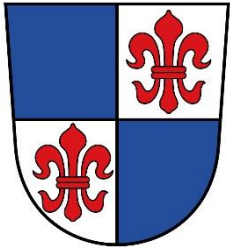


Stadt: Karlstadt

29.01.2026

Kreis: Main-Spessart



## 7. Änderung des Bebauungsplanes „Heßheimer Weg II“ mit integriertem Grünordnungsplan

Vorentwurf

### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan .....	4
3.	Beschreibung des Plangebietes .....	5
3.1	Allgemein.....	5
3.2	Planungsgrundlagen.....	6
4.	Städtebau.....	6
4.1	Städtebauliches Konzept.....	6
4.2	Änderungspunkte .....	7
4.2.1	Verkehrs- und Versorgungsflächen.....	7
4.2.2	Grünflächen und überbaubare Grundstücksflächen .....	10
4.2.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	15
4.2.4	Art und Maß der baulichen Nutzung & Gestaltung .....	15
4.2.5	Textliche Festsetzungen, grünordnerische Festsetzungen und Artenschutz .....	16
4.3	Art der baulichen Nutzung .....	16
4.4	Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.4.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	17
4.4.2	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	17
4.4.3	Baumassenzahl (BMZ) .....	17
4.4.4	Höhe baulicher Anlagen.....	17
4.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	18
4.5.1	Bauweise .....	18
4.5.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
4.5.3	Abstandsflächen .....	18
4.6	Bauliche und städtebauliche Gestaltung.....	18
4.6.1	Dachgestaltung.....	18
4.6.2	Einfriedung .....	19
5.	Erschließung .....	19
5.1	Verkehrsanbindung .....	19
5.1.1	Grundstückszufahrten.....	19
5.2	Ver-, und Entsorgung.....	20
5.2.1	Abwasserbeseitigung.....	20
5.2.2	Wasserversorgung.....	20
5.2.3	Energieversorgung .....	20
5.2.4	Telekommunikation.....	20
5.2.5	Abfallentsorgung.....	20
5.3	Planungsumfang.....	21
5.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung .....	21
5.5	Verwirklichung der Baumaßnahme .....	21
5.6	Oberbodenschutz .....	21
5.7	Kampfmittelvorerkundung .....	22
6.	Umweltbericht.....	22
7.	Grünordnung .....	22
8.	Artenschutz .....	22
9.	Gebietsübergreifende Verknüpfung .....	22
10.	Schallschutz .....	23
11.	Denkmalschutz .....	23
12.	Verfahren.....	24

Anlage 1      Grünordnung

## 1. Allgemeines

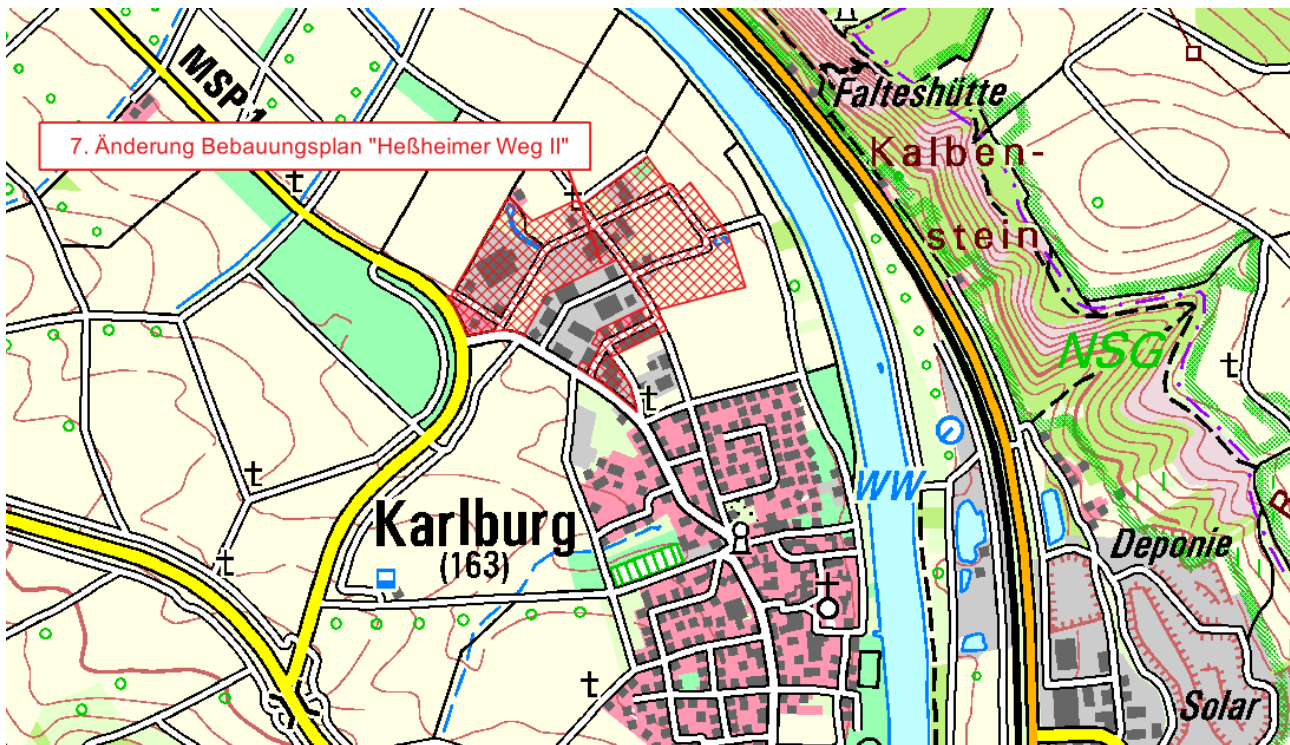


Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, herunter-geladen am 30.07.2025 unter: <https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dtk50>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 30.07.2025)

Der Stadtteil Karlburg der Kreisstadt Karlstadt befindet sich im Landkreis Main-Spessart des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 24 km nordwestlich des Regionalzentrums Würzburg sowie ca. 12,5 km östlich des Mittelzentrums Lohr am Main. Die Stadt Karlstadt liegt an den Verkehrsachsen B 26 und B 27, die von überregionaler Bedeutung sind. Eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG ist über den Bahnhof Karlstadt sowie über den Knotenbahnhof Gemünden (Main) gewährleistet.

Der Stadtteil Karlburg ist über die Staatsstraße 2435 an den Kernstadtbereich von Karlstadt sowie an die Bundesstraßen angebunden. Gleichzeitig stellt er die verkehrliche Verbindung zur Stadt Lohr am Main dar. Die Kreisstraße MSP 11 bildet die Verbindung des Stadtteiles Karlburg mit den nördlich angrenzenden Kommunen der linken Mainseite.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) gilt die Stadt Karlstadt mit ihren Ortsteilen als Mittelzentrum und liegt im allgemeinen ländlichen Raum und Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Regionaler Planungsverband Würzburg, Regionalplan Region Würzburg (2), Karte 1 „Raumstruktur“, 03.02.2023).

Die Funktionen und Aufgaben eines Mittelzentrums – und damit auch der Stadt Karlstadt – ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Mittelzentren übernehmen eine tragende Rolle in der regionalen Entwicklung und sichern die wirtschaftliche und infrastrukturelle Versorgung ihres Umlandes.

Für die gewerbliche und industrielle Entwicklung bedeutet dies insbesondere, ein ausgewogenes und standortgerechtes Angebot an Arbeitsplätzen zu gewährleisten. Die Ausweisung und Weiterentwicklung geeigneter Gewerbe- und Industriebereiche zählt zu den zentralen Aufgaben eines Mittelzentrums, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten Verflechtungsraums zu

stärken. Durch die Bereitstellung von Flächen für Unternehmen verschiedener Größen und Branchen leisten Mittelzentren einen wichtigen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung und Stabilisierung der Wirtschaft.

Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung soll die Erweiterung von Gewerbe- und Industrieflächen an bestehende Infrastrukturen, Verkehrsanbindungen und Erschließungsnetze anknüpfen und diese effizient nutzen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Für den Bereich „Heßheimer Weg II“ hat die Stadt die 7. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, um eine Anpassung an die zwischenzeitlich entstandene Nutzung der Flächen sicherzustellen und die städtebaulich geordnete weitere Entwicklung des Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietes zu gewährleisten. Gleichzeitig soll eine Anpassung des Bebauungsplanes an die zwischenzeitlich erfolgten rechtlich und betriebswirtschaftlich erforderlichen Zwangspunkte sowie an die geänderten bestehenden und beabsichtigten Nutzungsstrukturen erfolgen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Karlstadt ist die überplante Fläche größtenteils als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, im Süden als Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, im Westen als Fläche für den Gemeinbedarf und im Norden teilweise als Grünfläche ausgewiesen (Abbildung 2). Somit liegt in den wesentlichen Bereichen eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan vor. Da es sich lediglich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und eine parzellenscharfe Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht zwingend vorgegeben ist, kann von einer Entwicklung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes ausgegangen werden. Da die relevanten Flächen derzeit bereits entsprechend genutzt werden, ist eine parallele Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.



Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Karlstadt)

### 3. Beschreibung des Plangebietes

#### 3.1 Allgemein

Das Gewerbe- und Industriegebiet sowie das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftliche Hallen und Lagerhallen für nicht gewerbliche Nutzung“ und der Fläche für Gemeinbedarf liegt in einem leicht nach Osten hin abfallenden Gelände am nördlichen Rand von Karlburg zwischen der Kreisstraße MSP 11 (Karlstadt-Gemünden) im Westen, dem bestehenden Wohngebiet im Süden sowie landwirtschaftlich genutzter Fläche im Norden und Osten. Der östliche Randbereich ist als Main-Vorland einzustufen. Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt über die bestehende Kreisstraße MSP 11 sowie über die Ortsstraße „Harrbacher Weg“. Diese Straßen bilden die direkte Anbindung an die Staatsstraße 2435 und somit an den überörtlichen Fernverkehr, ohne die Querung örtlicher Orts- bzw. Siedlungsstrukturen durch Gewerbe- und Lieferverkehr erforderlich zu machen.



Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, heruntergeladen am 01.08.2025 unter: <https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop20rgb>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 01.08.2025)

## 3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Karlstadt sowie der bereits ansässigen Gewerbetreibenden zugrunde. Gleichzeitig sollen die innerhalb des Planungsbereiches vorgesehenen baulichen Entwicklungen dem zwischenzeitlich konkret vorliegenden Bedarf angepasst werden. Die betrifft insbesondere das im südöstlichen Bereich der gewerblichen Baufläche angestrebte Katastrophenschutzzentrum des Landkreises Main-Spessart. Durch die Planung wird beabsichtigt die Entwicklung des Gewerbegebietes „Heßheimer Weg II“ städtebaulich geordnet und an die aktuellen Bedürfnisse angepasst durchzuführen.

Die Planungsgrundlage bilden die gewerblichen Entwicklungsziele der Stadt Karlstadt, und die zwischenzeitlich durchgeführten erschließungstechnischen Maßnahmen bzw. die erschließungstechnische Ausführungsplanung im Plangebiet. Ebenso Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes sind die Bedürfnisse der jeweiligen Unternehmen und die aktuell geplanten Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## 4. Städtebau

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Heßheimer Weg II“ wird die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überarbeitet, um eine sinnvolle gewerbliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten. Im Südosten des Plangebietes ist die Errichtung eines Katastrophenschutzzentrums geplant, über das im Bedarfsfall die Versorgung der Bevölkerung des Landkreises mit Hilfsleistungen gesteuert und sichergestellt werden soll. Die sich daraus ergebenden besonderen Bauvorgaben sind entsprechend in die Änderung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Es ist eine straßenseitige Eingrünung der Grundstücke sowie geschlossene Grünstrukturen entlang der freien Feldfluren vorgesehen, die das Baugebiet in die Landschaft einbinden und so einen Übergang zur freien Landschaft bilden. Durch das Begleitgrün entlang des Straßenraums wird die Attraktivität der Verbindung zwischen dem südlich liegenden Wohngebiet und den landwirtschaftlichen Flächen im Norden erhöht, durch die der Radweg „Stadt Karlstadt – Mühlbach-Kleinwernfeld“ führt.

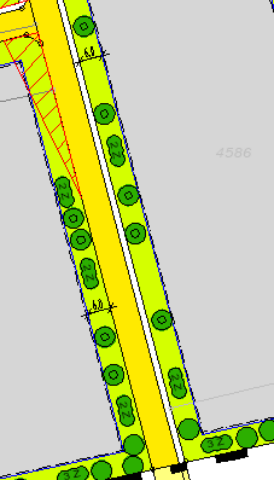
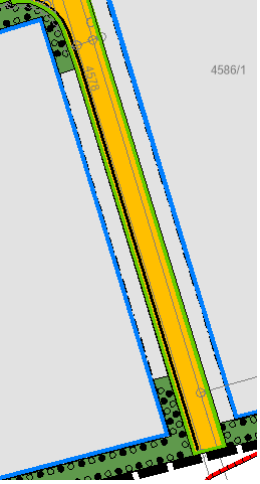



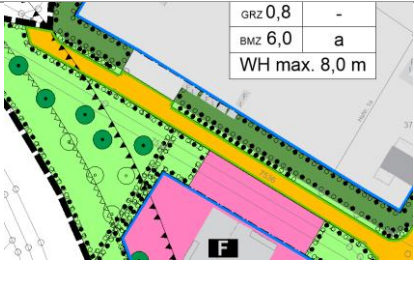
Im Gebiet selbst sollen die Einschränkungen durch Festsetzungen auf das nötige Maß beschränkt bleiben. Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung, den örtlichen Zwangspunkten und der Nähe zum Wohngebiet im Süden ist jedoch ein Mindestmaß an Festsetzungen erforderlich. So soll eine negative Fernwirkung des Gewerbegebietes möglichst gering gehalten und eine baulich sinnvolle Nutzung der geplanten Grundstücke ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen die Auswirkungen auf die bestehenden Wohn- und Siedlungsstrukturen des Stadtteiles Karlburg möglichst gering gehalten werden. Ebenso werden die Zwangspunkte in Bezug auf den Hochwasserschutz und den Denkmalschutz in der Planung berücksichtigt. Die Festsetzungen orientieren sich an denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heßheimer Weg II“, wurden jedoch auf die zeitgemäßen Erfordernisse, die zwischenzeitlich konkretisierten bzw. überrechneten örtlichen Gegebenheiten angepasst. Ebenso erfolgt eine Anpassung an die strukturellen Bedürfnisse der geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


