

# I. FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 und § 12 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SCHÜPPERTSMÜHLE"
  - 1.2 Hauptfischrichtung zwingend
  - 1.3 Abgrenzung der unterschiedlichen Baufenster
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 BAUFENSTER I
- 2.1.1 zulässige Nutzung zwei Wohnhäuser mit max. je einer Wohneinheit und pro Wohneinheit zusätzlich mit Fremdenzimmer/-apartament.
  - 2.1.2 Gebäudegröße Die Grundfläche der beiden Wohnhäuser darf innerhalb des Baufensters max. 220 m<sup>2</sup> betragen.
  - 2.1.3 Vollgeschosse Es sind max. II Vollgeschosse zulässig (EG + DG)
  - 2.1.4 Gebäudehöhe Die Wandhöhe (WH) darf max. 4,50 m, im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, gemessen über vorhandenem natürlichen Gelände am höchsten Geländepunkt innerhalb der Gebäudelänge, betragen.
  - 2.1.5 Dachneigung 45°
  - 2.1.6 Dachform Satteldach
  - 2.1.7 Zwerchgiebel Zwerchgiebel sind als untergeordnete Bauteile im Sinne von Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO zulässig. Die Dachneigung ist im Spektrum von 45° - 55° zulässig.
- 2.2 BAUFENSTER II
- 2.2.1 zulässige Nutzung Carport
  - 2.2.2 Gebäudegröße Die Grundfläche des Carports darf innerhalb des Baufensters max. 60 m<sup>2</sup> betragen.
  - 2.2.3 Gebäudehöhe Die Wandhöhe (WH) darf max. 3,25 m, im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, gemessen über Oberkante der Straße am höchsten Punkt innerhalb der Gebäudelänge, betragen.
  - 2.2.4 Dachneigung 45°
  - 2.2.5 Dachform Satteldach

- 2.3 BAUFENSTER III - TEILFLÄCHE A
- 2.3.1 zulässige Nutzung Garagen und Gewerberäume für nicht störende Gewerbebetriebe
  - 2.3.2 Gebäudegröße Die Grundfläche des Gebäudes darf innerhalb der Teilfläche des Baufensters max. 135 m<sup>2</sup> betragen.
  - 2.3.3 Gebäudehöhe Die Wandhöhe (WH) darf max. 5,30 m, im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, gemessen über vorhandenem natürlichen Gelände an der nord - östlichen Gebäudeecke, betragen.
  - 2.3.4 Dachneigung 35° - 40°
  - 2.3.5 Dachform Satteldach
- 2.4 BAUFENSTER IV - TEILFLÄCHE A
- 2.4.1 zulässige Nutzung Beherbergungsbetrieb (Fremdenzimmer)
  - 2.4.2 Vollgeschosse Es sind max. III Vollgeschosse zulässig (EG + OG + DG)
  - 2.4.3 Gebäudehöhe Die Wandhöhe (WH) darf max. 6,50 m, im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, gemessen über vorhandenem natürlichen Gelände an der nord - westlichen Gebäudeecke, betragen.
  - 2.4.4 Dachneigung 45° - 50°
  - 2.4.5 Dachform Satteldach
- 2.5 BAUFENSTER IV - TEILFLÄCHE B
- 2.5.1 zulässige Nutzung Mühle: Energiegewinnung mit Wasserrad, Ausstellungsräume
  - 2.5.2 Gebäudehöhe Die Wandhöhe (WH) darf max. 4,20 m, im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, gemessen über vorhandenem natürlichen Gelände an der nord - westlichen Gebäudeecke, betragen.
  - 2.5.3 Dachneigung 45° - 55°
  - 2.5.4 Dachform Satteldach

