



**A) Festsetzungen:**

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsleitungen Abwasser - Wasser - Elektrizität
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verkehrsfläche
- Erdweg
- Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)
- Industriegebiet mit beschränkter Nutzung (gem. § 9 BauNVO)
- Gewerbegebiet (gem. § 9 BauNVO)
- Gewerbegebiet mit beschränkter Nutzung (gem. § 9 BauNVO)

Im GI und GE ausnahmsweise zugelassen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO 1990:  
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaßzahl untergeordnet sind.  
 Im GIB und GEB sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gebäude und Räume die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen nicht zulässig.

Für das GE, GI und GEB, gilt:  
 Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,6, Baumaßzahl 6,0

Hauptgebäude:  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl: III max.  
 Wände bis max. 20,00m über natürlichem Gelände, gemessen in der Mitte der lateralen Gebäudekante.  
 Abweichend von der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe sind für Abfalltanne, technische Aufbauten und Schornsteine, Silos und Förderanlagen etc. ausnahmsweise Überschreitungen zulässig. Diese dürfen jedoch eine Höhe von 50,00m, gemessen vom niedrigsten Geländepunkt, nicht überschreiten. (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Satteldach, Dachneigung 10° - 45°  
 Dacheindeckung ziegel- und rotbraun.  
 Garagen und Nebengebäude sind mit Sattel- und Flachdach bzw. Pultdach zulässig.  
 Bei Satteldächern wird die Dachneigung der Garagen und Nebengebäude der Dachneigung des Hauptgebäudes angeglichen.  
 Pultdach, Dachneigung 7° - 30°

Für die Ermittlung der Abstandsfläche wird die entsprechende Regelung der BayDO in der jeweils gültigen Fassung für anwendbar festgesetzt.

Es sind nur Gebäudeverkleidungen in gedeckten Farben zulässig.

Einfriedung:  
 Im Sinne der landschaftsgebundenen Bauweise ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren.  
 Mauerhöhen sind zu hinterfragen.  
 Sockel sind bis max. 0,30m Höhe zulässig.

Befestigte Flächen, die nicht dem KFZ-Verkehr dienen, sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Drainagesteine) herzustellen.

**B) Hinweise**

- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Flurstücknummern
  - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
  - Grenze des Bebauungsplanes "Sonstiges Sondergebiet für Lagerung, Sortierung und Umschlag von Abfällen"
  - Baumfallgrenze
- Für eine gesicherte Oberflächenwasserabfuhr ist Sorge zu tragen.  
 Wege und Plätze (z.B. Stellplätze oder Garageneinfahrt) sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.  
 Zur Versickerung von Niederschlagswasser aus Dachflächen ist vom Bauherrn ein wasserrechtliches Verfahren gemäß Art. 17 BauWG zu führen.  
 Die Wassermenge im öffentlichen Netz geht über die Grundsicherung nicht hinaus. Für den höheren Bedarf zur Sicherung des Lochwassers hat der Bauherr eigenständig Sorge zu tragen.  
 Es wird auf die hohen Schallemissionen auf die in den Festsetzungen zugelassenen Wohnungen hingewiesen. Für den entsprechenden Schallschutz hat der Bauherr zu sorgen.  
 Die im Umweltbericht in den Kapiteln 5 und 6 genannten Maßnahmen sowie die Konflikte vermeidenden Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind zu beachten und einzuhalten.  
 Der Bauherr hat für die Vorversicherung selbst zu sorgen.  
 Das Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist zu beachten.  
 Der Grundstückseigentümer hat für den Schutz vor Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen selbst zu sorgen.