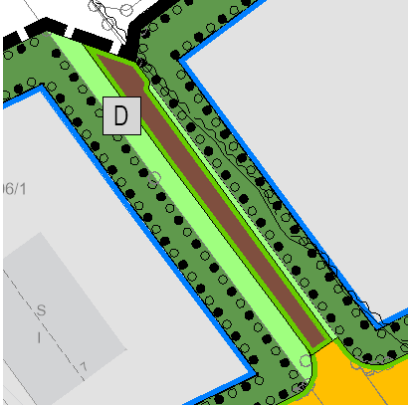

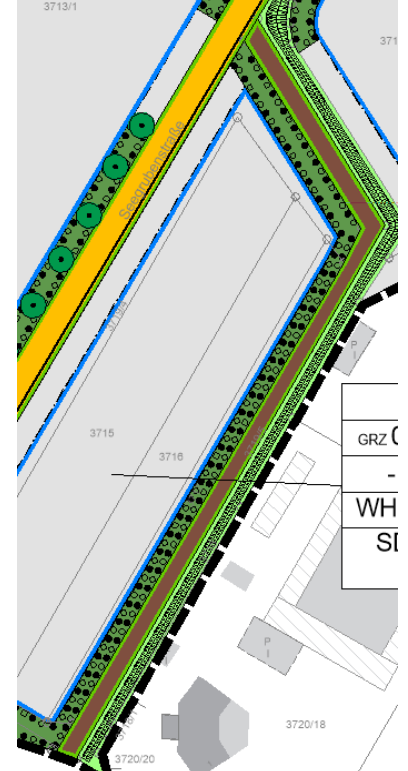
## 4.2 Änderungspunkte

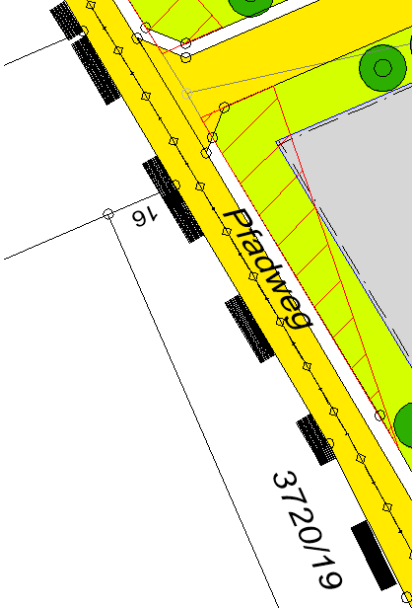

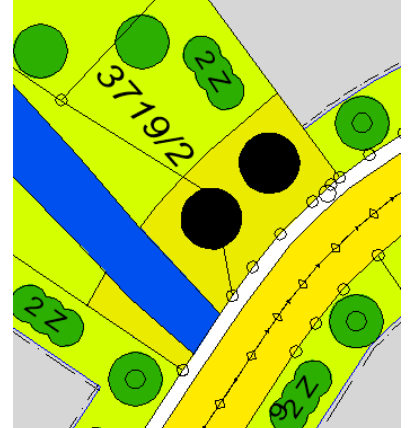
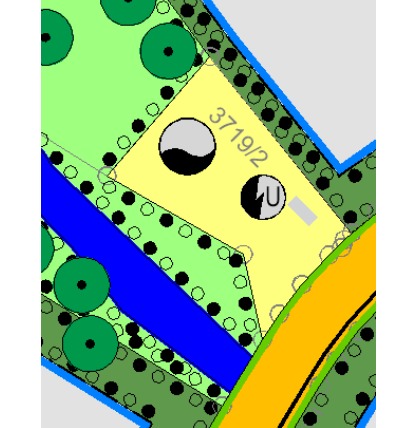
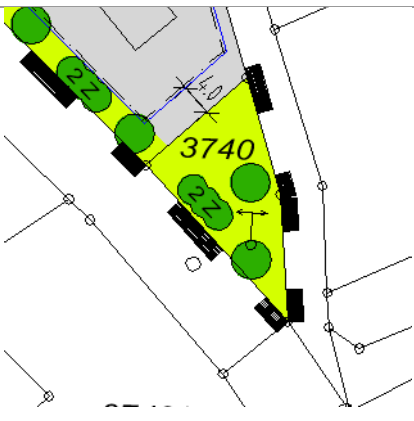
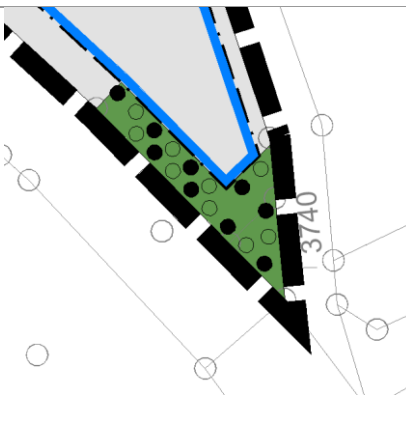
### 4.2.1 Verkehrs- und Versorgungsflächen


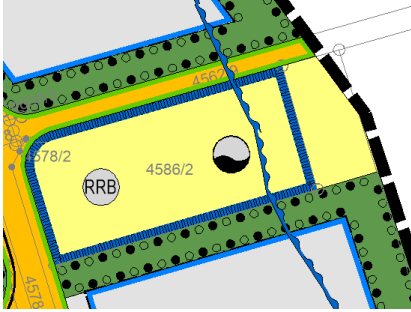
Im Bereich der Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie der sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen wurden mehrere Anpassungen am rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen. So wurden die bislang eingetragenen Sichtdreiecke an den Kreuzungen aus dem Plan entfernt. Die Erschließungsanlagen wurden im gesamten Geltungsbereich der 7. Änderung an den tatsächlichen Bestand angepasst. Zudem wurden bestehende Grundstückszufahrten identifiziert und in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus wurden einzelne Flächen für Versorgungseinrichtungen entsprechend der aktuellen Katasterdaten aktualisiert und korrigiert.

Die detaillierten Änderungen im Bereich der Verkehrs- und Versorgungsflächen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Anpassung in der 7. Änderung des Bebauungsplanes	Erläuterung
		<p><b>Änderungspunkt V01</b></p> <p>Die Straßenseite des Gehwegs in der Verkehrsfläche 4578 wurde an den vorhandenen Bestand angepasst und im Bebauungsplan bis an die Grenze des Geltungsbereichs fortgeführt.</p>
		<p><b>Änderungspunkt V02</b></p> <p>Der Gehweg bei Flurstück 7535 wurde an den Bestand angepasst.</p>
		<p><b>Änderungspunkt V03</b></p> <p>Die Breite der Verkehrsfläche 7536 wurde an den Bestand angepasst. Zudem wurde eine Zufahrt zum Grundstück 3713 ergänzt. Die bereits bestehenden straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen wurden entsprechend im Bebauungsplan übernommen.</p>

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Anpassung in der 7. Änderung des Bebauungsplanes	Erläuterung
		<p><b>Änderungspunkt V04</b></p> <p>Die Verkehrsfläche 4545 wurde an den Bestand angepasst und als Wirtschaftsweg dargestellt. Bestehende Grünflächen sowie die betreffende Einzeldenkmalanlage (siehe Kapitel 11 Denkmalschutz) wurden ergänzt.</p>
		<p><b>Änderungspunkt V05</b></p> <p>Die östlich an das Grundstück 3716 angrenzende Verkehrsfläche wurde an den vorhandenen Bestand angepasst und als Wirtschaftsweg in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Anpassung in der 7. Änderung des Bebauungsplanes	Erläuterung
		<p><b>Änderungspunkt V06</b></p> <p>Die Leitungen in den Verkehrsflächen „Pfadweg“ und „Seegrubenstraße“ wurden aus dem Bebauungsplan entfernt. Da die Erschließung im überwiegenden Teil des Plangebietes bereits erfolgt ist, war ihre Darstellung nicht mehr erforderlich.</p>
		<p><b>Änderungspunkt V07</b></p> <p>Die Fläche für Versorgungsanlagen auf Flurstück 3719/2 wurde an den Bestand sowie die aktuellen Katasterdaten angepasst.</p>
		<p><b>Änderungspunkt V08</b></p> <p>Der Mast auf Flurstück 3740 wurde aus dem Bebauungsplan entfernt, da er auch im aktuellen Kataster nicht mehr verzeichnet ist.</p>

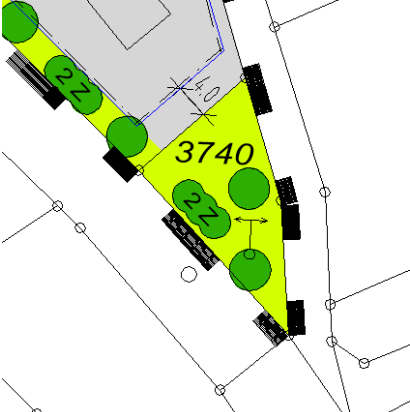
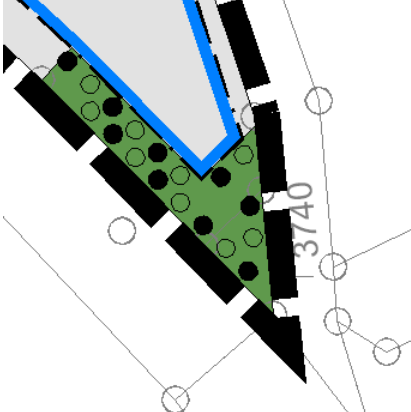
Rechtskräftiger Bebauungsplan	Anpassung in der 7. Änderung des Bebauungsplanes	Erläuterung
		<p><b>Änderungspunkt V09</b></p> <p>Das Regenrückhaltebecken im Osten des Geltungsbereiches wurde entsprechend dem Bestand und den aktuellen Katasterdaten in den Bebauungsplan übernommen. Die östlich an das Flurstück 4586/2 angrenzende Fläche wurde ebenfalls als Fläche für Versorgungseinrichtungen ausgewiesen.</p>