- 2.6 BAUFENSTER IV - TEILFLÄCHE C
- 2.6.1 zulässige Nutzung Baummodell- und Möbelerstaunionswerkstatt, Maleratelier
  - 2.6.2 Gebäudehöhe Die Wandhöhe (WH) darf max. 5,50 m, im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, gemessen über dem vorhandenem Naturniveau innerhalb der östlichen Gebäudewand, betragen.
  - 2.6.3 Dachneigung 45°
  - 2.6.4 Dachform Satteldach
- 2.7 BAUFENSTER IV - TEILFLÄCHE D
- 2.7.1 zulässige Nutzung Abstellräume
  - 2.7.2 Gebäudegröße Die Grundfläche des Gebäudes darf innerhalb der Teilfläche des Baufensters max. 52 m<sup>2</sup> betragen.
  - 2.7.3 Gebäudehöhe Die Wandhöhe (WH) darf max. 3,20 m, im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, gemessen über vorhandenem natürlichen Gelände am höchsten Geländepunkt innerhalb der westlichen Gebäudeecke, betragen.
  - 2.7.4 Dachneigung 5° - 15°
  - 2.7.5 Dachform Pultdach
  - 2.8 Abstandsflächen Die Abstandsflächen richten sich nach der BayBO.

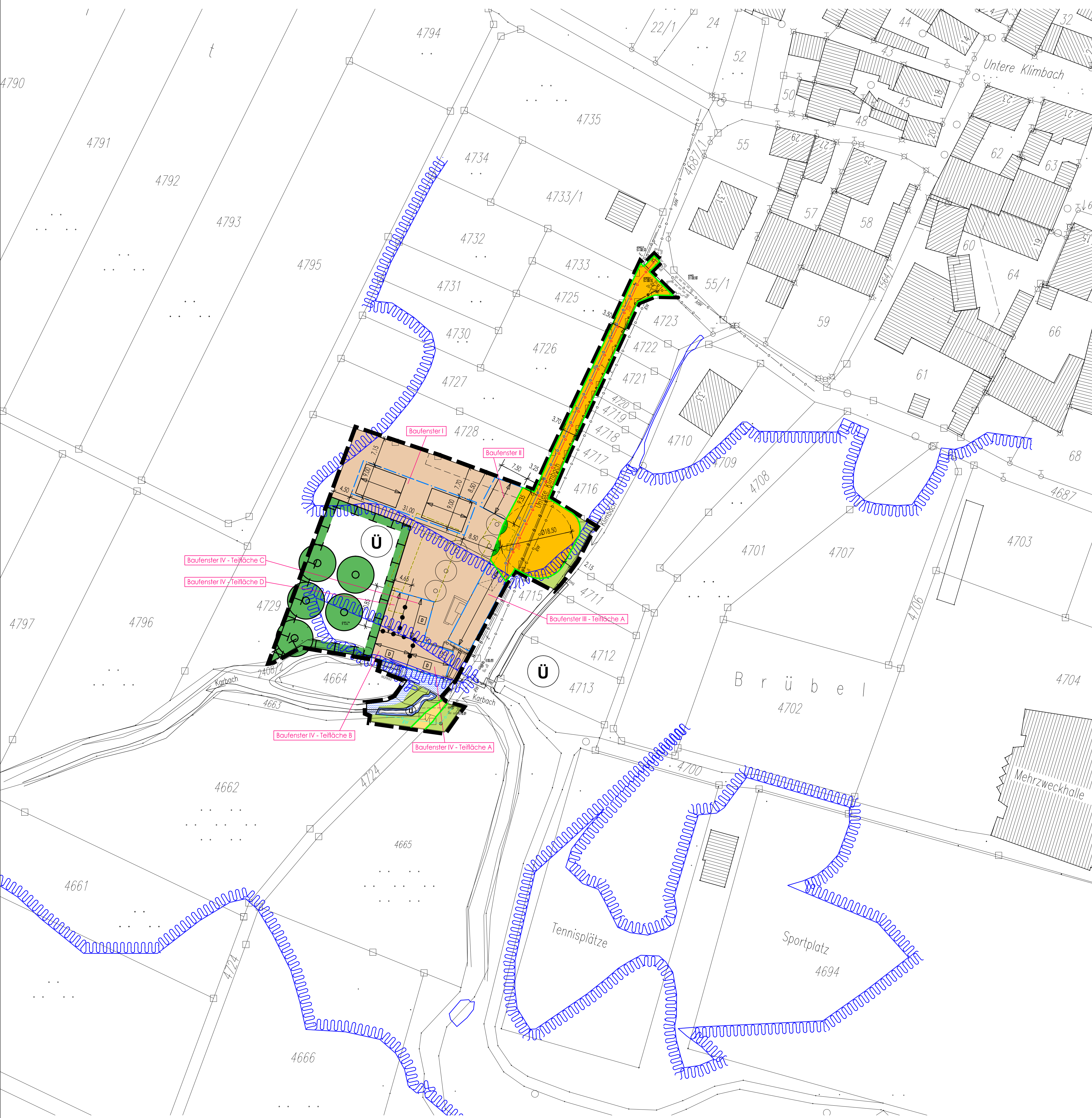
3. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE GÜLTIG FÜR ALLE BAUFENSTER
- 3.1 Kniestöcke Das Sparrenwiederlager darf max. 75 cm über der Oberkante Rohfußboden der letzten Geschosdecke liegen. Der Abstand von Unterkante Sparren bis Oberkante Fensteröffnung darf max. 1,00 m betragen.
  - 3.2 Außenwandflächen Die Verkleidung der Außenwandflächen ist mit folgenden Materialien zulässig: Putzoberflächen, Holzverkleidungen oder heimischen Natursteinen (Rotsandstein, Muschelkalk) Gebäude aus massiven Holzteilen in alpiner, nordischer oder nordamerikanischer Bauweise sind unzulässig.
  - 3.3 Fenster-/Fensterlüftungsgestaltung Fenster sind nur in stehenden Formaten (Seitenverhältnis mind. 1 : 1,2) zulässig. Fensteröffnungen mit horizontalen Breiten > 1,00 m sind vertikal so zu teilen, dass Fensterflächen < 1,00 m entstehen. Dies gilt nicht für bodentiefe Öffnungen im Erdgeschoss.
  - 3.4 Dacheindeckung/ Dachgestaltung Ziegel und Betondachsteine in den Farben rot und rot - braun. Bei Gaubeneindeckungen und Eindeckungen der Überdachungen sind Kupfer- und Zinkblech zulässig. Seltliche Gaubeneindeckungen sind in Putz, Holz oder Kupfer- bzw. Zinkblechen zulässig. Unbeschichtete Blecheindeckungen sind nicht zulässig. (wg. Versickerung von Niederschlagswasser auf Grundstücken) Der Dachüberstand darf ortsgang- und traufseitig max. 30 cm betragen.
  - 3.5 Gauben
  - 3.5.1 Kleingauben Kleingauben sind bis zu einer Breite von max. 1,40 m zulässig. Die Summe der Gaubenbreite darf max. 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Dachfläche betragen.
  - 3.5.2 Großgauben Eine einzelne Großgaube pro Dachfläche des Hauptdaches mit max. 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Dachfläche ist dann zulässig, wenn ansonsten in dieser Fläche keine Dachgauben oder Dachfenster eingebaut werden.
  - 3.5.3 Gauben allgemein Die Gaubenform wird auf SchlepPGAuben begrenzt. Je Dachfläche ist die gleiche Gaubenabmessung, -dachneigung und -verkleidung anzuwenden. Die Wandhöhe der Gaube darf max. 2,00 m betragen. Es ist ein Abstand von der Außenkante Gaube zum Ortsgang und zur Traufe von mind. 70 cm einzuhalten. Der Abstand vom First zur Gaubendachfläche muss mind. 70 cm betragen.

