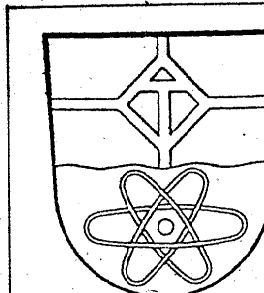


P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G



Gemeinde Karlstein a.M.
OT Großwelzheim

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Industriegebiet nördlich der
Seligenstädter Straße"

Festsetzungen

GRÜNORDNUNGSPLAN - GUP



Bestehender Bewuchs



Baumreihe an Kahler Stadtweg und
Seligenstädter Straße
Pflanzenabstand ca. 15 cm
Pflanzenart: Hochstämme 3x verpflanzt
Pflanzenbeispiele: Tilia cordata
(Winterlinde) oder Acer platanoides
(Spitzahorn)
Diese Festsetzung wird im Bereich
der bereits bestehenden Baumreihen
wirksam, sobald Ersatzpflanzungen
erforderlich werden.

- Den Bauanträgen ist ein Bepflanzungs- und Freiflächen-
Gestaltungsplan mit beizufügen (gemäß Art. 5 BayBO und
§ 9 BauGB).
- Der Grünflächenanteil der gewerblich genutzten Grund-
stücke soll mindestens 20 % betragen, wobei der Nadel-
holzanteil der Anpflanzungen ebenfalls höchstens nur 20 %
betragen sollte.
- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren
Grundstücksteile als Grünflächen festgesetzt.
- Einfriedungen sind je nach Betriebsart bis max. 2,00 m
Höhe zulässig. Maschendraht oder sonstige Stahlgeländ-
zäune sind mit standortgerechten Büschen bzw. Blüten-
sträuchern vorzupflanzen.
- Pflanzbeispiele für Bäume:
Spitz-, Berg- und Fichtahorn / Sandbirke / Rot- oder
Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche /
Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wild-
apfel oder -birne / Eberesche.
Pflanzbeispiele für Sträucher:
Hartriegel / Hasel / Liguster / Holunder / Salweide /
Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum
/ Hunds- oder Kriechrose / Holliger Schneeball.
6. Die DIN 18 916 ist entsprechend bei Anpflanzungen zu
beachten (d.h.: "Landschaftsbau/Pflanzen und Pflanzarbei-
ten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren").
7. Im Bereich der 20 kV Leitung der RWE Energie AG dürfen
nur Sträucher und niedrig wachsende Gehölze angepflanzt
werden (Endwuchshöhe nicht über 3 m). Ferner ist eine
regelmäßige Ausdünnung des Bestandes erforderlich,
damit die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten
Mindestabstände eingehalten werden können.

- Die große zur Zeit als Parkplatz genutzte Fläche entlang
der Seligenstädter Straße bedarf einer Gliederung, wie
sie tatsächlich ohnedies durch die Birken schon vorhanden
ist. Diese gegebene Gliederung wird planungsrechtlich
gesichert und festgesetzt (s. Signatur gem. § 9 Abs. 1
Nr. 25 b BauGB bei den b-Planfestsetzungen).
- Die Baugrenze soll auf der gesamten Länge einen Abstand
von mindestens 2 m von der Pflanzung haben, soweit nicht
vorhandene Gebäude an den Pflanzstreifen anstoßen.
- Auf den mit einem privaten Pflanzgebot belegten Flächen
dürfen bis zu 30 % Flächenanteile befestigt werden, wenn
die entsprechenden Flächen auf der nicht mit einem
Pflanzgebot belegten Flächen bepflanzt werden. Diese
Ersatzpflanzungen sollen vorwiegend entlang der Grund-
stücksgrenzen erfolgen.
- Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist ein Hochstamm
zu pflanzen. Ausgenommen sind Flächen, die innerhalb der
Schutzzone von 20 kV-Leitungen liegen. Zur Berechnung
ist die gesamte Grundstücksfläche, also auch diejenigen
ohne Pflanzgebot, heranzuziehen. Wegen der Baumarten
wird auf Ziff. 5 verwiesen.
- Die Grünordnungsfestsetzungen gelten unter dem Vorbe-
halt, daß in Erfüllung gesetzlicher Bestimmungen und
behördlicher Regelungen errichtete oder zu errichtende
Sicherungsmaßnahmen nicht entgegenstehen. Auch die
Festsetzung bezüglich der Bepflanzung mit Hochstämmen
steht unter dem Vorbehalt, daß sie bei der gegenwärtigen
Nutzung der Überdurchschnittlichkeit des Geländes nicht ent-
gegensteht und daß keine Störung der Funktion der
elektronischen Überwachungs- und Alarmanlagen eintritt.
Sobald eine Nutzung stattfindet, die solche Sicherungs-
überwachungs- und Alarmanlagen eintritt, werden die Grünordnungsvorgaben verbindliche
Festsetzungen.

