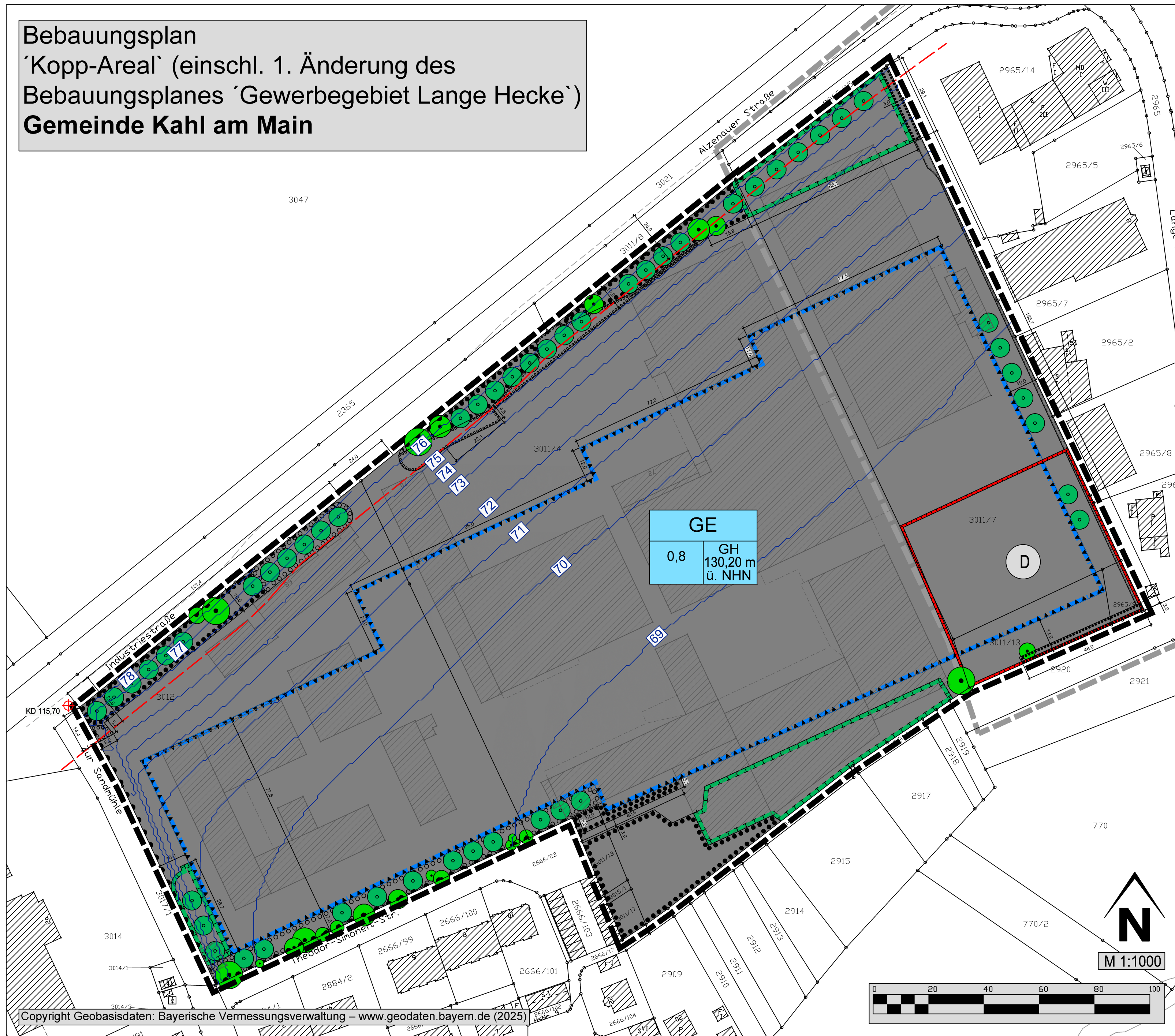


Bebauungsplan
'Kopp-Areal' (einschl. 1. Änderung des
Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Lange Hecke')
Gemeinde Kahl am Main



Legende

Nutzungsschablone

GE	Art der baul. Nutzung
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) / max. Gebäudehöhe
GH 130,20 m ü. NHN	

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

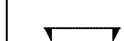
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
GH 130,20 m ü. NHN Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

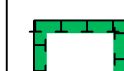


Einfahrtbereich

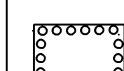


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

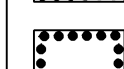
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



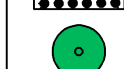
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

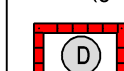


Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung einer Verdachtsfläche nach Denkmalrecht (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB -denkmalrechtliche Genehmigung bei Eingriffen in den Untergrund erforderlich) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (s. Textfestsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

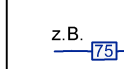


Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Lange Hecke' (§ 9 Abs. 7 BauGB)

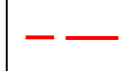
Weitere Planzeichen



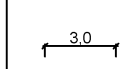
Fester Höhenpunkt für die Höhenfestsetzungen in Meter über NHN (hier: Oberkante Kanaldeckel ('KD') in der Straßenfläche nordwestlich des Geltungsbereiches (siehe Plan))



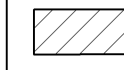
Maßgeblicher Außenlärmpegel als Grundlage für die Ausbildung / Bemessung der Schalldämmmaße der Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume (dazu siehe Textfestsetzungen)



Bauverbotszone zur Staatsstraße St 2805 gemäß Artikel 23 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG); 20 m breit, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke



Maßzahlen (Angabe in Meter)



Bestehende Baukörper gemäß Katastergrundlage

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 'Kopp-Areal' (mit 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Lange Hecke') gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Bau- und Unterausschuss der Gemeinde Kahl am Main am **13.05.2025**.
- Beschluss öffentlich bekannt gemacht am **06.06.2025**.

