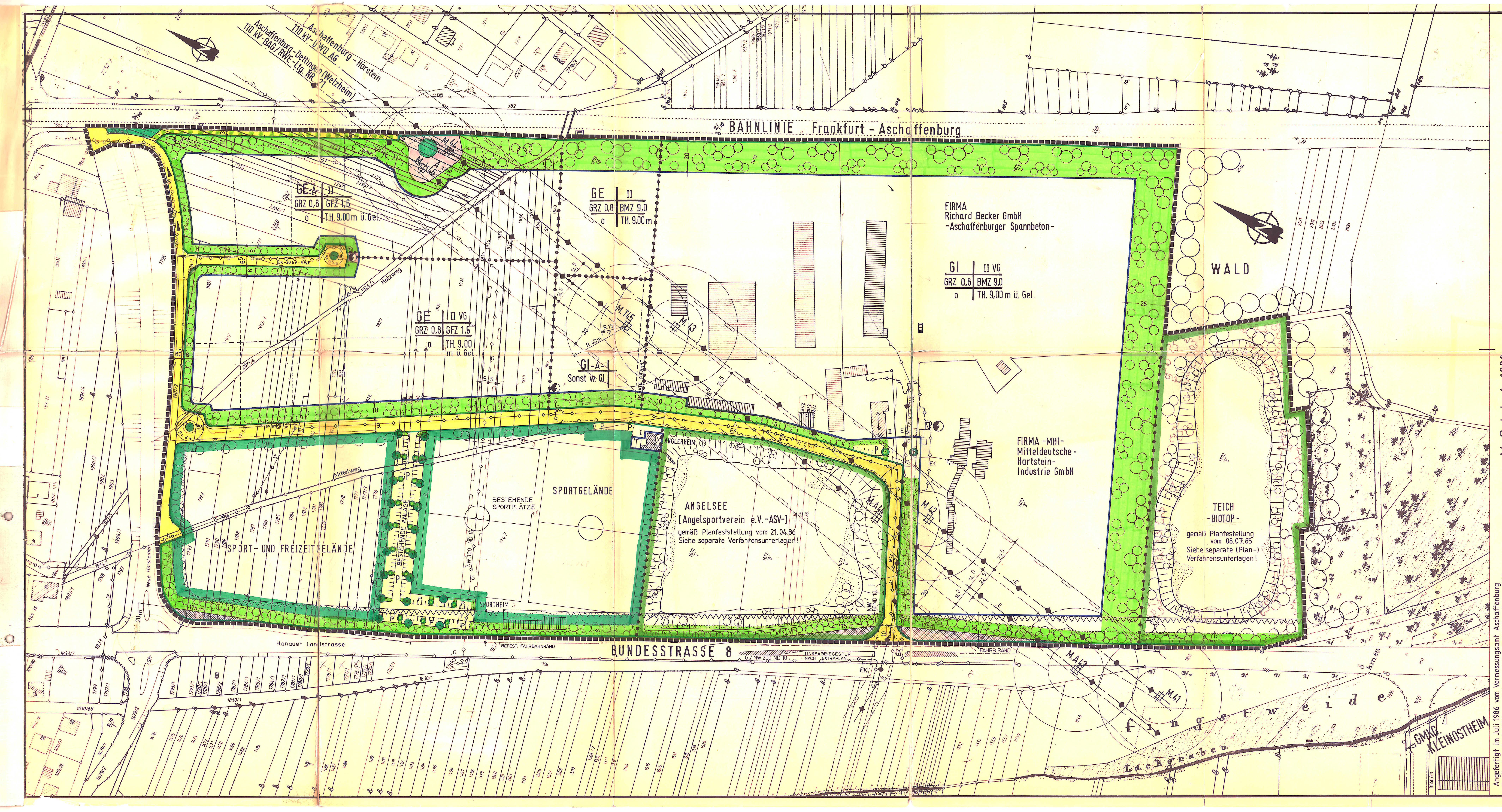
BAHNLINIE Frankfurt - Aschaffenburg
WALD
FIRMA Richard Becker GmbH -Aschaffenburger Spannbeton-
GI | II VG | GRZ 0,8 | BMZ 9,0 | o | TH. 9,00 m ü. Gel.
GE | II | GRZ 0,8 | BMZ 9,0 | o | TH. 9,00 m
GE | II VG | GRZ 0,8 | GFZ 1,6 | o | TH. 9,00 m ü. Gel.
GE-A | II | GRZ 0,8 | GFZ 1,6 | o | TH. 9,00 m ü. Gel.
GI-A- Sonst w. GI
FIRMA -MHI- Mitteldeutsche-Hartstein-Industrie GmbH
TEICH -BIOTOP- gemäß Planfeststellung vom 08.07.85 Siehe separate (Plan-) Verfahrensunterlagen!
ANGELSEE [Angelsportverein e.V. -ASV-] gemäß Planfeststellung vom 21.04.86 Siehe separate Verfahrensunterlagen!
ANGLERHEIM
SPORTGELÄNDE
BESTEHENDE SPORTPLÄTZE
SPORTHEIM
BESTEHENDE ANLAGE
SPORT- UND FREIZEITGELÄNDE
BUNDESSTRASSE 8
Hanauer Landstrasse
Mittelweg
Holzweg
Aschaffenburg - Hörstein 110 kV-UWU AG
Aschaffenburg-Dettingen (Welzheim) 110 kV-BAG/RWE-Ltg. NR. 21
GMKG. KLEINOSTHEIM
Lachgraben
M. 41
M. 42
M. 43
M. 44
M. T 45
M. 46
LINKSABBIEGESPUR NACH EXTRAPLAN
BEFEST. FAHRBAHNRAND