Hinweise zur Grünordnung

Gestaltung des Übergangsbereiches zur freien Landschaft.

Randbereiche, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der
freien Landschaft stehen, sind bei den vorgesehenen
Eingrünungsmaßnahmen soweit als möglich der umgebenden
Vegetation anzupassen. Die Randeingrünung muß deshalb
teilweise ähnliche Höhen wie die Gebäude erreichen können.

Ausgesprochene Ziergehölze wie Blaulichten, Thujaen und
buntlaubige Gehölze passen nicht in das vorhandene Land-
schaftsbild.

Bäume und Sträucher sind in lockeren Gruppen anzuordnen.

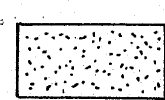
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

Die Art der Leitungen sind im Plan vermerkt.

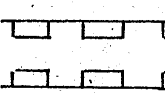
Grünflächen



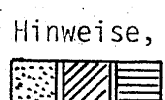
Von privaten Grundstückseigentümern anzule-
gende und zu unterhaltende Gehölzpflanzun-
gen bzw. von privaten Grundeigentümern
anzulegende und zu unterhaltende Grün-
flächen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-
chen ist die Errichtung von Stellplätzen,
Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14
BauNVO nicht zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB)



Sonstige Planzeichen



Bestehende Gebäude

z.B. 150

Höhenschichtlinie

9,00

Maßangaben über Straßenbreiten etc.

z.B. 630

Flurstücksnummer

HW-Grenze

HW-Abflußgrenze

Signatur zu Ziff. 8 GUP

Signatur zu Ziff. 8 GUP

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7
BauGB)

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

GI

Industriegebiet nach § 9 BauNVO

Bei lärmrelevanten Veränderungen bestehen-
der Anlagen und Betriebe und Neubauvorha-
ben bzw. Neuansiedlungen von Betrieben,
die einen wesentlichen Einfluß auf die
Lärsituation haben können, haben die Be-
triebe durch ein schalltechnisches Gutach-
ten einer nach § 26 BImSchG anerkannten
Merkmalstelle bei Antragstellung im bau-/
immissions-schutzrechtlichen Genehmigungs-
verfahren nachzuweisen, daß unter Berücksichtigung der
Summenwirkung der zulässigen
Immissionsrichtwerte der benachbarten
Anlagegebiete eingehalten werden. Die Verwen-
dung umweltfreundlicher Brennstoffe wird
festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

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

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH

9 m über der natürlichen oder festgesetz-
ten Geländeoberfläche. Auf bis zu 1/4 der
bebaubaren Fläche (0,2 GRZ) sind bis zu
14 m für höhere Bauteile (z. B. bekrante
Hallen) zulässig.

M

Nutzungsbedingte Wohnungen sind nur als
Betriebswohnungen innerhalb des Betriebs-
gebäudes mit je max. 120 m² Wohnfläche
ausnahmsweise zulässig. Freistehende Wohn-
gebäude sind unzulässig.

0,8

GRZ, Grundflächenzahl

8,0

BHZ, Baumassenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0

Offene Bauweise ohne Beschränkung der Ge-
bäudelänge (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO können
die einzelnen Gebäude das Maß von 50 m
überschreiten, wenn die Grundstücke dies
bei Beachtung der seitlichen Grenzabstände
zulassen.

P

Parkplatz (zweckgebunden)

Baugrenze

Dacheindeckung:

Ungefärbte Dachplatten sind nicht zugelas-
sen. Der Farbton ist so zu wählen, daß
sich die eingedeckten Baukörper bestmög-
lich in das Landschaftsbild einfügen.

DN 0° - 30°

Dachneigung 0°-30°
Dachgauben sind nicht zulässig.
Sonderformen wie Shed- und Schälkon-
struktionen werden von dieser Regelung
nicht getroffen.

Abstandsregelung:

nach Art. 6 und 7 BauNVO
An den seitlichen Grundstücksgrenzen
jedoch mind. 5,00 m.
Grenzbebauung nicht zulässig.

