BRANDSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME

goetz architektur & brandschutz vom 10.07.2026

01.2-Anlage 11.2

VORHABEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"MainTerrassen Karlstadt"

LANDKREIS
Main-Spessart

goetz architektur & **brandschutz**
heinestrasse 7b, 97070 würzburg, fon. + 49 931 90073-3, www.ab-goetz.de, email@ab-goetz.de

R Projekte III GmbH
Herr Patrick Zachrau
Bahnhofstraße 36
97753 Karlstadt

Brandschutztechnische Stellungnahme

Objekt:
Baggertsweg 2, 97753 Karlstadt

Bauherr / Auftraggeber:
R Projekte III GmbH (vertr. durch Patrick Zachrau)
Bahnhofstraße 36, 97753 Karlstadt

Erstellungsdatum: 17.06.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag / Fachfragen....2
2 Allgemeine Angaben....2
3 Wesentliche Ausführungsmerkmale....2
4 Brandschutztechnische Bewertung....3

1 Auftrag / Fachfragen

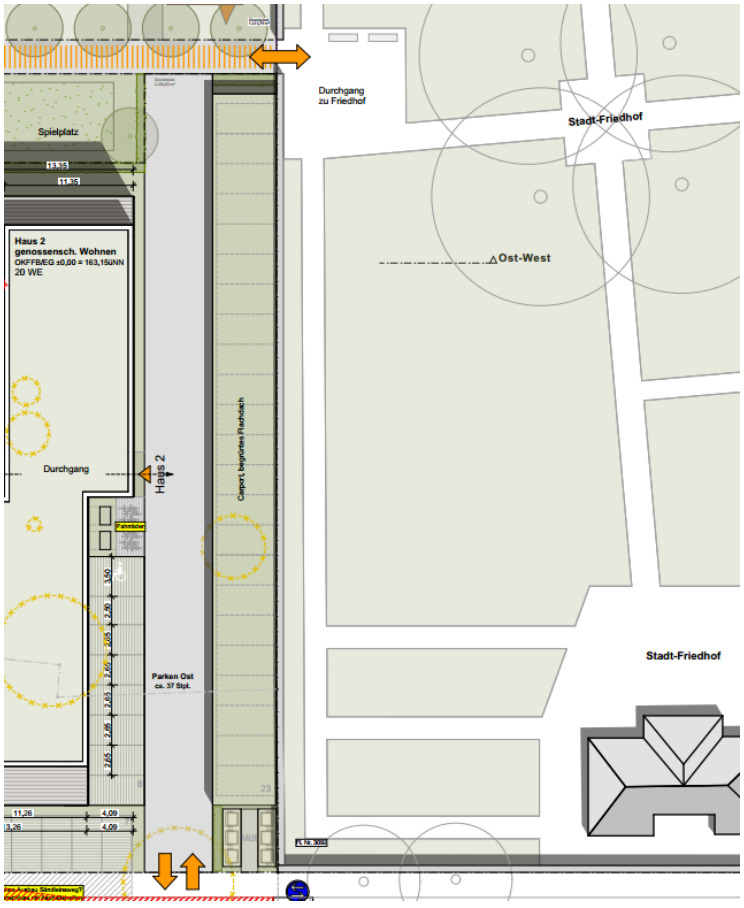
Der Unterzeichner wurde beauftragt Stellung zu nehmen, ob an der Grundstücksgrenze zum benachbarten Friedhof eine Gebäudeabschlusswand gem. Art. 28 BayBO erforderlich ist.

2 Allgemeine Angaben

Die Feststellungen des Unterzeichners erfolgten auf Grundlage des durch den Erfüllungsgehilfen des Auftraggebers überlassenen Planunterlagen, erhalten am 05.03.2026.

3 Wesentliche Ausführungsmerkmale

Auf der nachfolgenden Abbildung ist eine grenzständige Carportanlage als Mittelgarage an der Grundstücksgrenze zum städtischen Friedhof geplant. Es ist geplant diese ohne eigenständige Gebäudeabschlusswand an der Friedhofsmauer anzuordnen.



4 Brandschutztechnische Bewertung

Entsprechend Art. 28 (2) Satz 1 Nr. 1 sind Brandwände als Gebäudeabschlusswand erforderlich, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, **es sei denn**, **dass ein Abstand von mindestens 5 m zu** bestehenden oder **nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert** ist.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Karlstadt ist die Nutzungsart „Friedhof" ausdrücklich als eigene Grünflächenkategorie dargestellt. (s. nachfolgenden Auszug).

Dem Vorhaben gegenüber befindet sich ein bestehender Friedhof. Im für die Carportanlage maßgeblichen Bereich sind keine Gebäude vorhanden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Karlstadt ist die Fläche als Friedhof und damit als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Aufgrund der Zweckbestimmung der Fläche als Friedhof erscheint die Errichtung einer relevanten Gegenbebauung lediglich in einem untergeordneten, friedhofsbezogenen Umfang denkbar.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation sowie der besonderen Zweckbestimmung der angrenzenden Friedhofsfläche kann aus Sicht des Unterzeichners davon ausgegangen werden, dass im maßgeblichen Bereich keine den Schutzzielen des Art. 28 BayBO entgegenstehende Bebauung zu erwarten ist.

Eine weitergehende planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit künftiger Bebauungen auf dem Friedhofsgrundstück ist nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.

Erstellt
Würzburg, den 17. Juni 2026

Thorsten Götz, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
M. Eng. für vorbeugenden Brandschutz (EIPOS)

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT BY AK 180 390

vdbp Vereinigung der Brandschutzplaner e.V. Mitgl.-Nr. 168