Maßstab 1:1000

Angefertigt im Juli 1986 vom Vermessungsamt Aschaffenburg
Ergänzt im Juni 1988 vom Bebauungsplan-Entwurfsverfasser GSG

PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB -

ANGELSEE

🟩 Das Gebiet ist nach der Rekultivierung als ANGELSEE-GRÜNFLÄCHE festgesetzt.

1. Der Planfeststellungs-Bescheid des Landratsamtes Aschaffenburg/Staatl. Gewässeraufsicht Nr. IV/14-641-4-2/84 vom 21.04.1986 für diesen Kiesgrubenteil - FL.Nrn. 1672/1 mit 1672/6 - liegt diesem Bebauungsplan zugrunde.
Folgende Bedingungen und Auflagen aus dem Bescheid werden hiermit in den Bebauungsplan übernommen:

1.1 "Der Plan der Gemeinde Karlstein, eine Teilfläche der Kiesgrube als Angelsee zu rekultivieren, wird festgestellt.

1.2 Der festgestellte Plan umfaßt folgende Bescheid-(An-) Unterlagen: Erläuterungsbericht / Lageplan / Rekultivierungsplan / Geländequerschnitt / Bepflanzungsschema - Schutzwall / - für unter Hochspannungsleitungen / - für restliche Böschungsflächen / - für Bepflanzungsergänzung.
Die Unterlagen tragen den Prüfvermerk des Wasserwirtschaftsamtes A'bg vom 18.03.1986 und den Planfeststellungsvermerk des Landratsamtes A'bg vom 21.04.1986.

1.3 Die Bauausführung hat den festgestellten Plänen nach Maßgabe der Roteinträge des WWA-A'bg und den nachfolgenden Bedingungen u. Auflagen zu entsprechen:

1.3.1 Im Bereich der Erschließungsstr.-Einfahrt (z.Z. der Fa. Becker) in die Bundesstr. 8 ist ein Sichtdreieck 10/230 m von jeglichen sichtbehindernden Anlagen freizuhalten.

1.3.2 Bauliche Anlagen innerhalb der 20m-Bauverbotszone (gemessen vom Fahrbahnrand) sind verboten.

1.3.3 Schädigungen des Fischbesatzes, die aus Anlaß des Winterdienstes entstehen od. von sonstigen von der Straße od. dem Verkehr ausgehenden Emissionen herrühren, gehen zu Lasten des Unternehmers. Der Unternehmer hat insoweit den Straßenbaulastträger von Ersatzansprüchen freizustellen.