# III. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat des Marktes Karbach hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Antrag des Herrn Schüppert Heinrich zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SCHÜPPERTSMÜHLE" anzunehmen und ein Satzungsverfahren einzuleiten (§ 12 Abs. 2 BauGB). Der Annahmebeschluss wurde am ..... öffentlich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SCHÜPPERTSMÜHLE" vom 13.12.2012 hat in der Zeit vom 24.05.2013 bis 25.06.2013 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SCHÜPPERTSMÜHLE" vom 13.12.2012 hat in der Zeit vom 14.05.2013 bis 24.06.2013 stattgefunden.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SCHÜPPERTSMÜHLE" vom 13.12.2012 in der Fassung vom 17.06.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2014 bis 03.12.2014 öffentlich ausgestellt.
5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SCHÜPPERTSMÜHLE" vom 13.12.2012 in der Fassung vom 17.06.2014 wurden die Behörden und die Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Aufgrund einer Planänderung wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SCHÜPPERTSMÜHLE" vom 13.12.2012 in der Fassung vom 22.01.2015 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgestellt.
7. Aufgrund einer Planänderung wurden zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SCHÜPPERTSMÜHLE" vom 13.12.2012 in der Fassung vom 22.01.2015 die Behörden und die Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
8. Aufgrund einer Planänderung wurden zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SCHÜPPERTSMÜHLE" vom 13.12.2012 in der Fassung vom 15.10.2015 die Behörden und die Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 erneut beteiligt.
9. Der Markt Karbach hat mit Beschluss vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SCHÜPPERTSMÜHLE" vom ..... in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.
10. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SCHÜPPERTSMÜHLE" wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "SCHÜPPERTSMÜHLE" ist damit in Kraft getreten.