Billigung des Vorentwurfs

- Beschluss zur Billigung des Vorentwurfs (einschließlich der Erweiterung des ursprünglich beschlossenen Geltungsbereiches um drei Parzellen) und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren durch den Bau- und Unterausschuss der Gemeinde Kahl am Main am **11.11.2025**.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (in Form der Öffentlichen Auslegung vom **24.11.2025** bis zum **09.01.2026** (einschließlich), nach ortsüblicher Bekanntmachung vom **21.11.2025**.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am **24.03.2026**.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben an die jeweiligen Stellen vom **21.11.2025**.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung erfolgte am **24.03.2026**.

Öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet

- Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfs im Internet sowie gleichzeitige Öffentliche Auslegung mit dem Satzungstext (u. a. mit rechtlichen Grundlagen, Satzungstext, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen), der Begründung mit Anlagen, dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen etc. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **17.04.2026** bis zum **18.05.2026** einschließlich, nach ortsüblicher Bekanntmachung vom **17.04.2026**.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Veröffentlichung des Bebauungsplanes und der Öffentlichen Auslegung erfolgte am **30.06.2026**.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden

- Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **15.04.2026**.
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am **30.06.2026**.

Erneute öffentliche Auslegung / Erneute Veröffentlichung im Internet

- Erneute Veröffentlichung sowie gleichzeitig erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum einschließlich, nach ortsüblicher Bekanntmachung vom
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der erneuten Veröffentlichung des Bebauungsplanes und der erneuten Öffentlichen Auslegung erfolgte am

Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden

- Erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Die Beschlussfassung über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am

Satzungsbeschluss

- Beschluss des Bebauungsplanes 'Kopp-Areal' (mit 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Lange Hecke') als Satzung durch den Gemeinderat Kahl am Main am

Kahl am Main, den
(Julia Fischer, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)

Ausfertigung

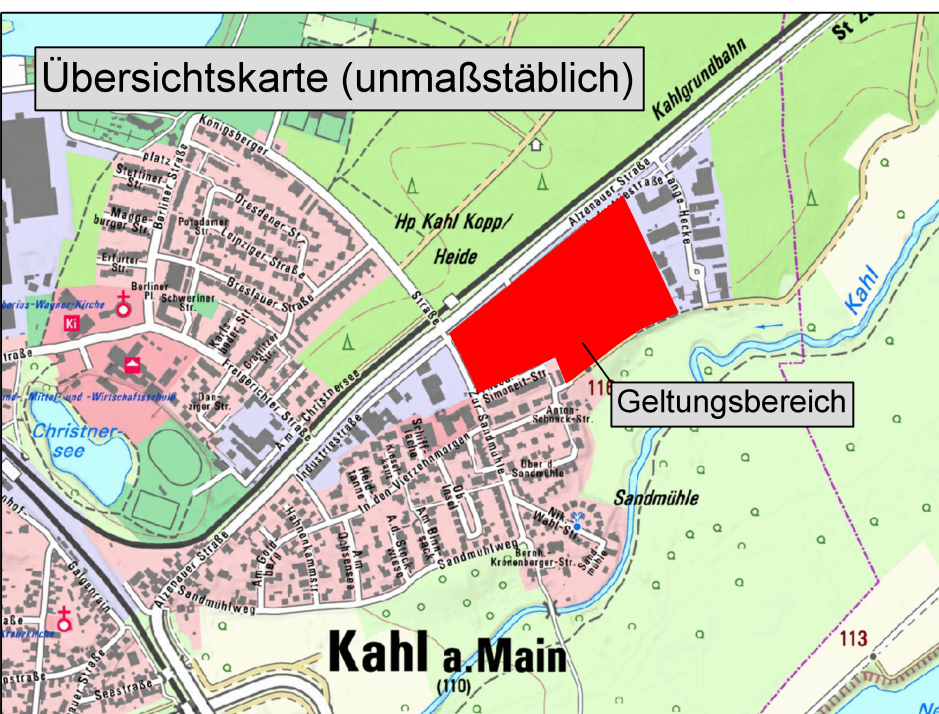
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Satzungstext mit den textlichen Festsetzungen etc., der Begründung, dem Umweltbericht sowie Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

Kahl am Main, den
(Julia Fischer, Erste Bürgermeisterin) (Siegel)

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkrafttreten

- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan 'Kopp-Areal' (mit 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Lange Hecke') gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und damit Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes am

.....
(Ort) (Datum) (Stempel / Unterschrift)



Ingenieure – Landschaftsarchitekten – Raum- und Umweltplaner



Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelsdorf
06130/91969-0
06130/91969-18
Info@dorhoefer-planung.de
http://www.dorhoefer-planung.de

Objekt:
● Bebauungsplan "Kopp-Areal" (einschl. 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Lange Hecke")

Plan:
● Entwurf (Fassung zu den erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Planungsträger:
● Gemeinde Kahl am Main

Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1000	1	dp/bk	07.07.2026	2132/25