**ZEICHENERKLÄRUNG GRÜNDORNUNG**

- C) FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNDORNUNG**
1. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
    - 1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB mit Pflanz- und Entwicklungspflichten
      - 1.1.1 Zweckbestimmung "Ortsrandgrünung mit Wasserrückhaltung"
    2. Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
      - 2.1 Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB mit Pflanz- und Entwicklungspflichten
  3. Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB
    - 3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)
    - 3.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Schönauer Weg" im OT Karsbach festgesetzt sind:
      - A1 "Randeingrünung im Süden mit naturnahem Regenrückhaltebecken"**
        - Ziele:
          - Neuanlage eines flächigen Feldgehölzes zur Einbindung der Bautflächen
          - Neuanlage eines Saumes aus Gras- und Krautfluren
          - Neuanlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens
          - Pflanzung von hochstämmigen Bäumen
        - Maßnahmen:
          - Pflanzung naturnahes Feldgehölz und hochstämmige Bäume
          - Ansaat der Gras- und Krautfluren
          - naturnah Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
      - A2 "Randeingrünung im Osten"**
        - Ziele:
          - Neuanlage eines flächigen Feldgehölzes zur Einbindung der Bautflächen
          - Neuanlage eines Saumes aus Gras- und Krautfluren
          - Pflanzung von hochstämmigen Bäumen
        - Maßnahmen:
          - Pflanzung naturnahes Feldgehölz und hochstämmige Bäume
          - Ansaat der Gras- und Krautfluren
      - A3 "Randeingrünung im Westen"**
        - Ziele:
          - Neuanlage eines flächigen Feldgehölzes zur Einbindung der Bautflächen
          - Neuanlage eines Saumes aus Gras- und Krautfluren
        - Maßnahmen:
          - Pflanzung naturnahes Feldgehölz
          - Ansaat der Gras- und Krautfluren
      - A4 "Randeingrünung im Norden"**
        - Ziele:
          - Neuanlage eines flächigen Feldgehölzes zur Einbindung der Bautflächen
          - Neuanlage eines Saumes aus Gras- und Krautfluren
          - Neuanlage von naturnahem Regenrückhaltebecken
          - Renaturierung des vorhandenen Grabens
          - Neuanlage von Hecken und Pflanzung von hochstämmigen Bäumen
        - Maßnahmen:
          - Pflanzung naturnahes Feldgehölz, Hecken und Bäume
          - Ansaat der Gras- und Krautfluren
          - naturnah Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
    - 3.3 Ausgleichsflächen - textliche Festsetzungen:  
 Unzulässig sind bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen.  
 Zäune sind für Kleinere durchlässig zu gestalten (Bodenabstand mind. 15 cm).  
 Die Ausgleichsflächen sind als Dauervegetationsflächen zu sichern bzw. neu anzulegen.  
 Wiesen- und Rasenflächen sind extensiv zu pflegen (max. 2-schichtig, ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel)
    - 3.4 Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Schönauer Weg" im OT Karsbach festgesetzt sind:  
 Die Ausgleichsfläche A 5 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem "Eingriffs"-Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Schönauer Weg" im Ortsteil Karsbach zugeordnet.  
**A 5 "Ortsrand Weyersfeld"** (Flurnummern 1270-1275 GmkG, Weyersfeld)  
 Ziele:  
 - Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland  
 - Neuanlage einer feuchten Senke mit Entwicklung von Feuchtwiesen  
 - Neugeschaffung des Ortsrandes  
 Maßnahmen:  
 - Ansaat der Ackerflächen mit Biotoprasenmischung  
 - Ausmodellierung einer feuchten Geländesenke  
 - Extensive Pflege des Grünlands (1-Zückung, Mähgutentnahme)  
 - Pflanzung von hochstämmigen Laub- / Wild- / Obstbäumen
  4. Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen
    - 4.1 Straßenelemente  
 großkroniger Laubbaum I./II. Ordnung, mit Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße Laubbaum H, 3xv, STU 16-18 cm, Obstbaum, H, 2xv, STU 8-10 cm.
    - 4.2 Randeingrünung  
 großkroniger Laubbaum II./III. Ordnung, mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße Laubbaum H, 3xv, STU 16-18 cm, Obstbaum, H, 2xv, STU 8-10 cm.
    - 4.3 Feldgehölze, Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 der Begründung der Grünordnung, Pflanzung von heimischen Stäuchen (vStr, 2xv, 70-90 cm) und Heistern (Hei, 3xv, 125-150 cm) sowie Pflanzung von Zitterpappel (H, 3xv, STU 16-18 cm).
    - 4.4 Saumbereiche / Wiesenflächen  
 Die Saumbereiche und Wiesenflächen sind mit Biotoprasenmischung lt. Anlage 2 der Begründung der Grünordnungsplanung einzusetzen.
    - 4.5 Regenrückhaltebecken mit Fassungsvermögen  
 Die Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten (unterschiedlich geeignete, artenreiche Uferbegrünungen, unregelmäßig gebaute Form)
    - 4.6 Entwässerungsmulden  
 Ausbildung als flach ausgeformte Mulden mit Anschluss an die Regenrückhaltebecken
    - 4.7 Private Grundstücke  
 großkroniger Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße H 2xv, STU 10-12 cm
    - 4.8 Feuchtwiese, artreim - Entwicklung zu artreicher Nass- und Feuchtwiese durch 1-2 malige Mahd im Jahr; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel Entnahme des Mähguts
    - 4.9 Entwicklung von Ackerland zu artreichem Grünland  
 lt. Anlage 2 der Begründung der Grünordnungsplanung einzusetzen.

