FESTSETZUNGEN

MD_B	Das Plangebiet wird als nutzungsbeschränktes Dorfgebiet ausgewiesen (siehe hierzu ergänzend Ziffer 2 der Hinweise).	
	Grenze des Geltungsbereich	
	Verkehrsflächen	
GRZ	Grundflächenzahl	0,4
GFZ	Geschoßflächenzahl	1,0
II + D	max. 2 Vollgeschosse, Satteldach (DG auch als VG) DN 40° - 45°	

Dachgauben sind zulässig (max. 1/3 der Dachlänge)
Quergiebel werden zugelassen, wenn sie sich dem Hauptdach unterordnen.

E	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
D	Offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig Die Doppelhäuser sind in Höhe, Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
	Baugrenze
	Firstrichtung

Krüppelwalme zulässig (max. 1/3 der Giebelfläche)

Ga	Garage oder Carport ein zusätzlicher Stellplatz (2,5 x 5,0) ist im Vorgartenbereich zulässig
22,5o / 22,5o	110 kv Leitung mit Schutzstreifen

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind je Grundstück ein Häuschen zur Unterbringung von Gartengeräten (Gartenhäuschen) mit einer Grundfläche von max. 12 m². Einem Grundstück steht eine WE im Sinne des WEG gleich, wenn sich diese Wohneinheit in Form einer Doppel- oder Reihenhaushälfte darstellt.

	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN

	privates Grün gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbaubaren Flächen als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.
	Pflanzgebot - Ortsrandbegrünung Die Baugrundstücke sind im Norden gegenüber der freien Landschaft abzugrünen. Dabei sind ausschließlich heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
Einfriedung	Einfriedungshöhe an Straßen und Grünflächen 0,8 m Höhe, seitlich und rückwärtig max. 1,20. Betonmauern und -pfosten sowie Mauern zur offenen Landschaft sind nicht erlaubt.
	Pflanzgebot Hausbaum je 300 m³ Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (Hausbaum) anzupflanzen. Der Standort ist symbolisch dargestellt.

Die Mindestgrundstücksgröße je Wohnung wird auf 150 m² festgelegt.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist im Gelände zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten. Siehe hierzu ergänzend Ziffer 4 der Hinweise.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenschotter, Ökopflaster, Fugenpflaster o.ä.) herzustellen.

Ausgleichsmaßnahme:

Ausgleich für Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung, soweit er nicht auf den Baugrundstücken selbst erfolgen kann, erfolgt im Rahmen einer Sammelausgleichsmaßnahme. Siehe hierzu ergänzend Ziffer 1 der Hinweise.

Gemeinde Karlstein a. Main

OT Dettingen a.M. / ~~Großwelzheim~~

Bebauungs- und Grünordnungsplan

2000 "Nördlich der Hörsteiner Strasse"

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24. 03. 2000 / 14. 06. 2000 beschlossen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.09.2000 bis 27.10.2000 im Rathaus, Am Oberborn 1, öffentlich ausgelegt.

Karlstein a.Main, 30.10.2000

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Karlstein a.Main hat mit Gemeinderatsbeschluß vom 25.04.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Karlstein a.Main, 30.5.2001

1. Bürgermeister

Genehmigungsfrei
gemäß
§ 10 Abs.2 BauGB

Die genehmigungsfreie
Planung wurde
am 20. Juli 2001
ortsüblich bekanntgemacht

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens bzw. die Änderung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.~~

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Karlstein a.Main, 23. Juli 2001

1. Bürgermeister

24.2.2000

Hinweise/Ergänzende Festsetzungen

1. Sachgebiet Naturschutz, Landratsamt Aschaffenburg

„Vor Ort stellt sich das Gelände als ein Bereich mit Gehölzen (Obstbäume, Gebüsch, Brombeere, Obst, Wildlinge), Garten und Äckern dar. Für gehölzbestandene Bereiche ist bereits in der Vergangenheit ein Ausgleichsfaktor im Flächenverhältnis von 1 : 1 angesetzt worden, so daß sich bei einer angenommenen Aufteilung 50 % Acker- und Wegefläche mit 50 % Gehölzbestand im Baugebiet ein rechnerisches Ausgleichserfordernis von 0,5 (d.h. halbe Größe des Baugebietes) ergibt.

Diese Fläche ist dem Naturschutz zur Verfügung zu stellen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu gestalten. Alternativ kann die Flächengröße auch vom Ökokonto abgebucht werden. Eine Anerkennung privater Gartenflächen ist hierfür allerdings nicht möglich."

2. Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Aschaffenburg

In den Bebauungsplanfestsetzungen wird ergänzt, daß sich die Nutzungsbeschränkung auf 0,5 Großvieh-Einheiten (GV), Kleinvieh (Schweine, Hühner etc.) und eine GV, Großvieh, bezieht.

Auf die Vorbelastung des Planbereiches durch die Verkehrslärmimmissionen der Hörsteiner Straße und der Neuen Hörsteiner Straße (St. 2443) wird hingewiesen. Sollte sich durch die Verkehrslärmimmissionen dieser Straßen das Erfordernis von Schutzmaßnahmen ergeben, sind diese auf Kosten der Grundstückseigentümer in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster o.ä.) zu realisieren.

„Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 für Dorfgebiete (MD) betragen:

tags: 60 dB
nachts: 50 bzw. 45 dB.

Die Verkehrsmengen auf der Staatsstraße 2443 betragen:

DTV 1995 = 12.275 Kfz/24 Std.
DTV 1995 (PV) = 11.359 Kfz/24 Std.
DTV 1995 (GV) = 916 Kfz/24 Std.
DTV 1995 (SV) = 773 Kfz/24 Std.

Hieraus ergeben sich für das Prognosejahr 2015, nach Mitteilung des Straßenbauamtes, folgende Verkehrsbelastungszahlen:

DTV 2015 = 14.362 Kfz/24 Std.
DTV 2015 (PV) = 13.290 Kfz/24 Std.
DTV 2015 (GV) = 1.072 Kfz/24 Std.
DTV 2015 (SV) = 905 Kfz/24 Std.

Entsprechende Schalldämmanforderungen an die Außenbauteile (nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau) sind zu berücksichtigen."

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenzplatz 2, 97070 Würzburg zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

4. Abwasserzweckverband Untermain

Bei der Versickerung bzw. Zurückhaltung des Dachoberflächenwassers sind Notüberläufe von den Versickerungsanlagen bzw. Zisternen in den Ortskanal (Mischwasserkanal) zugelassen. Bei diesen Notüberläufen ist z.B. durch einen Rückstauverschluß sicherzustellen, daß kein Abwasser aus dem Kanal in die grundstückseigene Anlage eintreten kann. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) finden im übrigen Anwendung.

5. RWE Energie AG, Essen

„Mit unserem an Sie gerichteten Schreiben vom 12.04.2000 haben wir eine Stellungnahme zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Karlstein a.Main und Aufstellung eines Teilbebauungsplanes abgegeben. Die Stellungnahme vom 12.04.2000 und ein Plan vom 05.04.2000 haben weiterhin Gültigkeit."

Stellungnahme vom 12.04.2000

„In den uns übersandten Lageplan im Maßstab 1 : 1000 haben wir mit Datum vom 05.04.2000 den Verlauf obiger 110-kV-Leitung mit ihrem 2 x 22,50 m = 45,00 m breiten Schutzstreifen eingetragen.
Gegen die geplante Wohnbebauung außerhalb unseres v.g. Schutzstreifens bestehen unsererseits keine Bedenken.
Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe Merkblatt der Bauberufsgenossenschaft „Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen"). Der Grundstückseigentümer/Bauherr wird die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend unterrichten.
Der Grundstückseigentümer/Bauherr haftet gegenüber RWE Energie im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungsfreileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden.

Wir bitten den Grundstückseigentümer/Bauherrn, RWE Energie den Beginn der Bauarbeiten mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen schriftlich anzuzeigen und mit
RWE Energie Aktiengesellschaft
Netzregion Südwest
Regionaler Netzbetrieb - BA Dettingen
Postfach 1160, 63791 Karlstein a.Main, Telefon 06188/42-2282

einen Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Einweisung erfolgt insbesondere auf Grund des Merkblatts der Bauberufsgenossenschaft „Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen", dessen Regelungen streng einzuhalten sind. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
Nach Ihren Angaben ragt ein Wohnhaus der geplanten Wohnbebauung in den Schutzstreifen der obigen 110-kV-Leitung hinein. Damit können wir uns einverstanden erklären, wenn die nachfolgend aufgeführten Bedingungen eingehalten werden:

- Der First des geplanten Wohnhauses liegt außerhalb des Schutzstreifens.
- das geplante Wohnhaus darf bei einem Abstand 11,00 m südlich der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie eine Traufenhöhe von 118,00 m über NN nicht überschreiten. Das entspricht bei einer Geländehöhe von ca. 111,50 m über NN einer Traufenhöhe von 6,50 m.
- Das Wohnhaus erhält eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7.
- Voraussetzung für jegliche Bebauung des Schutzstreifens ist, dass zwischen dem Eigentümer/Bauherrn und RWE Energie AG vor Durchführung des Bauvorhabens eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.
- Für die Vorbereitung der Vereinbarung und für die abschließende Prüfung des Bauvorhabens benötigen wir von Ihnen nach Planungsabschluss endgültige baureife Planunterlagen mit entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben (NN-Höhen).

Wir gehen davon aus, dass im Leitungsschutzstreifen keine Geländeauffüllung vorgenommen wird.

Vorsorglich macht RWE Energie darauf aufmerksam, dass durch die im Nahbereich einer Freileitung vorhandenen magnetischen Felder bereits bei vergleichsweise niedrigen Feldstärken bzw. magnetischen Flussdichten Verschlechterungen der Bildqualität von Geräten auftreten können, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirm-Monitore). Derartige Beeinträchtigungen können schon bei magnetischen Flussdichten von 1,00 bis 2,00 Mikrotesla (Tesla = Einheit für die magnetische Flussdichte) auftreten. LCD-Bildschirme, wie sie beispielsweise in Laptops Verwendung finden, sind unempfindlich gegen die hier anzutreffenden magnetischen Felder."