



A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

- SO_L** Sondergebiet "Lagerplatz" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig sind nur die Lagerung von Mutterboden, Aushub, Schüttgütern und Natursteinen. Gebäude sind unzulässig.
- SO_H** Sondergebiet "Holzlagerplatz" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig sind nur Flächen und Gebäude zur Lagerung von Holz.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- GRZ** Grundflächenzahl incl. Erschließungs- und Nebenflächen
Festsetzung zur GRZ - zeichnerische Festsetzungen
Maßgebend für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die überbaubare Grundstücksfläche abzüglich der bestehenden Erschließungswege, d.h. die auszuweisenden Einzelparzellen insgesamt. (§ 19 Abs. 4 Pkt. 3 BauNVO i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)
- GR** max. überbaubare Grundfläche incl. Erschließungs- und Nebenflächen in m²
- WH** 4,00 max.
maximal zulässige Wandhöhe: 4,00 m am höchsten Punkt über bestehendem Gelände
- FH** max. 5,00
maximal zulässige Firsthöhe: 5,00 m am höchsten Punkt über bestehendem Gelände
- Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzungen

2. Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Festsetzungen durch Baurecht

- zulässige Dachform:** Pultdach PD / Satteldach SD
- zulässige Dacheindeckung:**
 - Ziegel oder Dachziegel
 - Zementfaserplatten
 - Bitumendachbahnen
 - Blech
 - Kupfer- zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.
- Farbe der Dacheindeckungen:**
naturrot bis anthrazit
- Fassade:**
Wandverkleidungen sind ausschließlich aus Holz zulässig.
- Einfriedungen:**
Der Holzlagerplatz (SO_H) wird nicht eingefriedet.
Eine Einfriedung des Lagerplatzes (SO_L) ist zulässig als Zaun/ Wall mit max. 2 m Höhe. Ein Tor/ Beschränkung im Einfahrtbereich des Lagerplatzes ist zulässig.

4. Verkehrsflächen

- Wegeflächen - Erschließung

5. Versorgungsflächen

- Brandschutz: Löschwasserzisterne 50 m³

6. Grünordnungsplanung

- öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitgrün
- Erhaltungsgebot: bestehende Bäume / Gehölze
- Pflanzgebot: Anlage und Entwicklung einer mindestens 2-reihigen Hecke lt. textlichen Festsetzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB) - Ausgleichsfläche:
Ausgleichsfläche A 1 "Hintere Setz" (Teilfläche Flur-Nr. 5212, Gmkg. Karbach)
- Entbuschung und Förderung von Mager- und Trockenlebensräumen innerhalb des stillgelegten Steinbruchs Karbach, s.a. textliche Festsetzungen
Förderung Trocken- und Magerrasen
- Rücknahme des Kieferbestandes aus dem Schutzbereich der Leitung, Förderung Trocken- und Magerrasen
- Auslichtung des Kieferbestandes (Beschirmung > 30%)
- Bereich zur Anlage von Kleingewässern
- geplante Gehölzgrenze

7. Sonstige Festsetzungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans

B Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

Es sind folgende Gebäudemaße maximal zulässig:
Gebäuelänge max. 12 m, Gebäudtiefe max. 6 m, Grundfläche max. 72 m².

2. Schutzbereich der 20-KV-Freileitung Bayernwerk AG

Bereich Holzlagerplatz:

Im Schutzbereich ist nur eine eingeschränkte Bebauung bzw. Bepflanzung möglich. Die Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Eine freie Lagerung brennbarer Materialien innerhalb des Schutzbereichs der Freileitung ist nicht zulässig. Für Bauwerke im Schutzbereich gelten die Mindestabstände der Leiterseile über oder neben Gebäuden (Hallern, Hütten) von mindestens 5 m. Der Bayerwerk Netz GmbH sind Bauanträge zur Stellungnahme vorzulegen.
Bei einer geplanten Nutzungsänderung der bestehenden Grundstücksfläche (Umwandlung von Zufahrtsstraße, Parkplatz, Lagerplätze, usw.) müssen innerhalb des Schutzbereichs der Freileitung die geforderten Schutzabstände nach DIN VDE 0210 (s. Anlage zur Begründung) eingehalten werden.
Die Standsicherheit der Leitungsmasten und die Zufahrt zum Maststandort mit Baufahrzeugen müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein.
Im Bereich der Freileitungen dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Auffüllungen, Lagerungen von Baumaterial und -Hilfsmittel im Leitungsbereich sind nicht zulässig.