1.3.4 Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, daß die vorgesehenen Bäume in Gruppen mit unterschiedlichen Abständen zusammengefaßt werden. Eine Aufreihung ist zu vermeiden.

1.3.5 Der Angelsee darf nur extensiv bewirtschaftet werden. Eine Erwerbsfischerei ist unzulässig.

1.3.6 In den Gewässern dürfen keine wasserverunreinigenden Stoffe (z.B. Fütterung mit Abfällen) eingebracht werden.

1.3.7 Die Einzäunung des Angelteiches und das nördlich des Teiches errichtete Anglerheim sind nicht Gegenstand der Planfeststellung.

1.3.8 Die Bauvollendung ist dem LRA-A'burg mit den beiliegenden Formblättern innerhalb von 8 Tagen nach Abschluß der Rekultivierungsarbeiten schriftlich anzuzeigen.

1.3.9 Der Unternehmer haftet für alle Schäden, die Dritten durch die Nichteinhaltung der in diesem Bescheid festgesetzten Bedingungen u. Auflagen entstehen. Die Haftungsvorschriften der Wassergesetze, insbesondere § 22 WHG, bleiben unberührt.

1.3.10 Weitere Auflagen aus Gründen des öffentlichen Wohles, insbesondere im Interesse der öffentlichen Sicherheit, des öffentlichen Verkehres, der Gewässerunterhaltung, der Wasser- u. Fischwirtschaft und des Landschaftsschutzes bleiben ausdrücklich vorbehalten.

1.3.11 Der Unternehmer hat den Bediensteten der Gewässer- und Bauaufsichtsbehörden jederzeit die Besichtigung und Überprüfung der gesamten Anlage zu gestatten.

1.3.12 Dieser Bescheid wirkt mit allen darin enthaltenen Bedingungen u. Auflagen unmittelbar für und gegen jeden Rechtsnachfolger. Ein etwaiger Rechtsübergang ist dem LRA-A'burg binnen 1 Woche schriftlich anzuzeigen.

1.3.13 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß der Verstoß gegen die festgesetzten Bedingungen u. Auflagen zum Widerruf dieses Bescheides durch das LRA-A'burg berechtigt und eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit empfindlichen Geldbußen geahndet werden kann.

1.4 Die Offenhaltung der gemäß den Abbaubescheiden wiederzuverfüllenden Wasserflächen stellt einen Gewässerausbau im Sinne des § 31 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf daher einer wasserrechtlichen Planfeststellung gemäß Art. 72 ff BayWVfG (Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz) in Verb. mit Art. 58 BayWG (Bayer. Wassergesetz).

1.5 Das Landratsamt Aschaffenburg (LRA-A'burg) ist zur Entscheidung über den Antrag der Gemeinde Karlstein vom 10.08.1984 gemäß Art. 75 BayWG in Verb. mit Art. 3 BayVwVfG örtlich und sachlich zuständig.

1.6 Das Vorhaben wurde im Amtsblatt der Gemeinde K. vom 30.11.1984, Nr. 48, gemäß Art. 73 BayVwVfG amtlich bekanntgemacht.
Die Pläne lagen vom 10.12.-31.12.1984 bei der Gemeinde Karlstein zur Einsichtnahme aus. Einwendungen wurden während der Einwendungsfrist nicht erhoben."

TEICH

🟩 Das Gebiet ist nach der Rekultivierung als TEICH-BIOTOP festgesetzt.

1. Der Planfeststellungs-Bescheid des Landratsamtes Aschaffenburg/Staatl. Gewässeraufsicht Nr. IV/14-641-4-44/72 vom 08.07.1985 für diesen Kiesgrubenteil - Fl.Nr. 1672/5 - liegt diesem Bebauungsplan zugrunde.
Folgende Bedingungen und Auflagen aus diesem Bescheid werden hiermit in den Bebauungsplan übernommen:

1.1 "Der Plan der Gemeinde Karlstein, eine Teilfläche der Kiesgrube als Teich-Biotop zu rekultivieren, wird festgestellt.

