



Gemeinde Karlstein

Landkreis Aschaffenburg

Bebauungsplan

„Auwanne“

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

blau: im Rahmen des Verfahrens zu ergänzen

Planverfasser:

Stand: 22.09.2026



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

Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

GH Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

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

 Straßenbegrenzungslinie

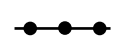
 Straßenverkehrsflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Sonstiges

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4)

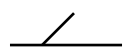
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone, beispielhaft

GE	a	Gewerbegebiet	Bauweise, hier abweichend
GRZ 0,8	GH 15,0 m	Grundflächenzahl, hier 0,8	Gebäudehöhe, hier 15,0 m

7. Hinweise

 vorhandene Gebäude

 vorhandene Flurstücksgrenzen

502 Flurstücksnummer, hier 502

8. Nachrichtliche Übernahmen

 ^{KD 133,05} Mischwasserkanal mit Angabe der Kanaldeckelhöhe

 Trinkwasserleitung FWS und Gemeinde Karlstein

 Hydrant (Oberflur- und Unterflurhydranten)

 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einer Schutzzone von 10,0 m beiderseits der Leitungssachse

 20-kV-Kabelleitung der Bayernwerk Netz GmbH

65dB(A) tags Beurteilungspegel Verkehrslärm tags (aus Schallimmissionsprognose IB Wölfel)

60dB(A) nachts Beurteilungspegel Verkehrslärm nachts (aus Schallimmissionsprognose IB Wölfel)

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (§ 1 Abs.6 BauNVO).

Wohnungen sind in die Gewerbegebäude zu integrieren. Je Grundstück wird nur eine Wohnung zugelassen. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.

Unzulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Unzulässig sind auch Logistikunternehmen sowie Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Nicht zugelassen werden Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird mit maximal **15,0 m** über Oberkante Gelände festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird die Oberkante des höchsten Gebäudeteils (First, Attika) definiert. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind technische Bauteile wie z.B. Schornsteine u.ä.

Durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik, Solarthermie) darf die Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe im technisch erforderlichen Maß überschritten werden. Die Anlagen sind min. 1,0 m hinter die Dachränder zurückzusetzen.

Im Bereich der Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH wird die zulässige Gebäudehöhe auf **10,0 m** über Gelände eingeschränkt.

Für das GE 3 gilt:

die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH1) von maximal 15,0 m, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden. Für Aufstockungen von Bestandsgebäuden, die auf der Grundstücksgrenze oder weniger als 3,0 m von dieser entfernt stehen, gilt eine maximale Gebäudehöhe (GH2) von 10,0 m.

Der Bezugspunkt ist senkrecht vor der Mittelachse des Gebäudes anzusetzen.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Stellplätze und Zufahrtsflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2.2 im mit **B** gekennzeichneten Bereich ist nur die Entwicklung des Bestandsgebäudes zulässig (z.B. Aufstockungen). Bei Abbruch und Neubau darf dieser Bereich nicht überbaut werden.

4. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25 und Abs. 1a Abs. 3 BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

4.1.1 Flächen zum Anpflanzen

Die Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen (Abstand 10,0 m) und Sträuchern (1,5 m²/Strauch) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf durch eine Zufahrt auf einer Breite von maximal 10,0 m einmal unterbrochen werden.

4.1.2 Flächen zum Erhalten

wird später ergänzt

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

Artenschutz, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
wird später ergänzt

4.3. Begrünung der Gebäude

4.3.1 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung < 15° sind mit Ausnahme von Aufstellflächen für technische Anlagen oder Dachterrassen zu mindestens 2/3 der Dachfläche fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau muss mindestens 8-10 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer extensiven Begrünung (z.B. Sedumarten) zu bepflanzen.