Bereich Lagerplatz (SO_L):

Die Aufschüttung und Lagerung von nicht befahrbaren Baumaterialien bzw. Schüttgütern innerhalb der Baubeschränkungszone ist nur bis zu max. 3,0 m über dem Bezugspunkt (Unterkante Typenschild Betonmast) zulässig.
Die Aufschüttung und Lagerung von befahrbaren Baumaterialien bzw. Schüttgütern ist bis zu max. 1 m Höhe über dem Bezugspunkt zulässig.
Abgrabungen mit einem Radius von 5 m um Freileitungsmaste sind nicht bzw. ggf. nur in Abstimmung mit der Bayerwerk Netz GmbH zulässig.
Im Bereich der Freileitung dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Der Radius von 5,0 m um die Freileitungsmaste ist von Bebauung bzw. Bepflanzung freizuhalten.
Die Standsicherheit der Masten und die Zufahrt mit Baufahrzeugen muss jederzeit gewährleistet sein. Die Verhaltensweisen zur Verhütung von Unfällen sind zu beachten (vgl. einschlägiges Beiblatt als Anlage zur Begründung).

3. Immissionsschutz

Die maschinelle Be- und Verarbeitung sowie Zerkleinerung von Holz ist nur tagsüber (von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig.

4. Grünordnung

Externe Ausgleichsmaßnahme A1 "Hintere Setz":

Den Eingriffen des Bebauungsplans wird die Ausgleichsfläche A 1 (Flur-Nr. 5212 Gmkg. Karbach - Teilfläche 8.745 m²) zugeordnet.
Entwicklungsziele: naturnahe Trocken- und Ruderalstandorte im stillgelegten Steinbruch mit Mager- und Halbtrockenrasen, lichten Kiefernwäldern und Kleingewässern als Sonderhabitate für Pionierarten (Amphibien, Hautflügler,...)

- Maßnahmen:
 - Auffichten von Kieferbeständen: Beschirmungsgrad ≥ 40% zur Förderung von Wacholderbeständen, thermophilen Einzelgebüsch (Berberitze,...) und Säumen
 - Entbuschung zur Förderung von Magerrasen, Belassen von Einzelsträuchern
 - Entwicklung von Schutt- und Ruderalfluren bzw. Mager- und Halbtrockenrasen auf Rohbodenstandorten; Anlage von Kleingewässern verschiedener Fläche und Tiefe

Pflanzgebot:

Es sind mind. 2-reihige Hecken anzulegen; dabei sind ausschließlich standortheimische Sträucher gebietseigener Herkunft zu verwenden. Pflanzqualität: mind. vStr 70-90 cm hoch; Pflanzabstand: 1,5 x 1,0 bis 1,5 m;

Erhaltungsgebote:

Unter Erhaltung ist folgendes zu verstehen: Die in den zeichnerischen Festsetzungen aufgeführten Gehölze (einschließlich der Gras- und Krautfluren im Unterwuchs oder an den Säumen) sind wie sämtliche Pflanzungen ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Volzugsfristen: Pflanzgebote - Ausgleichsflächen

Die festgesetzten Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn zu vollziehen.

Flächenbefestigung:

Die befestigten Flächen sind versickerungsfähig als Schotterfläche / wassergebundene Decke anzulegen.