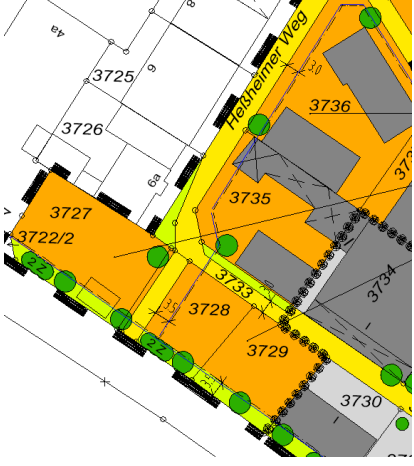

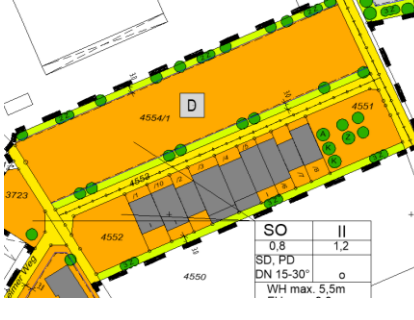

#### 4.2.2 Grünflächen und überbaubare Grundstücksflächen

Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurden die bestehenden Grünflächen differenziert und in private sowie öffentliche Grünflächen unterteilt.

Bei der Anpassung der Grundstückszufahrten im Geltungsbereich der Änderung war es stellenweise erforderlich, bisherige grünumsäumende Flächen zurückzunehmen, um eine gesicherte und funktionale Erschließung aller Grundstücke zu gewährleisten. Die privaten Grünflächen wurden dabei so angepasst, dass für sämtliche Grundstücke geeignete Zufahrten erhalten oder ermöglicht werden.

Die in der rechtskräftigen 3. Änderung festgesetzten Pflanzgebote wurden nicht übernommen. Stattdessen wurden die vorhandenen Bestandsbepflanzungen erfasst, im Bebauungsplan dargestellt und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltende Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus wurden sämtliche öffentlichen und privaten Grünflächen als „Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen, um eine flexiblere und standortgerechte Gestaltung der Grünstrukturen zu ermöglichen.

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Anpassung in der 7. Änderung des Bebauungsplanes	Erläuterung
		<p><b>Änderungspunkt G01</b></p> <p>Die Grünfläche auf Flurstück 3740 wurde teilweise zurückgenommen. Im Gegenzug wurde die Baugrenze auf Flurstück 3739 entsprechend der aktuellen Nutzung erweitert.</p>

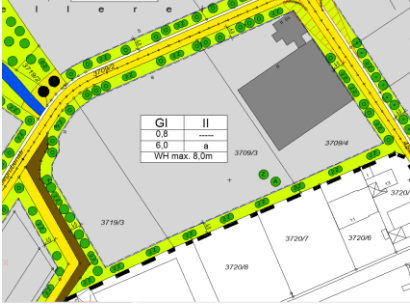


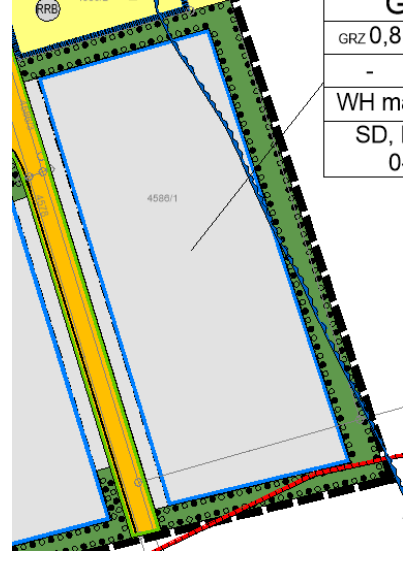
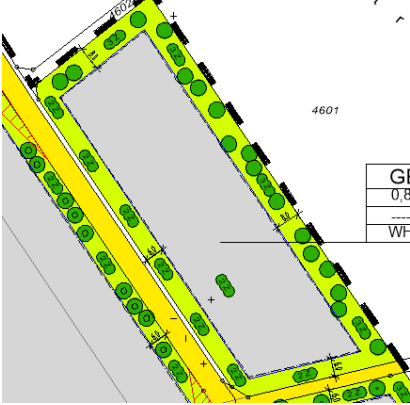
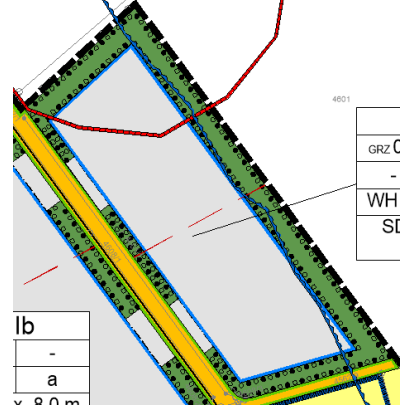
Rechtskräftiger Bebauungsplan	Anpassung in der 7. Änderung des Bebauungsplanes	Erläuterung
		<p><b>Änderungspunkt G02</b></p> <p>Die südwestlich des Flurstücks 3727 gelegene Grünfläche wurde entfernt, um eine Zufahrt vom Harrbacher Weg zu ermöglichen und den Gestaltungsspielraum auf dem kleinen Grundstück zu erhöhen. Eine weitere Grünfläche nordöstlich der Straßenfläche 3733 wurde entfernt, um die Festsetzungen an die bestehende Bebauung anzupassen.</p>
<p>Südöstlich der Straßenfläche 3728 erfolgte dagegen eine Erweiterung der Grünflächen.</p> <p>Die Baugrenze wurde so angepasst, dass sie die Straßenfläche nicht mehr kreuzt. Der Abstand zur Straßenfläche 3733 beträgt im nordöstlichen Bereich der Flurstücke 3728/1 und 3729 zwischen 1,30 m und 3,00 m und wurde an den vorhandenen Gebäudebestand angeglichen. Zwischen der Straßenfläche 3733 und dem Grundstück 3735 verläuft die Baugrenze unmittelbar entlang der Straße, um die bestehende Situation abzubilden.</p> <p>Im Flurstück 3727 wurde zudem eine Baugrenze ergänzt, die in einem Abstand von 3,00 m zu den angrenzenden Grundstücken festgesetzt wurde.</p>		
		<p><b>Änderungspunkt G03</b></p> <p>Die Grünflächen in den Flurstücken 4554/1 bis 4554/8 sind im Bestand nicht vorhanden und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur schwer realisierbar. Sie wurden daher aus dem Bebauungsplan entfernt.</p>
<p>Die Baugrenzen in den Flurstücken 4554/1 und 4554/2 wurden mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu den angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Im Sondergebiet südlich der Straßenfläche 4553 wurde ebenfalls eine Baugrenze ergänzt, die einen Mindestabstand von 3,00 m zu den umliegenden Straßenflächen einhält.</p> <p>Die im ehemaligen Flurstück 4554/1 verzeichnete, dem Denkmalschutz unterliegende Einzelanlage wurde aus dem Bebauungsplan gestrichen, da sie im Denkmal-Atlas<sup>1</sup> nicht mehr geführt wird.</p>		

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (o.J.): Bayerischer Denkmal-Atlas.  
<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

