

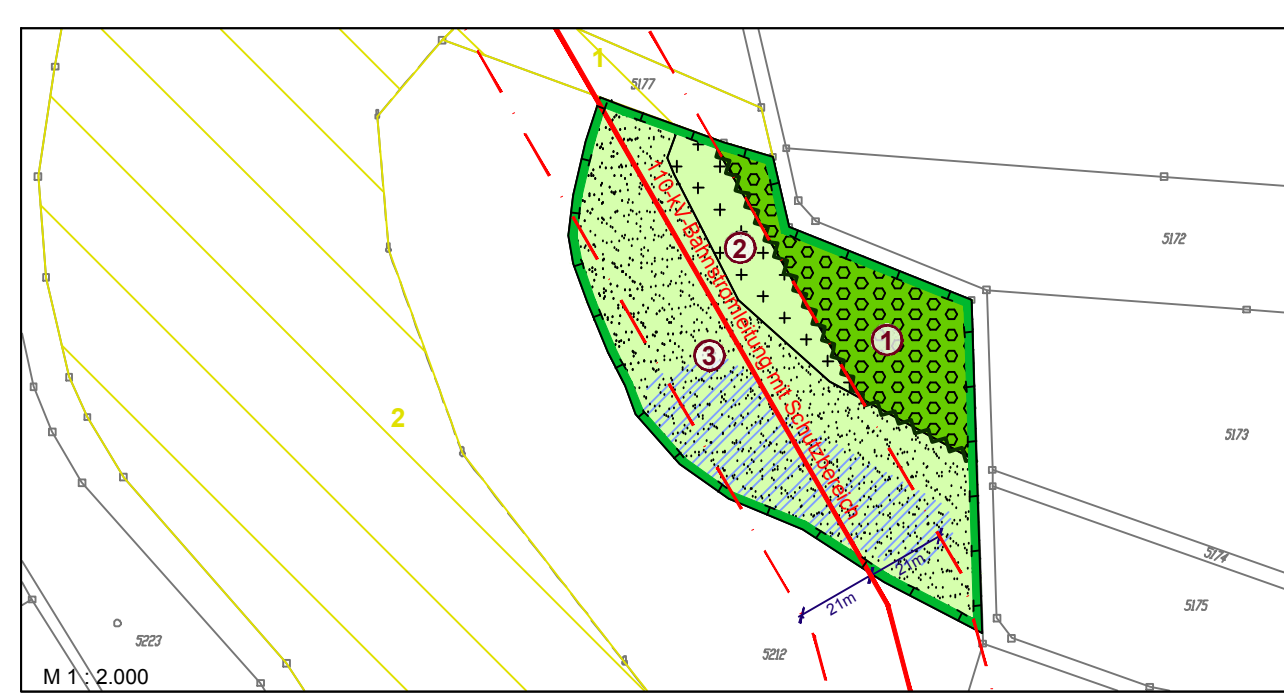
SO Lagerfläche
GR = 4.570 m²

SO Holzlagerfläche
WH = max. 4,0 m
FH = max. 5,0 m
PD / SD
GRZ = 0,35

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
Für den Geltungsbereich gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) und die Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017. (BGBl. S. 1057).

- A Festsetzungen durch Planzeichen**
1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Art und Maß 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.
max. überbaubare Grundfläche incl. Erschließungs- und Nebenflächen in m²
 - GR**
 - SO_H** Sondergebiet "Holzlagerplatz" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig sind nur Flächen und Gebäude zur Lagerung von Holz.
 - 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)
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- PD / SD** zulässige Dachform: Pultdach / Satteldach
 - WH_{max} 4,00** maximal zulässige Wandhöhe: 4,00 m am höchsten Punkt über bestehendem Gelände
 - FH_{max} 5,00** maximal zulässige Firsthöhe: 5,00 m : 4,00 m am höchsten Punkt über bestehendem Gelände
 - zulässige Dacheindeckung:
a) Ziegel oder Betondachsteine
b) Zementfaserplatten
c) Bitumendachbahnen
d) Blech
e) 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 ebenfalls zulässig.
- 3. Bauweisen**
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Baumaße: Gebäudelänge max. 12 m
Gebäudetiefe max. 6 m
Grundfläche max. 72 m²
- 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 Kiefernbestandes aus dem Schutzbereich der Leitung, Förderung Trocken- und Magerrasen
 - Auslichtung des Kiefernbestandes (Beschirmung > 30%)
 - Bereich zur Anlage von Kleingewässern
 - geplante Gehölzgrenze
- 7. Sonstige Festsetzungen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplans

- B Festsetzungen durch Text**
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 > 30% zur Förderung von Wacholderbeständen, thermophilen Einzelgehölzen (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
- Pflanzgebot:**
Es sind mind. 2reihige 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.
- Vollzugsfristen:** 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.
- Artenschutz**
- 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 einer Schutzzone von 6 - 13 m beiderseits der Leitungssache, mit Mast-Standort
 - 110-kV-Freileitung der Deutschen Bahn AG - DB Energie (Bahnstromleitung) mit einer Schutzzone von 21 m beiderseits der Leitungssache, mit Mast-Standort
- D Hinweise durch Planzeichen**
- FFH-Schutzgebiet: Magerstandorte bei Marktheidenfeld und Tiefenstein
 - amtlich biotopkartierte Flächen mit Identifikationsnummer (Flachlandbiotope)
 - Flächen des Ökoflächenkatasters mit Nummer
1 = Ausgleichs- und Ersatzfläche 2 = Ankauffläche
 - Höhenlinien Bestand
 - bestehende Abgrenzung von Parzellen und Erschließungsstraßen
- 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.
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.
Schutzbereiche 20-kV-Leitung: Folgende Hinweise und Einschränkungen sind lt. Bayernwerk Netz GmbH (20 kV-Leitung) zusätzlich zu beachten:
• Im Schutzbereich ist nur eine eingeschränkte Bebauung bzw. Bepflanzung möglich. Die einzuhaltenden Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210 sind einzuhalten.
• Für Bauwerke im Schutzbereich gelten die Mindestabstände der Leiterseile über oder neben Gebäuden. Die genauen Abstände können erst bei Vorliegen konkreter Planungsunterlagen mit genauen Standort- und Höhenangaben ermittelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bayernwerk Netz GmbH Bauanträge zur Stellungnahme vorzulegen sind.
• Bei einer geplanten Nutzungsänderung der bestehenden Grundstücksfläche (Umwandlung von Zufahrtsstraße, Parkplätze, Lagerplätze, usw.) müssen innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung die geforderten Schutzabstände nach DIN VDE 0210 eingehalten werden. Deshalb ist eine Vorabinformation erwünscht.
• Die Lagerung von Scheitholz ist grundsätzlich möglich. Die Aufsichtung darf jedoch nur bis zu einer noch durch die Bayernwerk Netz GmbH vorher zu überprüfende Höhe erfolgen. Das Lagern und Abladen von Stangenholz innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung ist nicht gestattet.
• 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.
• Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass 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.



- Verfahrensvermerke**
- Der Marktgemeinderat des Marktes Karbach hat in der Sitzung vom 18.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüch 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 bis 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

7. Ausgefertigt
Karbach, den
(Markt)
Bürgermeister

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

Vorentwurf	MASZSTAB 1 : 1.000 / 1 : 2.000	PLANSTAND Vorentwurf
	BV-NR. / BLATT-NR. 4123	GEZ. / DATUM MB / AR 19.07.2018

Dietz und Partner Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR
Engenthal 42, 97725 Elfershausen
Tel. 09704/602180 Fax 09704/60218-9
info@dietzpartner.de
www.dietzpartner.de

Datum:
4123_BPlan_180711.dwg

Platdatum
11.07.2018