4.3.2 Fassadenbegrünung

Außenwandflächen ohne Öffnungen sind ab einer Größe von 50 m² mit selbstklimmenden oder rankenden schlingenden Pflanzen zu begrünen, einschließlich Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 5 lfd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

4.4 Grundstücksfreifläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m², 1 Kletterpflanze 25 m².

- 4.5 Regelungen zum Niederschlagswasser
- 4.5.1 Stellplätze und Wege sowie befestigte, nicht überdachte Flächen innerhalb des Gewerbegebietes sind entweder versickerungsfähig (z.B. (Rasengitter oder Ökopflaster) auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen.
- 4.5.2 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und über Rigolen oder Mulden zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Grünflächen oder als Brauchwasser zu benutzen.
- Dächer dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.
- 5. Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB)
- 5.1 Stellplatzanlagen (ab fünf Stellplätzen) sind mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu überdachen. Ausnahmen von der Festsetzung sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass ein wirtschaftlicher Betrieb der Anlage nicht möglich ist.
- 5.2 Die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Dabei ist jedoch mindestens ein Drittel der geeigneten Dachfläche mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auszustatten.
- 5.3 Das Aufstellen von Photovoltaikanlagen ist nur als zusätzliche Nutzung auf bereits genutzten Flächen (Gebäude, Lagerflächen, Parkplätze etc.) zulässig.
- 6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Emissionskontingente
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die im Plan eingetragenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.
Die ermittelten Kontingente gelten in Richtung der südlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung. In die weiteren Ausbreitungsrichtungen sind höhere Emissionen zulässig.

Im Rahmen der Baueingabe ist die Einhaltung der zulässigen Richtwerte nach TA Lärm (WA 55/40 dB(A) tags/ nachts) an den für das Plangebiet maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen.
- 6.2 Zulässigkeit von Wohnnutzungen
In Bereichen mit Beurteilungspegeln größer/gleich 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist die Neuerrichtung von Wohnungen nicht zulässig.

Teil C Planungsrechtliche Festsetzungen
(Art. 81 Bay BO)

1. Einfriedungen

Es sind nur offene Einfriedungen, wie z.B. Stabgitter- und Maschendrahtzäune zulässig.

Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

2. Werbeanlagen

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Teil D Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

(Art. 8 Abs. 1, 2 und Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG)

- 1.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 1.3 Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.
- 2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

3. Versickerung des Niederschlagswassers

- 3.1 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.
- 3.2 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 schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

- 3.3 Die gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers ist mit der Baueingabe zu führen.

4. Bodenschutz

- 4.1 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

- 4.2 Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

- 4.3 Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 6 - 8 BBodSchV sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

- 4.4 Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig mineralische Ersatzbaustoffe zu verwenden. Hierbei ist zwingend die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten.

5. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatschG gelten unabhängig vom BauGB.

wird ggf. später ergänzt.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete

Tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr)	65 dB(A)
Nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr)	50 dB(A)

- 6.2 Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Kontingenten für die jeweiligen Betriebe ergebenden zulässigen Immissionsanteile ist im Genehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch den Vorhabenträger zu führen. Bei den bestehenden Betrieben ist der Nachweis bei Änderungsgenehmigungen zu erbringen.

7. Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen 20-kV-Mittelspannungsfreileitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von beidseits 10,0 m der Leitungsachse.

Die Maststandorte sind in einem Umkreis von 15 m Radius von jeglicher Bebauung freizugehalten. Die Einschränkungen der Gebäudehöhe (Teil B Nr. 2) sind zu beachten. Bedachungen nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen" sind zu beachten.

Die entsprechenden Schutzvorschriften in den Merkblättern zum Schutz der Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen sind zu berücksichtigen.

8. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024“.

Teil E Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach

§ 9 **des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),

der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176),

der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) sowie

der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Karlstein für den Bebauungsplan „Auwanne“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2023 und __.__.2026 gefasst und am __.__.202__ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom __.__.2026 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 im Internet veröffentlicht und gleichzeitig im Rathaus zu den Dienstzeiten für die Öffentlichkeit zugänglich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Karlstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2026 den Bebauungsplan „Auwanne“ in der Fassung vom __.__.2026 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Karlstein, __.__.2026

Peter Kreß
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2026 identisch ist.

Gemeinde Karlstein, __.__.2026

Peter Kreß
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Auwanne“ wurde am __.__.2026 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Karlstein, __.__.2026

Peter Kreß
Erster Bürgermeister