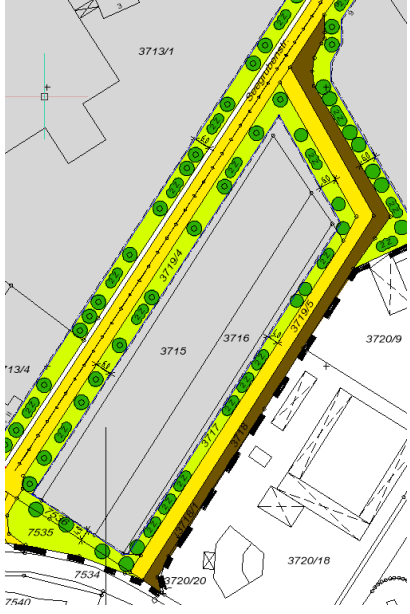
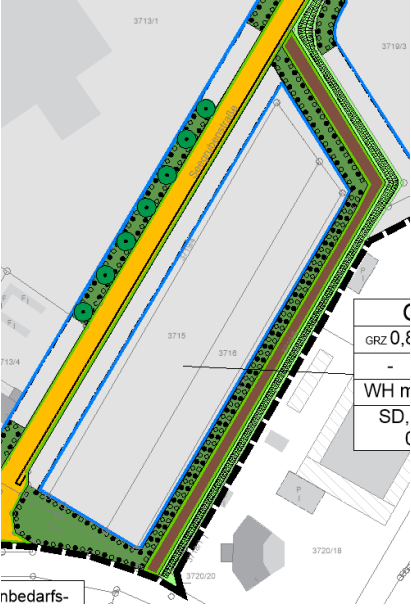
Rechtskräftiger Bebauungsplan	Anpassung in der 7. Änderung des Bebauungsplanes	Erläuterung																				
		<p><b>Änderungspunkt G04</b></p> <p>Auf dem Flurstück 3722/1 wurde eine private Grünfläche entsprechend dem Bestand übernommen.</p> <p>Im Flurstück 3723 wurde eine Baugrenze ergänzt, die einen Mindestabstand von 1,40 m zur angrenzenden Straßenfläche einhält.</p>																				
 <table border="1" data-bbox="379 992 467 1059"> <tr><td>GE</td><td>II</td></tr> <tr><td>0,8</td><td>1,5</td></tr> <tr><td colspan="2">a</td></tr> <tr><td colspan="2">WH max. 6,50m</td></tr> </table>	GE	II	0,8	1,5	a		WH max. 6,50m		 <table border="1" data-bbox="754 992 842 1081"> <tr><td>GEb</td><td></td></tr> <tr><td>anz 0,8</td><td>anz 1,6</td></tr> <tr><td colspan="2">a</td></tr> <tr><td colspan="2">WH max. 15,0 m</td></tr> <tr><td colspan="2">SD, PD, FD</td></tr> <tr><td colspan="2">0-30°</td></tr> </table>	GEb		anz 0,8	anz 1,6	a		WH max. 15,0 m		SD, PD, FD		0-30°		<p><b>Änderungspunkt G05</b></p> <p>Die Grünfläche in 4562/6 wurde zugunsten der erforderlichen Zufahrten bei einer Aufteilung des Flurstücks angepasst.</p>
GE	II																					
0,8	1,5																					
a																						
WH max. 6,50m																						
GEb																						
anz 0,8	anz 1,6																					
a																						
WH max. 15,0 m																						
SD, PD, FD																						
0-30°																						
 <table border="1" data-bbox="379 1283 467 1350"> <tr><td>GI</td><td>II</td></tr> <tr><td>0,8</td><td>1,5</td></tr> <tr><td colspan="2">a</td></tr> <tr><td colspan="2">WH max. 6,0m</td></tr> </table>	GI	II	0,8	1,5	a		WH max. 6,0m		 <table border="1" data-bbox="850 1305 938 1395"> <tr><td>GIb</td><td></td></tr> <tr><td>anz 0,8</td><td>-</td></tr> <tr><td>anz 6,0</td><td>a</td></tr> <tr><td colspan="2">WH max. 8,0 m</td></tr> <tr><td colspan="2">SD, PD, FD</td></tr> <tr><td colspan="2">0-30°</td></tr> </table>	GIb		anz 0,8	-	anz 6,0	a	WH max. 8,0 m		SD, PD, FD		0-30°		<p><b>Änderungspunkt G06</b></p> <p>Analog zu Änderungspunkt G05 wurde auch die Grünfläche zwischen der Straßenfläche und dem Flurstück 4562/4 teilweise zurückgenommen, um geplante Zufahrten zu ermöglichen. Zudem wurden die Grünflächen zwischen der Straßenfläche und den</p>
GI	II																					
0,8	1,5																					
a																						
WH max. 6,0m																						
GIb																						
anz 0,8	-																					
anz 6,0	a																					
WH max. 8,0 m																						
SD, PD, FD																						
0-30°																						

Flurstücken 4606/1, 4606/2, 4606/5, 4562/1 und 4565/1 aufgrund der bereits bestehenden Bebauung entsprechend reduziert.

Um dem aktuellen Kataster zu entsprechen, wurde die Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung angepasst.

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Anpassung in der 7. Änderung des Bebauungsplanes	Erläuterung																		
 <table border="1" data-bbox="295 414 391 481"> <tr><td>GI</td><td>II</td></tr> <tr><td>0,8</td><td>---</td></tr> <tr><td>6,0</td><td>a</td></tr> <tr><td>WH max. 8,0m</td><td></td></tr> </table>	GI	II	0,8	---	6,0	a	WH max. 8,0m		 <table border="1" data-bbox="805 369 901 481"> <tr><td>GIb</td><td>-</td></tr> <tr><td>GRZ 0,8</td><td>-</td></tr> <tr><td>BAZ 6,0</td><td>a</td></tr> <tr><td>WH max. 8,0 m</td><td></td></tr> <tr><td>SD, PD, FD</td><td>0-30°</td></tr> </table>	GIb	-	GRZ 0,8	-	BAZ 6,0	a	WH max. 8,0 m		SD, PD, FD	0-30°	<p><b>Änderungspunkt G07</b></p> <p>Die betroffenen Grünflächen in den Flurstücken 3719/3, 3709/3 und 3709/4 wurden teilweise zurückgenommen, um die vorhandenen Zufahrten sowie die bestehende Bebauung angemessen zu berücksichtigen.</p>
GI	II																			
0,8	---																			
6,0	a																			
WH max. 8,0m																				
GIb	-																			
GRZ 0,8	-																			
BAZ 6,0	a																			
WH max. 8,0 m																				
SD, PD, FD	0-30°																			
<p>Die Baugrenze in den Flurstücken 3719/3 und 3709/3 wurde nach Südosten bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. Da die betroffenen Flächen – einschließlich der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bereiche – zu einem zusammenhängenden Betriebsareal gehören, ermöglicht die Anpassung eine auch künftig effiziente und zusammenhängende Nutzung der Grundstücke.</p>																				
 <table border="1" data-bbox="486 862 550 952"> <tr><td>GE</td><td></td></tr> <tr><td>0,8</td><td></td></tr> <tr><td>WH n</td><td></td></tr> </table>	GE		0,8		WH n		 <table border="1" data-bbox="917 824 997 1019"> <tr><td>GRZ</td><td>0,8</td></tr> <tr><td>-</td><td></td></tr> <tr><td>WH m:</td><td></td></tr> <tr><td>SD,</td><td>0</td></tr> </table>	GRZ	0,8	-		WH m:		SD,	0	<p><b>Änderungspunkt G08</b></p> <p>In Flurstück 4586/1 mussten die Grünflächen aufgrund der vorgesehenen zukünftigen Zufahrten ebenfalls zurückgenommen werden. Da die Erschließung in diesem Bereich noch nicht vollständig hergestellt ist und die Zufahrt zum südlichen Grundstücksteil über den nördlichen Teil erfolgen soll, war eine weitergehende Anpassung der Grünflächen erforderlich als in vergleichbaren Fällen.</p>				
GE																				
0,8																				
WH n																				
GRZ	0,8																			
-																				
WH m:																				
SD,	0																			
<p>Die Baugrenze sowie die nördlich angrenzenden Grünflächen wurden an die bestehende Fläche für Versorgungseinrichtungen angepasst und entsprechend nach Süden verschoben. Die Breite der Grünfläche von 6,00 m blieb dabei unverändert.</p>																				
 <table border="1" data-bbox="518 1702 566 1792"> <tr><td>GI</td><td></td></tr> <tr><td>0,8</td><td></td></tr> <tr><td>WF</td><td></td></tr> </table>	GI		0,8		WF		 <table border="1" data-bbox="949 1668 997 1803"> <tr><td>GRZ</td><td>C</td></tr> <tr><td>-</td><td></td></tr> <tr><td>WH</td><td>ST</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="598 1848 678 1948"> <tr><td>Ib</td><td>-</td></tr> <tr><td>a</td><td></td></tr> <tr><td>v</td><td>8,0 m</td></tr> </table>	GRZ	C	-		WH	ST	Ib	-	a		v	8,0 m	<p><b>Änderungspunkt G09</b></p> <p>Um die Erschließung der Grundstücke in Flurstück 4601 sicherzustellen, mussten auch hier Teile der Grünfläche zugunsten der erforderlichen Zufahrten zurückgenommen werden.</p>
GI																				
0,8																				
WF																				
GRZ	C																			
-																				
WH	ST																			
Ib	-																			
a																				
v	8,0 m																			