1.2 Der festgestellte Plan umfaßt folgende Bescheid-(An-) Unterlagen: Erläuterungsbericht / Lageplan / Rekultivierungsplan / Querschnitte A-B / Pflanzschema / Kiesabbau- u. Verfüllungsplan.
Die Pläne und Beilagen tragen den Planfeststellungsvermerk des Landratsamtes A'burg vom 08.07.1985.

1.3 Der Restkiesabbau und die anschließende Rekultivierung hat dem festgestellten Plan nach Maßgabe der Roteinträge des Wasserwirtschaftsamtes A'burg, der Grüneinträge der Fachkraft für Naturschutz am LRA-A'burg und der nachfolgenden Bedingungen u. Auflagen zu entsprechen:

1.3.1 Nach Beendigung des Kiesabbaues sind sämtliche technischen Anlagen und Bauwerke einschl. der oberirdischen Fundamente zu entfernen. Abweichende Regelungen in anderen Bescheiden (z.B. Kieswaschwasser-Entnahme) bleiben hiervon unberührt.

1.3.2 Die im Rekultivierungsplan (Z. 2.3) dargestellten Absetzbecken I u. II dürfen nur solange als offene Wasserflächen erhalten werden, wie hierfür eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt. Wird die Kieswäsche eingestellt od. der Weiterbetrieb vom LRA untersagt, sind die Absetzbecken innerhalb von 6 Monaten mit grundwasserunschädlichem Material zu verfüllen und zu rekultivieren. Das LRA behält sich für diesen Fall ergänzende Anordnungen vor.

1.3.3 Die Eingrünung des Zaunes entlang der B8 ist bis zur Erschließungsstraße durchzuziehen.

1.3.4 Die Festsetzung weiterer Auflagen aus Gründen des öffentlichen Wohles bleibt ausdrücklich vorbehalten.

1.4 Im übrigen gilt, soweit vorstehend nichts anderes bestimmt ist, der Bescheid vom 04.05.1977, Nr. IV/14-641-4-44/72 weiter.
(Mit diesem Bescheid hatte das LRA dem Unternehmer eine Baugenehmigung u. eine beschränkte, stets widerrufliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Ausbeute der Kiesgrube erteilt. In diesem Abbaubescheid vom 04.05.1977 wurde die Rekultivierungsfrage einem gesonderten Bescheid vorbehalten.)"

SPORT- U. FREIZEITGEL.

SO Das Gebiet ist als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

1. Zulässig sind nur die betreffenden Anlagen eines Sport- und Freizeitgeländes, wie Sportplätze, Spielplätze und sonstige Anlagen entsprechender Freizeitaktivitäten.
An baulichen Anlagen sind nur die jeweils zugehörigen Sportheime, Geräteheime u.ä. zulässig.
2. Zusätzliche Hochbauten sind derzeit keine in diesem Gebiet geplant. Bei späterem konkretem Nutzungsbedarf wird dann eine Plantektur mit genaueren Festlegungen (wie Baugrenzen, Nutzungsart u. -maß etc.) ggf. erforderlich.

GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I - II	Höchstzahl der Vollgeschosse -nach § 17 BauNVO-
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (Höchstmasse)
GFZ 1,6	Geschoßflächenzahl
BMZ 9,0	Baumassenzahl
TH.	Höchst-Traufhöhe über Gelände (siehe „Hinweise"/Ziff. 1!)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise / Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO
—	Baugrenzen
W	Nutzungsbedingte Wohnungen sind nur als Betriebswohnungen innerhalb des Betriebsgebäudes mit je max. 120 m² Wohnfläche ausnahmsweise zulässig. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN

🟨	Straßen- u. Wege-Verkehrsfläche
▨	beschränkt befahrbarer Feld- bzw. Erdweg
—	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
├┤	Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenflächen
	Sichtflächen an Straßenecken nach EAE 85 / Abs. 5.2.2.5, innerhalb derselben sind keine sichtbehindernden Anlagen über 0,80 m Höhe (über Fahrbahn-OK) zulässig. Auch keine Einfriedigungen und Bewuchs. Größe mind. 3/70 m bei 50 km/h.
P	Parkplatz, Oberflächenbefestigung als Schotter-Rasen (Rasensteine) -Bestand-

