

GEMEINDE KARLSTEIN A. MAIN
OT. DETTINGEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN § 13a BauGB
ZWISCHEN SUDETENSTRASSE UND AM HAGGRABEN

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erlassenen Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



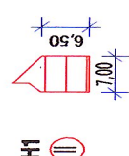
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO
ausgenommen sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen,
Betriebe des Betriebs- und Gewerbebetriebs und sonstige nicht störende
Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

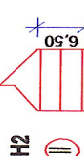
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4 nach § 17 BauNVO

GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,8 nach § 17 BauNVO

ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE



H1
Haustyp 1: 2 Vollgeschosse zwingend
Wandhöhe 6,50m max.
gemessen von der Höhenflucht der Straßeneckkante
Hausbreite (Giebelbreite) max. 7,0 m, versetzte Putzdächer,
Hauptdach mit Dachneigung 30°. Nebendach max. 45°



H2
Haustyp 2: 2 Vollgeschosse zwingend
Wandhöhe 6,50m max.
gemessen von der Höhenflucht der Straßeneckkante
Hausbreite (Giebelbreite) max. 12,0 m, versetzte Putzdächer,
Hauptdach mit Dachneigung 30°. Nebendach max. 45°

Hauptfirstrichtung

DACHAUFBAUTEN Dachaufbauten wie Giebeln, Dachreiter und Quergiebel sind nicht zugelassen.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 BayBO

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE pro Wohneinheit mind. 150m² Grundstücksfläche,

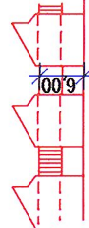
GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

K Besondere Bauweise - Kettenbauweise - gem. § 22 (4) BauNVO.
Nur Kettenhäuser zulässig. Die Gebäude sind jeweils an der mit x gekennzeichneten Grundstücksgrenze feuerbeständig und fensterlos zu errichten.



Die seitlichen Grenzabstände können mit max. 2-geschossigen Zwischenbauten geschlossen werden, die neben Garagen und Carports auch sonstige Nebenräume wie Technik-, Gartengeräte- und Kellerersatzräume bis zu einer Gesamtzuzugsfläche bis 50 m² enthalten können. Die Zwischenbauten dürfen nicht tiefer als max. 9,00 m sein. Die Flachdachattika oder der First des flach geneigten Putzdaches darf max. 6,00 m betragen. Der First oder die Attiken müssen unter der Traufkante des Hauptgebäudes liegen. Die Zwischenbauten sind von der Vorderkante der Straße 5,00 m zurückzusetzen.

Baugrenze



Grenzbebauung zwingend

WEITERE FESTSETZUNGEN

GARAGEN, CARPORTS Für Garagen und Stellplätze gilt die Satzung "Über die Herstellung von Stellplätzen" der Gemeinde Karlstein a. Main.

Lauben und Carports innerhalb der Baugrenzen, Wandhöhe traufseitig max. 6,00m, Lauben und Gartenhäuser außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig.

Dachform: Flachdach oder flach geneigtes Putzdach max. 30°, Attika oder Putzfirst tiefer als die Traufkante des Hauptgebäudes.

DACHEINDECKUNG Als Farben sind grau und schwarz zu verwenden. Ferner sind Zinkblechdeckungen zulässig. Der vollständige, bzw. überwiegende dachflächenbündige Einbau von Solarkollektoren ist erwünscht.

VERKEHRSLÄCHEN

Verkehrsfläche

Verkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie



Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)

Hinweise, Bestandsangaben, nachrichtl. Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksteilung

1234

Flurstücksnummer
vorhandene Wohngebäude
I = Vollgeschoss
S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss

vorhandene Neben- und Garagengebäude

vorgeschlagene Wohngebäude
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt.
Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

vorgeschlagene Neben- und Garagengebäude

GRUNDWASSER

Mit aufstauenden Sickerwasser ist zeitweilig zu rechnen. Bei den Bauvorhaben sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER

Oberflächenwasser ist soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück in Zisternen aufzufangen oder zur Versickerung über eine belebte Bodenzone (z.B. Wiesenumlage) zu leiten. Für Schäden auf benachbarten Grundstücken haftet der Bauherr.
Für die genehmigungsfähige Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserreinstellungsverordnung NW-FriaV zu beachten.

SCHALLSCHUTZ

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind einzuhalten: tags 55 dB; nachts 45 dB (gilt nur für Verkehrslärm) bis 40 dB.