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Anpassung in der 7. Änderung des Bebauungsplanes	Erläuterung	
		<p><b>Änderungspunkt G10</b></p> <p>In den Flurstücken 3709/1 und 3706/1 wurden die Grünflächen ebenfalls lediglich in dem Umfang zurückgenommen, der für die bestehenden oder für die Herstellung der Grundstückszufahrten erforderlich ist.</p>	
<p>Die Baugrenze im Flurstück 3709/1 wurde mit einem Abstand von 3,00 m zum westlich angrenzenden Flurstück festgesetzt.</p>			<p><b>Änderungspunkt G11</b></p> <p>Die Grünfläche wurde aufgrund möglicher zukünftiger Zufahrten zu den Grundstücken entsprechend zurückgenommen.</p>
		<p><b>Änderungspunkt G12</b></p> <p>Die Grünflächen wurden nur dort zurückgenommen, wo bestehende Grundstückszufahrten dies erforderlich machen.</p>	
		<p><b>Änderungspunkt G13</b></p> <p>In der Fläche für Gemeinbedarf musste die Grünfläche zugunsten der bestehenden Einfahrten der Feuerwehr zurückgenommen werden.</p> <p>Die Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche wurde zudem an die Anbauverbotszone angepasst, sodass keine Überschneidungen entstehen.</p>	

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Anpassung in der 7. Änderung des Bebauungsplanes	Erläuterung
		<p><b>Änderungspunkt G14</b></p> <p>Die straßenseitige Grünfläche auf Flurstück 3719/4 wurde aufgrund möglicher zukünftiger Zufahrten zu den Grundstücken reduziert.</p> <p>Der bestehende Graben im Flurstück 3718 wurde im Bebauungsplan entsprechend übernommen.</p>

#### 4.2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Im Rahmen der nachrichtlichen Übernahmen wurden die festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>) sowie die Hochwassergefahrenflächen (HQ<sub>extrem</sub>) aktualisiert und in den Bebauungsplan übertragen. Zudem erfolgte eine Überarbeitung der Bodendenkmäler: Alle im Plangebiet liegenden, angrenzenden oder in unmittelbarer Nähe befindlichen Bodendenkmäler wurden überprüft, lagerichtig ergänzt und vollständig eingetragen.

In gleicher Weise wurden die dem Denkmalschutz unterliegenden Einzelanlagen aktualisiert und an den aktuellen Datenstand angepasst (siehe Änderungspunkte V04 und G03).

#### 4.2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung & Gestaltung

Auch im Bereich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wurden Anpassungen vorgenommen. Für das Flurstück 4562/6, auf dem das Katastrophenschutzzentrum vorgesehen ist, wurde die zulässige Wandhöhe auf Vorgabe des Landratsamtes Main-Spessart auf 15,00 m angehoben. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zudem die Festsetzung zur Vollgeschossigkeit aufgehoben.

Die bisherigen Gewerbe- und Industriegebiete wurden in „beschränkte Gewerbe- und Industriegebiete“ überführt, da gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 Satz 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen werden sollen. Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Satz 3 BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Weiterhin wurden die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen in den Plan aufgenommen. Hinweise zu den zulässigen Dachformen sowie zur festgesetzten Dachneigung wurden in die Nutzungsschablonen integriert. Außerdem wurde ergänzt, dass im Gewerbe- und Industriegebiet künftig auch Pultdächer zulässig sind. Die Baumassenzahl wurde in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen.

#### **4.2.5 Textliche Festsetzungen, grünordnerische Festsetzungen und Artenschutz**

In den textlichen Festsetzungen wurden die Höhenbezugspunkte und die zulässigen Höhen baulicher Anlagen konkretisiert. Zudem wurden die Vorgaben zu Einfriedungen im Sinne des Kleintierschutzes angepasst: Zwischen der Unterkante der Einfriedungselemente und der Geländeoberfläche ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten, um Kleintieren das Unterqueren zu ermöglichen.

Darüber hinaus wurden die Ausgleichsflächen und die Maßnahmen des baulichen Ausgleichs überarbeitet, um insbesondere den Veränderungen innerhalb der Grünflächen Rechnung zu tragen. Ergänzend wurden Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen im Sinne einer insektenfreundlichen Beleuchtung sowie zur Herstellung zusätzlicher Vegetationsstrukturen im Plangebiet aufgenommen.

Zudem enthält der Bebauungsplan Hinweise und Empfehlungen zur Anpflanzung auf privaten und öffentlichen Grünflächen.

#### **4.3 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird größtenteils als beschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind als nicht zulässig festgesetzt. Ebenso als nicht zulässig festgesetzt ist die Errichtung von Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Weitere wesentliche Teile des Bebauungsplanes sind als beschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die hier ansonsten ebenfalls gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ebenfalls als nicht zulässig festgesetzt.

Die Ausweisung von ausreichenden Gewerbegebietsflächen und Industriegebietsflächen ist vor dem Hintergrund der durch das Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Aufgaben der Stadt Karlstadt berechtigt. Gemäß Regionalplan sollen sich die Zentralen Orte, zu denen die Stadt Karlstadt als Mittelzentrum zu zählen ist, zu Arbeitsplatzschwerpunkten entwickeln, auf die sich die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten konzentrieren soll. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet sowie um ein Sondergebiet, das den aktuellen Anforderungen angepasst wird.

Die Beibehaltung der Ausweisung von Industriegebietsflächen in diesem Bereich ist für die Stadt Karlstadt von vordergründiger Bedeutung, da es sich hierbei um die aktuell einzigen verfügbaren Industriegebietsflächen der Stadt Karlstadt handelt. Bei einem Verzicht auf diese Industriegebietsflächen kann die Stadt Karlstadt ihrer Verpflichtung der ausreichenden Bereitstellung von Industriegebietsflächen nicht nachkommen.

Durch die zukünftige Nichtzulässigkeit von Wohneinheiten innerhalb der Gewerbe- und Industriegebietsbebauung wird erreicht, dass keine zusätzliche immissionstechnische Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch schutzbedürftige Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes entsteht. Gleichzeitig soll vorbeugend verhindert werden, dass durch Eigentumstrennung eigentlich unzulässige solitäre Wohnimmobilien in einem Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet entstehen und somit der Gebietscharakter des Gewerbe- bzw. Industriegebietes kippt. Grundsätzlich sollen sämtliche Flächen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebietsbebauung der gewerblichen Nutzung vorbehalten sein.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung „landwirtschaftliche Hallen und Lagerhallen für nicht gewerbliche Nutzung“. Diese Sondergebietsnutzung wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans beibehalten.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Hierbei handelt es sich um den Standort der freiwilligen Feuerwehr des Stadtteiles Karlburg. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls beibehalten.

## **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.4.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet wird sowohl für die gewerbliche und industrielle Nutzung als auch für die Sondergebietsnutzung mit max. 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine verringerte Grundflächenzahl von max. 0,5 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen.