VERSORGUNGSANLAGEN

	Flächen für Umspannstationen oder sonstige Versorgungsanlagen
OBERIRDISCH UNTERIRD.	Hauptver- und -entsorgungsleitungen (A-Abwasser / W-Wasser / E-Elektro / G-Gas / EK-Elektrokabel)
	Im Bereich bestehender Betriebe sind natürlich alle Leitungen vorhanden!

GRÜNFLÄCHEN

🟩	Öffentliche Grünfläche
🟩	Private Grünfläche mit dichter Bepflanzung gemäß GOP
●	Anpflanzung von Baum- u. Strauchgruppen bzw. Einzelbäumen (als Leitfunktion)

SONSTIGE PLANZEICHEN U. FESTSETZUNGEN

▬▬	Räumliche Geltungsbereichsgrenze
•-•-•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, einschl. 30m-Dienstbarkeiten-Ausübungsbereichen beiderseits der Ltgs-Achse, falls vorgeschrieben
VVVV	von Bebauung freizuhaltende Bundesstraße - und Neue Hörsteiner Str.-Bauverbotszone, d.i. 20,00 m ab befestigtem Fahrbahnrand (außer bereits vorhandenem Bestand).

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Die Ausbeutung von Bodenschätzen (wie Sand u. Kies) ist ab dieser Planaufstellung unzulässig.
2. In den GE-A- bzw. GI-A-Gebieten, d.h. in diesen (nutzungs-) beschränkten Bereichen sind nur Betriebe bzw. Anlagen zulässig, die dem Immissionsschutzgrad von Misch- bzw. Gewerbegebieten entsprechen (siehe „Art der baulichen Nutzung"!)
3. Fl.Nr. 1672/10 siehe Begründungsanhang Seite 17!
4. Beim GE- und GE-A-Gebiet wird ein Nachtzeitbetrieb, d.i. zwischen 22^{00}-7^{00} Uhr, ausgeschlossen.
5. Als passiver Schallschutz für Büroräume im GE-A-, GI- und GI-A-Gebiet sind für Aussenwände und Fenster ein bewertes Schalldämmaß von 40 dB nachzuweisen.
6. Ein Schallschutz-Nachweis für eventuelle Betriebswohnungen ist im Rahmen der betreffenden Bauanträge zu erbringen bzw. mit vorzulegen.
7. Im Wald-Gefährdungsbereich (d.i. 100 m Abstand zur Waldgrenze) sind technische Einrichtungen (z.B. Prallbleche auf Kaminen) vorzusehen, die Funkenflug verhindern. Offene Feuerstellen in diesem Schutzbereich sind unzulässig (nach Art. 17-Bayer. Waldgesetz).
8. Die Befeuerung bei Industriebetrieben hat mittels Erdgas zu erfolgen. Bei einer Unterbrechung der Erdgaszuleitung kann auch schwefelarmes Heizöl eingesetzt werden.
9. Die den Anlagen der Deutschen Bundesbahn zugewandten Fassadenseiten von Gebäuden oder Anlagen sind mit schallabsorbierenden Materialien dauerhaft zu verkleiden. Fensterflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