Karbach, den .....

.....  
 Werlein Bertram, 1. Bürgermeister (Siegel)



LAGEPLAN M. 1: 500

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN
- 4.1 offene Bauweise
  - 4.2 Baugrenze
5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 5.1 Unzulässige Anlagen
  - 5.2 Blechgaragen
  - 5.3 Straßenverkehrsfläche (befestigt - Asphalt)
  - 5.4 Straßenverkehrsfläche (unbefestigt)
  - 5.5 Straßenbegrenzungslinie
  - 5.6 geplanter Schmutzwasserkanal
  - 5.7 geplanter Regenwasserkanal
  - 5.8 geplante Wasserleitung
  - 5.9 öffentliche Grünfläche
  - 5.10 Wasserfläche (Karbach)
  - 5.11 Wasserfläche z. Regelung d. Wasserabflusses (Umgehungsgerinne)
  - 6.1 Einfriedungen (Zäune und Mauern) sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 6.2 zu pflanzende Bäume innerhalb der Ausgleichsfläche
  - 6.3 zu pflanzende Bäume innerhalb der Baufläche (Hofbäume)

# II. HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Maßangabe in Meter
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- abzubrechende Gebäude
- vorhandener Mischwasserkanal
- vorhandener Regenwasserkanal
- vorhandene Wasserleitung
- vorhandenes Niederspannungskabel der Bayerwerk AG
- vorhandenes Kabel der Deutschen Telekom
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Überschwemmungsgebiet des Karbachs

**DENKMALSCHUTZ**  
 Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen nach Art. 8 Abs. 2 Bayer. Denkmalschutzgesetz müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.  
 Gem. Art. 8 Abs. 2 sind aufgetretene Funde und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freitragt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**WASSERWIRTSCHAFT**  
 Abwasserbeseitigung: Im Baugrund angeordnetes Quell-, Drän- und Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.  
 Niederschlagswasser: Die Niederschlags- und Oberflächenwässer sollen auf der Grundstücksfläche versickern. Bei der Planung der Versickerung sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Die in dem Merkblatt enthaltenen Nachweise sind zu führen. Es ist zu prüfen, inwieweit wasserrechtliche Behandlungen für die Versickerung des Niederschlagswassers erforderlich sind.  
 Altlasten: Sollten Altlastlagerungen angetroffen werden, sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und zu beseitigen.

**ANLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "SCHÜPPERTSMÜHLE":**  
 -Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Wölfel aus Hölching vom 13.05.2014

**MAYER LANDPLAN**  
 Landschaftsarchitekt Michael Mayer  
 Weibergweg 9  
 97907 Haibach  
 fon +49 9342 915582  
 info@mayerlandplan.de

**PLANVERFASSER**  
  
 bernd müller architekt  
 heimgartenstr. 47 · 97816 rathelsb. · 09342-915582  
 bernd.mueller@baya177523.de

# MARKT KARBACH LANDKREIS MAIN - SPESART

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SCHÜPPERTSMÜHLE" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

**VORHABENSTRÄGER:**  
**SCHÜPPERT HEINRICH**  
 SPONECKPLATZ 1 B  
 81245 MÜNCHEN

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523  
 LANDSCHAFTSARCHITEKT MICHAEL MAYER

MARKT KARBACH, VERTRETEN DURCH  
 WERLEIN BERTRAM, 1. BÜRGERMEISTER

VORHABENSTRÄGER: HEINRICH SCHÜPPERT

DATUM	2012-12-13	PLANINHALT	LAGEPLAN
GEÄNDERT	2014-06-17, 2015-01-22, 2015-06-19, 2015-10-15	PROJEKT - NR.	2012 - 09
BEARBEITER	SCHWAB / ALBERT-SCHAUPP	DATEI - BLATT	ENT_1d-1d
MASSTAB	1:500		