### **4.4.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl wird in den Flächen des beschränkten Gewerbegebietes mit 1,6 festgesetzt. Dies liegt unter der für Gewerbegebiete möglichen festzusetzenden Obergrenze der Geschossflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO), um dem Bau massiver Gebäude Grenzen zu setzen und die negative Fernwirkung, vor allem im Vergleich zur südlich des Plangebietes bestehenden Wohnbebauung, zu minimieren. Auch das sonstige Sondergebiet wird aus diesem Grund mit einer verringerten Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

### **4.4.3 Baumassenzahl (BMZ)**

In den Flächen des beschränkten Industriegebietes wird eine maximale Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Analog zur Verringerung der Geschossflächenzahlen für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen wird auch die Baumassenzahl für die beschränkten Industrieflächen im Plangebiet gegenüber den empfohlenen Richtwerten verringert festgesetzt. Dies verhindert, dass sich die industriell genutzten Gebäude zu sehr von denen im Gewerbe- oder Sondergebiet unterscheiden.

### **4.4.4 Höhe baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan wird für die gewerblichen Bauflächen sowie für die Gemeinbedarfsflächen eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt, um so überdimensionierte Gebäude und deren unverhältnismäßige Fernwirkung zu vermeiden und dennoch eine ausreichende Flexibilität für zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches zu gewährleisten. Hierzu wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 8,0 m bzw. 12,0 m im Industriegebiet und der Gemeinbedarfsfläche sowie 6,5 m in weiten Teilen des Gewerbegebietes festgesetzt.

Ausnahme im Gewerbegebiet bildet das Grundstück im Südosten des Plangebietes (Flurnummer 4562/6), das zur Errichtung des Katastrophenschutzentrums verwendet werden soll. Hier wird die maximale Wandhöhe auf 15,0 m festgesetzt, um dem Vorhaben mehr Spielraum zu gewährleisten.

Weitere Abweichungen der maximal zulässigen Wandhöhe im Gewerbegebiet gibt es für die Grundstücke im Südwesten des Geltungsbereiches (Flurnummern 3731, 3733/1, 3734, 3738, 3738/1). Zusätzlich werden Firsthöhen festgelegt, um hoch herausragende Gebäudeteile zu vermeiden. Für das Grundstück mit Flurnummer 3731 wird die maximal zulässige Wandhöhe auf

10,0 m und die Firsthöhe auf 11,5 m festgesetzt. Die Grundstücke mit den Flurnummern 3734 sowie 3738 und 3738/1 erhalten eine maximal zulässige Wandhöhe von 10,0 m und eine Firsthöhe von 13,0 m.

Aufgrund der Lage der betreffenden Teilbereiche sind die dort zulässigen Gebäude von der südlich angrenzenden Wohnbebauung aus nur eingeschränkt einsehbar. Eine Erhöhung der zulässigen Wand- und Firsthöhen ist daher städtebaulich vertretbar, da die Fernwirkung des Gewerbegebietes hierdurch nicht nachteilig beeinflusst wird. Zudem trägt die Anpassung der Höhenfestsetzungen der bereits vorhandenen baulichen Entwicklung Rechnung und stellt eine planungsrechtliche Angleichung an den bestehenden Gebäudebestand dar.

Im Sondergebiet gelten 5,5 m als maximale Wandhöhe. Hier wird zusätzlich eine Firsthöhe von max. 9,0 m festgelegt, um hoch herausragende Gebäudeteile zu vermeiden.

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Wand- und Firsthöhe dient die Höhe der an die Grundstücksgrenze angrenzende Verkehrsfläche in der Mitte des Grundstückes. Den oberen Bezugspunkt der Firsthöhe bildet der obere Abschluss des Gebäudes. Den oberen Bezugspunkt der Wandhöhe bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

## **4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### **4.5.1 Bauweise**

Für das Sondergebiet und die Fläche für Gemeinbedarf wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf höchstens 50 m betragen. In den Flächen für Industrie und Gewerbe ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In den Bereichen der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig, um so den Bedürfnissen der Gewerbe- und Industriegebiete nach größeren Hallenanlagen oder zusammenhängenden Gebäudestrukturen nachzukommen.

### **4.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen werden möglichst großzügig vorgegeben, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen, aber gleichzeitig genug Raum für die Eingrünung der Flächen zur Verfügung zu stellen.

### **4.5.3 Abstandsflächen**

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Hierdurch entsteht eine rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Baugebietes.

## **4.6 Bauliche und städtebauliche Gestaltung**

### **4.6.1 Dachgestaltung**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den Flächen für Industrie und Gewerbenutzung Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig sind. In den Flächen für sonstige Sondergebiete sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Dies entspricht den bestehenden angrenzenden gewerblichen Bebauungsstrukturen sowie den bestehenden Gewerbebauten innerhalb des Änderungsbereiches und bildet somit eine Anpassung an die Bestandssituation.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit roten oder braunen Materialien erfolgen muss. Schwarze, anthrazitfarbige, grelle oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Hier handelt es sich ebenfalls um eine Anpassung an die bestehenden Gewerbestrukturen.

Es wird empfohlen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 7° möglichst extensiv zu begrünen. Die extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern dient der Verbesserung des örtlichen Mikroklimas sowie der Reduzierung von Versiegelungseffekten im Gewerbe- und Industriegebiet. Dachbegrünungen tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Verminderung von Oberflächenabflüssen und zur Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur bei. Im Falle einer Dachbegrünung sind die feuerpolizeilichen Vorschriften zu berücksichtigen, um eine Beeinträchtigung der baulichen Sicherheit zu verhindern.

Diese Festsetzungen und Empfehlungen orientieren sich einerseits an der umgebenden Bebauung, wodurch sich die entstehenden Dächer in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen und andererseits an den Anforderungen des energieeffizienten und betriebswirtschaftlich notwendigen Bauens.

#### **4.6.2 Einfriedung**

Um eine angemessene Einfriedung der Baugrundstücke zu gewährleisten, werden Einfriedungen in Form von Zäunen ohne Rahmen mit einer maximal zulässigen Höhe von 150-200 cm sowie Stützmauern mit einer maximal zulässigen Höhe von 150 cm festgesetzt. Einfriedungen sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm zwischen der Unterkante der Einfriedungselemente und der Geländeoberfläche zu errichten, um eine Barrierewirkung für kleine Wildtiere möglichst auszuschließen.

### **5. Erschließung**

#### **5.1 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet „Heßheimer Weg II“ wird über die Kreisstraße MSP 11 an die Staatsstraße 2435 und damit an die B 26 und weitere Verkehrsachsen von überregionaler Bedeutung angeschlossen. Weitere Anschlüsse sind über „Harrbacher Weg“, „Seegrubenstraße“ und „Heßheimer Weg“ gegeben. Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Bebauungsplanes ist bereits vollständig hergestellt. Weitere verkehrstechnische Erschließungseinrichtungen sind derzeit nicht vorgesehen.

##### **5.1.1 Grundstückszufahrten**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen wurden ursprünglich zur strukturellen Gliederung des Gebietes vorgesehen. Aufgrund der baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre sowie der Erfordernisse einer gesicherten verkehrlichen Erschließung in Gewerbe- und Industriegebieten besteht nun jedoch Anpassungsbedarf. Im Rahmen der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes werden die privaten Grünflächen daher in angemessenem Umfang zurückgenommen, um die Herstellung notwendiger Zufahrten zu den Baugrundstücken zu ermöglichen und den aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

Für das Grundstück 4562/6 ist die Herstellung einer Zufahrt im westlichen Bereich vorgesehen, der außerhalb des Überschwemmungsgebiets des HQ<sub>extrem</sub> liegt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das geplante Katastrophenschutzzentrum auch im Falle eines Hochwasserereignisses erreichbar bleibt. Die Errichtung weiterer Zufahrten zu diesem sowie zu allen anderen Grundstücken im Geltungsbereich bleibt den jeweiligen Grundstückseigentümern vorbehalten.

## **5.2 Ver-, und Entsorgung**

### **5.2.1 Abwasserbeseitigung**

Ein Regenrückhaltebecken im Osten des Geltungsbereichs nimmt sämtliches Oberflächenwasser aus dem Plangebiet auf. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Vorreinigung des belasteten Oberflächenwassers. Der Überlauf dessen erfolgt in den bestehenden Regenwasserkanal und fließt unterirdisch in den nahegelegenen Main als nächster Vorfluter. Für diese Entwässerungseinrichtung liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalnetz des Stadtteiles Karlburg eingeleitet und so der städtischen Kläranlage zugeführt. Hierdurch wird eine regelkonforme Reinigung des Schmutzwassers gewährleistet.