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

Straßenverkehrsflächen
einschl. Gehsteige und Fußwege

Straßenbegrenzungslinie

Sichtflächen an Straßeneinmündungen
(Sichtdreieck)

In Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Zäune
oder andere Sichthindernisse die Höhe von
80 cm, bezogen auf die Fahrbahnoberkante,
nicht überschreiten.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität (Trafostation)

Gas (Gasreglerstation)

Abwasser

Weitere Hinweise

- Die Straßenführungen sind nicht an den Planeintrag gebun-
den.
Entsprechende Änderungen können sich im Zuge der Industrie-
flächenaufteilung wegen einer Fall zu Fall zweckmäßige-
ren Gestaltung des Baugebietes ergeben.

- Sobald eine Versetzung der Grundstückseinfriedung in nörd-
licher Richtung beabsichtigt ist und der öffentliche Feld-
und Walldweg Nr. 12 (sog. Kappesweg, ab Flst.Nr. 3202) abge-
schnitten wird, ist auf Kosten der Firma eine den Bedürf-
nissen der örtlichen Landwirte Rechnung tragende Ersatz-
wegelösung zu realisieren. Eine Auflassung des Wegestückes
aus Flst.Nr. 437 steht ab Flst.Nr. 3202 unter diesem Vorbe-
halt (s. hierzu auch Anlage 1, Ziffern III.3 und IV.1 zur
Begründung).

- Im Brandfälle muß die sichere Anwendung von Feuerlöschern
für alte Gebäude sowie eine ausreichende Löschwasser-
versorgung gewährleistet sein.
Bei der Planung von Zufahrten, Zugängen, Durchfahrten und
Wegeflächen für die Feuerwehr ist § 2 der Durchführungsver-
ordnung BayBO zu beachten.

Bei Durchführung der Baumaßnahmen sind die den Brandschutz
betreffenden baurechtlichen Bestimmungen - insbes. Art. 27
bis 30 BayBO und GAV - zu beachten. Vor allem müssen Ab-
stände von weniger als 5 m zwischen Massivgebäuden und
weniger als 10 m zwischen Gebäuden mit brennbaren Außenwän-
den oder Verkleidungen vermieden werden.

Falls diese Abstände nicht eingehalten werden können, sind
die Außenwände mit kleineren Abständen als Brandwände aus-
zuführen. Gebäudegruppen müssen dem Art. 31 BayBO entspre-
chend durch Brandwände in Brandabschnitte unterteilt wer-
den.

Bei Einzelbaumaßnahmen größeren Umfangs oder bei Bauten
mit erhöhter Brandgefahr ist die Bayer. Versicherungskammer
- Landesbrandversicherungsanstalt - einzuschalten (gem.
Art. 87 Abs. 1 BayBO), soweit diese Bauvorhaben von der
Bauaufsichtsbehörde nicht selbst nach den Bau- und Brand-
verhütungsvorschriften abschließend beurteilt werden
können.

- Im Bereich der Freileitungs-Schutzstreifen dürfen nur
niedrigwachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
Ein ungehinderter Zugang zu den Maststandorten ist zu ge-
währleisten.

- Zur besonderen Beachtung werden auf die vom VDO 0210 gefor-
derten Sicherheitsabstände hingewiesen.
Die Kabelschutzmastung ist bei den Tiefbauarbeiten zu be-
achten. Baugesuche im Bereich der Versorgungsleitungen sind
den Versorgungsunternehmen zur Stellungnahme vorzulegen.

- Im Bereich vorhandener Betriebsanlagen sind bereits mehr
als "TH. 9,00 m" hohe Gebäudeteile oder technische Anlagen
als Bestand vorhanden.
In begründeten Einzelfällen kann für Teilbereiche von
Industriegebäuden eine höhere Traufhöhe in Frage kommen.
In diesen Fällen erfolgt Einzelerörterung und Zustimmung
zu einer Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen.

- Sofern Grundstücksgröße und Größe des zulassen, soll
anfallendes Oberflächenwasser weitgehend auf dem
Baugrundstück zurückgehalten (z.B. Zisternen) und als
Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung verwendet werden
oder über geeignete Einrichtungen versickern. Es gelten
in diesem Zusammenhang die einschlägigen Bestimmungen der
gemeindlichen Satzung über die Benutzung der Wasserversor-
gungsanlage bzw. der Entwässerungssatzung.

- Die Gemeinde Karlstein ist in ein Untersuchungsgebiet
nach § 44 BImSchG einbezogen und liegt im Geltungsbereich
der Smogverordnung. Im Falle auszuscharmer Wetterlagen
ist daher mit Betriebsbeschränkungen zu rechnen.

- Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich
den Bayer. Landesamt für Denkmalpflege "Außenstelle Würzburg,
Residenzplatz 2 zu melden.

- Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink-, Brauch- und
Löschwasser ist sichergestellt. Die gemeindlichen Entwässer-
ungsanlagen einschließlich der Sonderwerke berücksichtigen
diese Industriegebietsausweisung.

Die Sicherstellung der Erschließung mit Trink-, Brauch- und
Löschwasser sowie der Abwasserbeseitigung für die Grundstücke,
Flst.Nrn. 809 und 809/2 (sog. "Burtchenareal") bedingt jedoch
noch den Abschluß entsprechender Erschließungsvereinbarungen.

Die Gemeinde Karlstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom
12.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1
BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.05.1992 in Mitteilungsblatt
der Gemeinde Karlstein, Nr. 21 bekanntgemacht.

Karlstein, den 25.05.1992

Gemeinde Karlstein a. Main

Winter

1. Bürgermeister



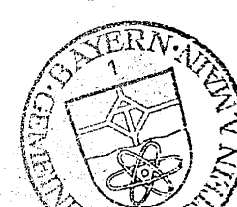
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und
Erörterung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung
vom 12.05.1992 hat
ab 25.05.1992
stattgefunden.

Karlstein, den 16. Juni 1994

Gemeinde Karlstein a. Main

Winter

1. Bürgermeister



Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom
22.03.94 und
14.07.94
beteiligt.

Karlstein, den 15. Juli 1994

Gemeinde Karlstein a. Main

Winter

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung
vom 23.02.1994 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
18.04.1994 bis 20.05.1994 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 08.04.1994 im Mitteilungsblatt
der Gemeinde Karlstein a. Main, Nr. 14, bekanntgemacht.

Karlstein a. Main, den 11. April 1994

Gemeinde Karlstein a. Main

Winter

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung
vom 15.05.1994 wurde gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 15.05.1994 in
der Zeit vom 25.07.1994 bis 26.08.1994 erneut öffentlich ausgelegt.
Die erneute öffentliche Auslegung wurde in den Mitteilungsblättern
der Gemeinde Karlstein a. Main vom 15.07.1994, Nr. 28, 22.07.1994,
Nr. 29, öffentlich bekanntgemacht.

Karlstein a. Main, den 25. Juli 1994

Gemeinde Karlstein a. Main

Winter

1. Bürgermeister



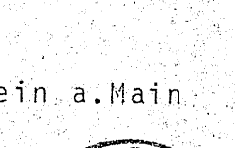
Die Gemeinde Karlstein hat mit Beschluß des
Gemeinderates vom 14.09.94 gem. § 10 BauGB den
Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und
den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung
als Satzung beschlossen.

Karlstein a. Main, den 15.09.94

Gemeinde Karlstein a. Main

Winter

1. Bürgermeister

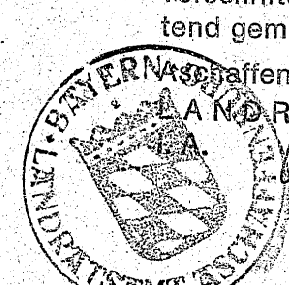


Vermerke

Landratsamt Aschaffenburg

AZ: 50.1-610-Nr. 114

Eine Verletzung von Rechts-
vorschriften wird nicht gel-
tend gemacht.



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 1
BauGB) wurde am 8. Sept. 1995 gem. § 12 BauGB im
Mitteilungsblatt der Gemeinde Karlstein, Nr. 36/1995
bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem
Tag, zu den üblichen Dienststunden, im Rathaus der
Gemeinde Karlstein, Am Oberborn 1, Zimmer Nr. 5, zu
Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen
Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.

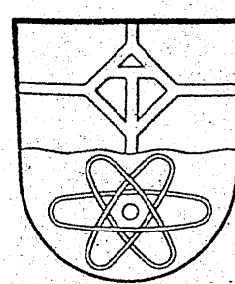
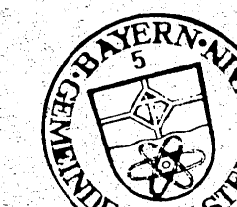
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Abs. 4
BauGB sowie § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Karlstein, den 17. Sept. 1995

Gemeinde Karlstein a. Main

Winter

1. Bürgermeister



Gemeinde Karlstein a.M.
OT Großwelzheim

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Industriegebiet nördlich der
Seligenstädter Straße"

Am Oberborn 1	8757 Karlstein a. Main	Tel. 06188/ 784-12	784-27
Maßstab	Datum 12.05.92	Geändert	
1:1000	i.d.F. des GR. B. 23.02.1994	i.d.F. des GR. B. 15.06.1994	24.06.95