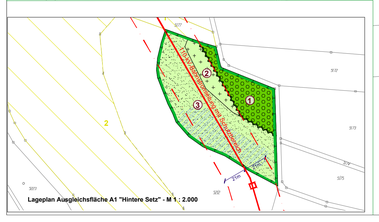

A Festsetzungen durch Planzeichen

Rechtsgrundlage: § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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 sowie das Abstellen und der Betrieb der dazu erforderlichen Transport- und Ladegeräte. Gebäude sind unzulässig. Offene Schüttgutboxen sind zulässig.

SO_H — Sondergebiet "Holzlagerplatz" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig sind nur Flächen und Gebäude zur Lagerung von Holz sowie dessen Bearbeitung und Verarbeitung zu Brenn- und Schnittholz.

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 — maximal zulässige Wandhöhe: 4,00 m am höchsten Punkt über bestehendem Gelände

FH 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. Es gilt Art. 6 BayBO.

3. Festsetzungen durch Bauordnungsrecht

PD / SD — zulässige Dachform: Pultdach PD / Satteldach SD

zulässige Dacheindeckung:
a) Ziegel oder Betondachsteine
b) Faserzementplatten
c) Dachbahnen oder Schindeln aus Bitumen oder Kunststoffen,
d) Metalle (Blech, ...)
e) Kupfer- zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.
f) begrünte Dächer

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 / Mauer mit max. 2 m Höhe. Ein Tor/ Beschrankung im Einfahrtsbereich des Lagerplatzes ist zulässig.

4. Verkehrsflächen

Wegeflächen - Erschließung

5. Versorgungsflächen

Brandschutz: Löschwasserzisterne 50 m³

6. Grünordnungsplanung

öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitgrün

Pflanzgebot: Anlage und Entwicklung einer mindestens 2-reihigen Hecke lt. textlichen Festsetzungen

Pflanzgebot:
Strauchgruppen, mind. 2-reihig, auf 50 % der Grundstücksseitenlänge - lt. textl. Festsetzungen. Bestehende Gehölze sind anzurechnen.

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 Kiefernbestandes aus dem Schutzbereich der Leitung, Förderung Trocken- und Magerrasen

Auslichtung des Kiefernbestandes (Beschirmung ≥ 40%)

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:
Gebäudelänge max. 12 m, Gebäudetiefe max. 6 m, Grundfläche max. 72 m².

2. Schutzbereich der 20-KV-Freileitung Bayernwerk AG

Bereich Holzlagerplatz:
Im Schutzzonenbereich 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 Schutzzonenbereich gelten die Mindestabstände der Leiterseile über oder neben Gebäuden (Hallen, Hütten) von mindestens 5 m. Der Bayernwerk Netz GmbH sind Bauanträge zur Stellungnahme vorzulegen.
Bei einer geplanten Nutzungsänderung der bestehenden Grundstücksoberfläche (Umwandlung von Zufahrtsstraße, Parkplätze, Lagerplätze, usw.) müssen innerhalb des Schutzzonenbereiches 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 Bayernwerk 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 Maste 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. 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: ① Auflichten von Kiefernbeständen; Beschirmungsgrad ≥ 40% zur Förderung von Wacholderbeständen, thermophilen Einzelgebüschen (Berberitze,...) und Säumen
② Entbuschung zur Förderung von Magerrasen, Belassen von Einzelsträuchern
③ Entwicklung von Schutt- und Ruderalfluren bzw. Mager- und Halbtrockenrasen auf Rohbodenstandorten; Anlage von Kleingewässern verschiedener Fläche und Tiefe

Pflanzgebote:
SO Lagerplatz: Es sind mind. 2reihige Hecken anzulegen; dabei sind ausschließlich standortheimische Sträucher gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddt. Berg- und Hügelland, Fränk. Platten und Mittelfr. Becken) zu verwenden.
SO Holzlagerplatz: Es sind auf mind. 50 % der Grundstücksgrenzlänge 2-reihige Strauchgruppen im Bereich der südlichen und östlichen Grenze in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen anzulegen;
Pflanzqualität: mind. vStr 70-90 cm hoch; Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m;

Erhaltungsgebote:
Der Gehölzbestand ist zu erhalten.
Unter Erhaltung ist folgendes zu verstehen: Die bestehenden Gehölze (einschließlich der Gras- und Kräutfluren 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.

Vollzugsfristen: Pflanzgebote - Ausgleichsflächen
Die festgesetzten Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen sind im Winterhalbjahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu vollziehen.

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

4. 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 Nachsuche 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 Leitungsachse, mit Mast-Standort

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

D Hinweise durch Planzeichen

FFH-Schutzgebiet: Magerstandorte bei Marktheidenfeld und Triefenstein

amtlich biotopkartierte Flächen mit Identifikationsnummer (Flachlandbiotope)

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

Höhenlinien Bestand (Abstand 1 m)

bestehende Abgrenzung von Parzellen und Erschließungsstraßen

bestehende Bäume / Gehölze

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 er 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.

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

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.

110-kV-Bahnstromleitung (Ausgleichsfläche)
Im Schutzbereich sind die gültigen Sicherheitshinweise der DB Energie GmbH zu beachten. (s.a. Anlage zur Begründung).

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 bleigedeckten Dächern ist nur eingeschränkt geeignet.

Versiegelung
Die Versiegelung von Bodenflächen ist zu minimieren.

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

Georisiken
Es wird auf die Gefahr unterirdischer Hohlräume und Erdfallgefahr hingewiesen.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Karbach hat in der Sitzung vom 18.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2018 hat in der Zeit vom 19.11.2018 bis 02.01.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2018 hat in der Zeit vom 19.11.2018 bis 02.01.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 12.04.2023 bis 12.05.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2023 bis 12.05.2023 öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

6. Der Markt Karbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 22.02.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.02.2024 als Satzung beschlossen.

Karbach, den .....
(Markt)

Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Karbach, den .....
(Markt)

Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Karbach, den .....
(Markt)

Bürgermeister (Siegel)

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. Karbach

Endgültige Fassung

MASZSTAB	PLANSTAND
1 : 1.000 / 1 : 2.000	endgültige Fassung
BV-NR. / BLATT-NR.	GEZ. / DATUM
4123	MB / AR 09.02.2024

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7
97080 Würzburg
Tel. 0931/297244
info@mb-landschaftsplanung.de

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Engenthal 42, 97725 Elfershausen
Tel. 09704/602180 Fax 09704/602189
info@dietzpartner.de
www.dietzpartner.de

Datei: 4123_BPlan_End_2024_02_09.dwg
Plotdatum: 18.02.2024