### **5.2.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser erfolgt über die bestehende städtische Trinkwasserversorgung. Über die bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen wird eine ausreichende Bereitstellung von Trink- und Löschwasser sichergestellt. Sollte aus betrieblichen Gründen ein gesteigerter Löschwasserbedarf entstehen und eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art der zusätzliche Löschwasserbedarf bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

### **5.2.3 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Karlstadt über die Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung gewährleistet. Sämtliche Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits an das Niederspannungsnetz des Energieversorgers angebunden. Somit ist von einer ausreichenden Energieversorgung auszugehen.

### **5.2.4 Telekommunikation**

Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über die bestehenden Telekommunikationslinien, die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen verlegt wurden. Somit kann von einer ausreichenden Verknüpfung mit dem allgemeinen Telekommunikationsnetz ausgegangen werden.

### **5.2.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch das vom Landkreis Main-Spessart beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt, das für die Abfallbeseitigung der Stadt Karlstadt zuständig ist.

Gewerbliche Abfälle, die über das Maß einer häuslichen Abfallentsorgung hinausgehen, sind von dem verursachenden Gewerbebetrieb zu entsorgen.

### 5.3 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	21,45 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	ca.	1,53 ha	7,13 %
Wirtschaftswege	ca.	0,14 ha	0,64 %
Flächen für Versorgungseinrichtungen	ca.	0,17 ha	0,79 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	1,34 ha	6,26 %
Private Grünflächen	ca.	2,10 ha	9,80 %
Gewerbegebiete	ca.	5,65 ha	26,36 %
Industriegebiete	ca.	8,93 ha	41,64 %
Sondergebiete	ca.	1,30 ha	6,07 %
Flächen für Gemeinbedarf	ca.	0,28 ha	1,31 %

### 5.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die bereits erschlossenen Baugrundstücke wurden zwischenzeitlich teilweise an Bauwerber veräußert und werden zu einem erheblichen Teil bereits seit längerem gewerblich genutzt. Die restlichen Flurstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Karlstadt, sodass nicht von der Notwendigkeit weiterer bodenordnenden Maßnahmen auszugehen ist.

Auf den bereits bebauten Grundstücken gilt das Bestandsrecht, weshalb Festsetzungen, die in der 7. Änderung des Bebauungsplanes getätigt werden, keine Auswirkungen auf die bestehenden gewerblichen Gebäude hat.

### 5.5 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bereits überwiegend abgeschlossen. Da für den Änderungsbereich bereits Baurecht besteht, ist von einer kontinuierlichen Auffüllung der Bauparzellen durch Gewerbetreibende auszugehen.

### 5.6 Oberbodenschutz

Vor Beginn jeglicher zukünftiger Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind in der örtlichen Landwirtschaft zu verwerten. Hierbei ist § 12 BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) zu beachten.

## 5.7 Kampfmittelvorerkundung

Das Vorkommen von Kampfmitteln ist unbekannt. Innerhalb des Planungsbereiches sind keine entsprechenden militärischen Aktivitäten während des zweiten Weltkrieges bekannt. Im Zuge der bereits durchgeführten baulichen Maßnahmen im Plangebiet wurden keine Anhaltspunkte für eine Kampfmittelkontamination vorgefunden. Somit ist nicht von einer gesteigerten Wahrscheinlichkeit eines Auffindens von Kampfmittelaltlasten auszugehen. Daher sind hier keine weiteren Maßnahmen veranlasst.

## 6. Umweltbericht

Obwohl es sich beim Verfahren der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Heßheimer Weg II“ um ein Regelverfahren handelt, wird gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Spessart keine Prüfung der umweltrelevanten Belange und dementsprechend auch kein Umweltbericht nach § 2 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Da es sich lediglich um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung umweltrelevanter Belange ausgegangen.

## 7. Grünordnung

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Anpassung der Grünordnung an die Änderungen des Bebauungsplanes. Der baubedingte Ausgleich erfolgte bisher ausschließlich auf internen Flächen des Plangebietes. Da entlang der inzwischen weitgehend bestehenden Straßentrassen private Grünflächen verkleinert werden mussten, um gewerbliche Zufahrten zu den Baugrundstücken zu ermöglichen, entfällt ein Teil der ursprünglich vorgesehenen Kompensation. Die damit verbundenen Eingriffe müssen daher an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Nähere Angaben können dem Bebauungsplan (grünordnerische Festsetzungen) und der Anlage 1 entnommen werden.

## 8. Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Lebensraumeinschränkung heimischer Arten erfolgen wird, da die Flächen bereits erschlossen sind und zu einem erheblichen Anteil gewerblich genutzt werden. Daher wird auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

## 9. Gebietsübergreifende Verknüpfung

Gemäß Beschluss des Stadtrates Karlstadt liegt eine gebietsübergreifende Verknüpfung zwischen dem immissionsrechtlich eingeschränkten Gewerbegebiet „Hirschfeld“ sowie den immissionsrechtlich uneingeschränkten Gewerbegebieten „Am Hammersteig“ und „Heßheimer Weg II“ im Stadtteil Karlburg vor. Damit stehen im Stadtgebiet Karlstadt weiterhin gewerbliche Bauflächen ohne Kontingentierung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung. Die gewerbliche Struktur der Stadt Karlstadt ist damit gebietsübergreifend gegliedert und die Vorgabe, innerhalb des Gemeindegebiets mindestens ein nicht kontingentiertes Gewerbegebiet vorzuhalten, wird erfüllt.

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Heßheimer Weg II“ ist daher sicherzustellen, dass auch künftig ausreichend gewerbliche Flächen ohne Emissionskontingentierung im Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

## 10. Schallschutz

Da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt und die durch die 7. Änderung vorgesehenen Anpassungen nur geringfügige, immissionsschutzrechtlich irrelevante Auswirkungen auf die tatsächliche Nutzung haben, wird auf die Erstellung eines Schallgutachtens verzichtet. Zusätzliche Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Wohnbauflächen sind nicht zu erwarten.

## 11. Denkmalschutz

Im Süden und Nordosten des Plangebietes gibt es Bereiche, die in Umgrenzungen von Bodendenkmälern liegen. Diese Bodendenkmäler sind:

- D-6-6024-0130 (im Süden): Station des Paläolithikums, des Mesolithikums, Siedlung der jüngeren Latènezeit sowie des frühen Mittelalters.
- D-6-6024-0313 (im Osten): Station des Mesolithikums sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Im direkten Umkreis des Plangebietes befinden sich zwei weitere Bodendenkmäler. Diese überschneiden sich allerdings nicht mit dem Geltungsbereich des Bauvorhabens:

- D-6-6024-0310: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-6-6024-0314: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Bauliche Maßnahmen im Umfeld der Bodendenkmale bedürfen somit einer Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Die anzunehmenden Auflagen im Zuge der Erteilung der Erlaubnis sind während, bzw. im Vorfeld der baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen und umzusetzen. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

Es befindet sich zudem ein Baudenkmal (Antoniusbild) im Plangebiet am „Pfadweg“. Dabei handelt es sich um das Baudenkmal D-6-77-148-291: Bildstock, Postament mit gebauchtem Pfeiler und kreuzbekröntem Reliefaufsatz 'Hl. Barbara' / 'Hl. Antonius von Padua' / 'Hl. Michael' / 'Hl. Familie', Sandstein, 18./19. Jh. Dieses Baudenkmal ist zu erhalten und sollte aufgrund seiner Lage keine Beeinträchtigung für Bauvorhaben darstellen.

## 12. Verfahren

Änderungsbeschluss	am	24.02.2026
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss	am	

Stadt Karlstadt,

---

Michael Hombach  
1. Bürgermeister

Würzburg, 29.01.2026

Bearbeitung: Fehlhaber

Prüfung: Öchsner

## Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, herunter-geladen am 30.07.2025 unter: <a href="https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dtk50">https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dtk50</a> , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 30.07.2025).....	3
Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Karlstadt).....	4
Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, heruntergeladen am 01.08.2025 unter: <a href="https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop20rgb">https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop20rgb</a> , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 01.08.2025).....	5

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)