BODENFUND

Auf Bodenfunde ist zu achten. Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

SOLARENERGIE

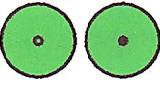
Im Baugebiet wird die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude, sowie die Erzeugung von Solarstrom durch Solarenergie empfohlen.

ERDSONDEN FÜR WÄRMEPUMPENANLAGEN:

Zur Nutzung der Erdwärme ist vor Baubeginn die wasserrechtliche Genehmigung über das Landratsamt Aschaffenburg einzuholen.

BRANDSCHUTZ

Die Freiflächen vor den Gebäuden sind für den Einsatz von tragbaren Leitern zur Rettung von Personen über obere Geschosfenster freizuhalten.



neu anzupflanzende Bäume

bestehende Bäume

Es gilt die BauNVO 1990, geändert durch Gesetz 1993.

FESTSETZUNG DER GRÜNDUNGS

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als Grünflächen als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorschriftenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze ...

STELLFLÄCHEN

Die Breite der Stellflächen für Fahrzeuge, Mülltonnen und Rettungsleitern, einschließlich Garagenzufahrten darf 60% der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrschienen. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzurichten.

EINFRIEDRUNGEN

Einfriedungshöhe zur Straße u. Grünflächen 0,80 m aus Metallgitter- / Latenzaun ohne Sockel. Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,20 m aus Maschendraht- oder Metallgitterzaun.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM

Anpflanzungen von Straßenbäumen auf öffentlichen Grund. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt. Die genaue Lage wird in der Tiefbauplanung festgelegt. Zu verwenden sind heimische Laub- oder Obstbäume und Sträucher



PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzten und zu unterhalten. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.



BAUMBEPLANTZUNGEN IN DER NÄHE VON VERSORGENSANTLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas-, Wasser- und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen notwendig.

GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

Die Verkehrsflächen sind mit niveaugleichen Gehweg- und Fahrbahnflächen als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

Beispiel für Sträucher

Cornus sanguinea - Hirtengig
Crataegus monogyna - Weißdorn
Corylus avellana - Haselnuß
Prunus spinosa - Schlehdorn
Viburnum opulus - Schneeball
Rosa canina - Wildrose

Beispiel für Bäume

Quercus robur - Stieleiche
Acer campestre - Feldahorn
Alnus incana - Erle
Betula pendula - Birke
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Aesculus hippocastanum - Kastanie
Obstbäume

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Karlstein a. Main hat in der Sitzung vom 11.08.2008 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans der Gemeinde Karlstein a. Main, Gemarkung Dettingen "Zwischen Sudetenstraße und Am Haggraben" beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und der Hinweis auf die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Karlsteiner Mitteilungsblatt Nr. 257/2008 vom 20. Juni 2008.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage des Bebauungsplans erwirkt i.d.F. vom 10.05.2008 in der Zeit vom 20.05.2008 bis 25.07.2008 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage des Bebauungsplans erwirkt i.d.F. vom 14.04.2009 ein Sachverständigen zur Ausfertigung in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans i.d.F. vom 18.05.2009 wurden die Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2009 bis 22.05.2009 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. September 2009 bis 23. Oktober 2009 öffentlich ausgelegt. Hinweis erfolgte im Karlsteiner Mitteilungsblatt vom 11. September 2009, Nr. 37.

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlstein a. Main hat in der Sitzung vom 20.01.2010 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Zwischen Sudetenstraße und Am Haggraben" in der Fassung vom 06.08.2009 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Karlstein a. Main, den 01. Februar 2010

1. Bürgermeister
Winfried Brüßler



Ausgefertigt am: 01. Februar 2010

Der Satzungsbeschluss zu Bebauungsplan und Grünordnung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 BauGB am 12.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Karlstein a. Main, den 15. Februar 2010

1. Bürgermeister
Winfried Brüßler



BAUUNGS- und GRÜNDUNGSPLANS DER
GEMEINDE KARLSTEIN A. MAIN FÜR DAS GEBIET

"Zwischen Sudetenstraße und Am Haggraben"

	S Am Walde 29 63538 Großkrotzenburg Tel. 06186-914366 Fax 06186-914368 architekt@ars-schneider.de	MASSSTAB	1:1000	AUFGESTELLT	12.02.2009
		DATUM	01.02.2010	GEÄNDERT	14.04.2009 18.05.2009 06.07.2009
		GEZ.	js		06.08.2009