen bunkaulige Gehölze, zuchtmäßig bearbeitete Wuchsformen und Nadelgehölze wie Fichte, Tanne, Thuja, Scheinzypresse, Zeder. Es sollen nur heimische bzw. eingebürgerte Arten Verwendung finden.

Freiflächenanteil - Versiegelung

Bei Versiegelungen über 80% des Grundstücks ist pro 5% Erhöhung bzw. einer Mehrversiegelung als 400 m², pro 400 m² ein Baum mind. 2. Ordnung zusätzlich auf dem Grundstück zu pflanzen. Öffentliche und private Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen auszuführen (Rasenziegel, Rasengittersteine, Rasenpflastersteine, u. ä.).

Geländegestaltung

Böschungsneigungen sind nicht steiler als im Verhältnis 1:2 auszuformen.

Sonstige Festsetzungen

Unzulässige Anlagen:
- Kniestücke über 30 cm
- Dachgauben auf Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 35°
- grelle Farben für Wandbekleidungen an Außenwänden
- Werbeanlagen, die in die öffentlichen Verkehrswege hineinragen
- Leuchtreklamen mit Blink- oder Wechselschaltung

Hinweise

Material- und Betriebsmittelgase im Freien: Außerhalb von Gebäuden lagernde Materialen oder Betriebsmittel müssen in ordentlicher Art und Weise gelagert werden. Die hierfür vorgesehenen Stellen sind soweit als möglich mit Hecken oder Büschen zu umpflanzen.

Lagerflächen und nicht genutzte Flächen:
Es wird empfohlen, Lager- und weniger beanspruchte Flächen als Ruderal- und Sukzessionsflächen bzw. Wiesenflächen zu belassen.

Höhenneinstellung der Gebäude:
Die Höhenneinstellung der Gebäude hat im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zu erfolgen.

Den Bauantragsunterlagen sind Planunterlagen mit Darstellung der tatsächlich vorhandenen und der geplanten Höhenlage des Baugrundstückes und der Gebäude beizufügen.

Oberflächenwasser: Das anfallende Oberflächenwasser (Dachwasser) ist zur Nutzung in Teichen oder Zisternen zu sammeln. Das übrige Oberflächenwasser ist möglichst in offenen Gräben oder in Muldenversickerungsanlagen großflächig dem Grundwasser zu zuführen.

Zur Anlage bzw. Gestaltung von Wasserflächen ist zusammen mit dem Bauantrag eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Rasenflächen: Anzustreben sind Extensivrasenflächen mit geringer Pflegeintensität; Wildrasen- und Kräutermischungen sind Einheitsrasenmischungen vorzuziehen.

Bodendenkmäler: Bauvorhaben sind nur zulässig nach sachgerechter Ausgrabung und Sicherung der vorhandenen Bodendenkmäler entsprechend den Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Planzeichen:

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Wandhöhe	

7. Straßenbegleitende Grünflächen sind ohne Düngung und Biozideinsatz zu pflegen.

8. Im Falle einer Dachbegrünung sind die feuerpolizeilichen Vorschriften zu berücksichtigen.

9. Pflanzgebot

9.1. **ARTENLISTE:**

PFLANZENLISTE - ARTENAUSWAHL

Bäume 1. Ordnung:
(Wuchshöhe i.a. 20 m)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung:
(Wuchshöhe 15-20 m)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Bäume 3. Ordnung:
(Wuchshöhe 5-10 (15) m)

Acer monspeasanum	Burgen-Ahorn
Crataegus in Arten	Rot-, Apfel-, Hahnendorn
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obsthochstämme wie Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec	heimische Weißdorne
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Rosen
Rosa rubiifolia	
Rosa rubiginosa	
Salix in Arten	Weiden (S. triandra, S. purpurea)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Eingebürgerte Gehölzarten

Cornus mas	Kornelkirsche
Strauchrosen	
Syringa vulgaris	Wildflieder

Rankgehölze

Aristotochia	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Klettersträucher	
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt, Je linger Je lieber
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein
Spalierobst	

Erhaltungspflicht - Vollzugsfrist - Nachweis:
Die verbindlichen Baum- und Strauchpflanzungen sind in der Bauleingabeplanung mit einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen (Art, Qualität, Standort).
Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Nutzungsbeginn durchzuführen und gegenüber der Stadt Karlstadt eine Gebrauchsabnahme zu beantragen.

Bäume, deren Wuchshöhe 2,00 m überschreitet, müssen einen Mindestabstand von 4,00 m zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen haben.

Die Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers nach zu pflanzen.

Geländegestaltung
Ab- und Auftrag über 100 cm sind bei der Baueingabe zeichnerisch exakt darzustellen.

Oberbodensicherung
Der anstehende Oberboden ist gemäß DIN 18 915 (B1.3) zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die ... Änderung des Bebauungsplanes "HESSHEIMER WEG II" beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auflegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Karlstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Karlstadt, den .....
(Siegel)
.....
Dr. Paul Kruck, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.
Karlstadt, den .....
(Siegel)
.....
Dr. Paul Kruck, 1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N
GRÜNORDNUNGSPLAN
BAUGEBIET "HESSHEIMER WEG II"
3. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG

STADT KARLSTADT - STADTTEIL KARLBURG
LANDKREIS MAIN-SPESSART

AUFTRAGGEBER:

STADT KARLSTADT

VERTRETEN DURCH DEN
1. BÜRGERMEISTER

HERRN DR. PAUL KRUCK

ZUM HELFENSTEIN 2
97753 KARLSTADT

KARLSTADT Stadtverwaltung

AUFGESTELLT:	PLANUNG:	MASS-STAB:
JULI 2014 K. Kämmer-Hübner	**STADT KARLSTADT** FACHBEREICH 3 PLANEN UND BAUEN ZUM HELFENSTEIN 2 97753 KARLSTADT	M 1:1000

Atlplan 2013