Besonderer Artenschutz

- Konflikt vermeidende Maßnahmen, die zu beachten sind:
 - Sicherung der zu erhaltenden Vegetationsbestände
 - Gehölzrodungen sind ausschließlich vom 1.10. - 28.02. zulässig.
 - Baumaßnahmen / Baufeldräumung sind nur in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig. Beim unvermeidbaren Bau zwischen 1.03. und 30.09. ist das Baufeld zwischen 1.10. und 28.02. zu räumen und bis zur Baufeldräumung von Vegetation frei zu halten. Ausnahme: eine Nachsorge durch eine Fachkraft vor Beginn der Baufeldräumung ergibt keine Feststellung von Ruhe- und Zufluchtsstätten geschützter Tierarten.

C Nachrichtliche Übernahmen

20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit Schutzbereich von 6 - 9,5 m beiderseits der Leitungssache, mit Mast-Standort

110-kV-Freileitung der Deutschen Bahn AG - DB Energie (Bahnstromleitung) mit einer Schutzbereich von 21 m beiderseits der Leitungssache, mit Mast-Standort

D Hinweise durch Planzeichen

FFH-Schutzgebiet: Magerstandorte bei Marktheidenfeld und Triefenstein

amtlich biotopkartierte Flächen mit Identifikationsnummer (Flachlandbiotope)

Flächen des Koflächenkatasters mit Nummer
1 = Ausgleichs- und Ersatzfläche 2 = Ankaufsfläche

Höhenlinien Bestand (Abstand 1 m)

E Hinweise durch Text

Bodendenkmäler (Art. 8 DSchG): 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 durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die hierzu erlassenen technischen Regeln sind zu beachten. Greift diese nicht, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

20-KV-Freileitung (Schutzbereich):

Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen herabfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Für Witterungs- und naturbedingte Schäden hierdurch kann keine Haftung übernommen werden.

Abstand von Pflanzungen:

Auf die Bestimmungen des AGBGB bei Pflanzabständen wird hingewiesen. Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Wegen und Nutzflächen ist bei Gehölzen ab 2 m Wuchshöhe ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

Waldrand:

Während Starkwind- und Unwetterereignissen ist das Betreten des Holzlagerplatzes im Baumfallbereich des angrenzenden Waldes untersagt.

Grundwasserschutz

Es sind bei allen Bauarbeiten und der Nutzung der Grundstücke die Maßnahmen zum Grundwasserschutz gemäß jeweiligem Stand der Technik zu ergreifen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers von zink-, kupfer- oder bleigedachten Dächern ist nur eingeschränkt geeignet.

Versiegelung

Die Versiegelung von Bodenflächen ist zu minimieren.

Bodenschutz

Es wird auf die einschlägigen abfallrechtlichen technischen Regeln und genehmigungsrechtlichen Anordnungen verwiesen.

Georisiken

Es wird auf die Gefahr unterirdischer Hohlräume und Erdfallgefahr hingewiesen.



Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat des Marktes Karbach hat in der Sitzung vom 18.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Karbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Karbach, den

(Markt)

Bürgermeister

Karbach, den

(Markt)

Bürgermeister

Karbach, den

(Markt)

Bürgermeister

BAUHERR **Markt Karbach**
c/o VG Marktheidenfeld
Petzoldstraße 21
97828 Marktheidenfeld

PROJEKT **Bebauungsplan und Grünordnungsplan**
Sondergebiet Lagerplatz und Holzlagerplatz "Steig"
Fl.-Nr. 4962, 4962/1, 4996, 4999, Teilfl. Fl.-Nr. 4960, 4961, 4997, 4998, Gmkg. Karba

Entwurf	MASZSTAB 1 : 1.000 / 1 : 2.000	PLANSTAND Entwurf
	BV-NR. / BLATT-NR. 4123	GEZ. / DATUM MB / AR 18.11.2022

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7
97080 Würzburg
Tel. 0931/287244
info@mb-landschaftsplanung.de

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Engenthal 42, 97275 Eifershausen
Tel. 09704/602180 Fax 09704/60218-9
info@dietzpartner.de
www.dietzpartner.de