5. **Erhaltungsgelände**  
 5.1 Das Initialgelände ist zu erhalten.
6. **Vollzugsfristen**  
 6.1 Ausgleichsmaßnahmen und sonstige Anpflanzungen:  
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserstellung der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen. Bei absichtlicher Erschließung kann die Anlage der Ausgleichsflächen in der zugeordneten Reihenfolge in Abschnitten erfolgen.  
 Die Anlage der Ausgleichsfläche A1 ist vorzuziehen.
7. **Pflanzpflichten**  
 7.1 Pflanzungsqualität  
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.  
 7.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum  
 Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 6 m<sup>2</sup> Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.  
 Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung.
- 7.3 Versiegelung - Grünflächenanteil  
 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.  
 Die Vegetationsflächen müssen mind. 20 % der Grundstücksfläche einnehmen.

**C) HINWEISE DURCH TEXT**

1. **Gehölzplantagen**  
 Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
2. **Dachbegrünung**  
 Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
3. **Oberflächenwasser**  
 Es wird empfohlen anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen bzw. auf dem Grundstück zu versickern.  
 Überschüssiges Oberflächenwasser ist dem im Bebauungsplan dargestellten Mulden und Regenrückhaltebecken zuzuführen.

**Übersichtsplan ohne Maßstab**



**Verfahrensvermerke**

a) Der Gemeinderat von Karsbach hat in der Sitzung vom 2.5.11... die Aufstellung des Bebauungsplanes des "Gewerbe- und Industriegebiet Schönauer Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1.1.11... ortsbüchlich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 30.11.2009 in der Fassung vom 01.09.2009 hat in der Zeit vom 1.1.11... bis 1.11.11... stattgefunden.

c) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 30.11.2009 in der Fassung vom 01.09.2010 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 1.11.11... bis 1.11.11... beteiligt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 30.11.2009 in der Fassung vom 01.09.2010 wurde mit Begründung und Umweltbericht sowie wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1.11.11... bis 1.11.11... öffentlich ausgestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegung abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

e) Die Gemeinde Karsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 1.11.11... den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Schönauer Weg" in der Fassung vom 1.11.11... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

f) Der Satzungsbeschluss vom 1.11.11... für den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Schönauer Weg" vom 1.11.11... in der Fassung vom 1.11.11... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2.11.11... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und der Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 BauGB sowie die Entscheidungsvorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB wurde hingewiesen; die Einsicht über den Ort der Bereinigung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht und die Möglichkeit hierüber Auskunft zu verlangen.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam geworden.

Gemünden den 25. Nov. 2011  
 Martin Göbel  
 1. Bürgermeister

GEMEINDE  
**KARSBACH**  
 LKR. MAIN-SPESSART

**Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Schönauer Weg"**

M 1:1000

Bebauungsplanung  
 Architekturbüro Sandeck & Vogtmann  
 Friedenstraße 11 97737 Gemünden  
 Tel. 09351-3360 Fax. 09351-4746

GRÜNDORNUNGSPLANUNG

**Dietz und Partner**  
 Landschaftsarchitekten BDLA  
 Engenthaler Allee 42, 97725 Eiterzhausen  
 Tel. 09704/802180 Fax 09704/7275  
 info@dietzpartner.de www.dietzpartner.de

Gemünden, den 01.09.2010  
 geändert: 14.12.2010  
 17.05.2011