GRÜNORDNUNGSPLAN -GOP- FÜR GEWERBL. FLÄCHEN

1. Den Bauanträgen ist ein Bepflanzungs- und Freiflächen-Gestaltungsplan mit beizufügen (gemäß Art. 5 BayBO und § 9 BauGB).
2. Der Grünflächenanteil der gewerblich genutzten Grundstücke soll mindestens 20% betragen, wobei der Nadelholzanteil der Anpflanzungen ebenfalls nur 20% höchstens sein sollte.
3. Bis zu 50% der Vorgartenflächen können für Pkw-Stellplätzegruppen und für Grundstückseinfahrten verwendet werden. Zu diesem Zweck sind die Einfriedungen bis zur Baugrenze zurückzusetzen.
4. Einfriedungen sind je nach Betriebsart bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Maschendraht- oder sonstige Stahlgeflechtzäune sind mit standortgerechten Büschen bzw. Blütensträuchern zu bepflanzen. Betonpfosten als Zaunstützen sind unzulässig.
5. Bei der Bepflanzung sind wahlweise folgende, standortgerecht Gewächse zu verwenden:
Bäume: Spitz-, Berg- u. Feldahorn / Sandbirke / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wildapfel oder -birne / Eberesche
Sträucher: Hartriegel / Hasel / Liguster / Holunder / Salweide / Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds- oder Kriechrose / Wolliger Schneeball.
6. Die DIN 18 916 ist entsprechend bei Anpflanzungen zu beachten (d.i.: "Landschaftsbau/Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren").
7. Im Bereich der 20 kV-Leitung "Fa. Becker" dürfen nur Sträucher und niedrig wachsende Gehölze angepflanzt werden (Endwuchshöhe nicht über 3 m).

HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen	1913	Flurstücksnummern
----	Vorgeschlagene Grundstücksteilung		Die Geländestruktur ist fast eben!
▨	Vorhandene Haupt- und Nebengebäude		

WEITERE HINWEISE

1. Im Bereich der vorhandenen Betriebsanlagen von Fa. Becker und Fa. MHI sind bereits mehr als „TH. 9,00 m"-hohe Gebäudeteile bestehend (z.B. der Turm einer Mischanlage / Trockenregal für Spannbetonteile / etc.).
2. Folgende Behörden-Auflagen bzw.-Forderungen siehe im Begründungsanhang: Main-Gaswerke (Z. 6.1) / Wasserwirtschaftsamt (Z. 6.2) / Überlandwerk AG (Z. 6.3) / Bundesbahndirektion (Z. 6.4) / Bayernwerk AG (Z. 6.5) / Straßenbauamt (Z. 6.6).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GI	INDUSTRIEGEBIET nach § 9 der BauNVO
GI-A-	ABGESTUFTES INDUSTRIEGEBIET nach § 9 i.V.m. § 1 Abs. 4 u. 5 der BauNVO
GE	GEWERBEGEBIET nach § 8 der BauNVO
GE-A-	ABGESTUFTES GEWERBEGEBIET nach § 8 i.V.m. § 1 BauNVO
dBA	Es gelten folgende flächenbezogene Schalleistungspegel:

GE-A- = 60-tags-dBA/m2
GE = 65-tags-dBA/m2
GI = 65-tags-/50-nachts-dBA/m2
GI (Fa. MHI) = 75-tags-/60-nachts-dBA/m2

Eine Schallpegelberechnung des Entwurfsverfassers (siehe Begründungsanhang / Zif. 5.2!) und ein Schallimm.-Gutachten des Ing.-Büro Wölfel (siehe Begründung / Zif. 5.1!) liegen vor.

🟩 ANGELSEE - Grünfläche nach § 10 der BauNVO
🟩 TEICH - Biotop nach § 10 der BauNVO
🟩 SPORT- U. FREIZEITGELÄNDE nach § 10 der BauNVO - § 10 sind „Sondergebiete, die der Erholung dienen" -

---

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 2.1.1990 bis 5.2.1990 in und 24.9.1990 bis 26.10.1990 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Karlstein a. Main

(Siegel)

KARLSTEIN a. Main, - 9. Jan. 1991

(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Karlstein hat mit Gemeinderatsbeschluß vom 7.11.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

KARLSTEIN a. Main, - 9. Jan. 1991

(1. Bürgermeister)

Anzeige- bzw. Genehmigungsvermerk gemäß § 11 BauGB:

Az.: III/11-610-Nr. 114
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Aschaffenburg, den 04.03.91
LANDRATSAMT
I. A.

geändert

geändert

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 22.3.91 gemäß § 12 BauGB 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.

(Siegel)

KARLSTEIN a. Main, 25. März 1991

(1. Bürgermeister)

ARCHITEKT WILLI GOLDHAMMER
DIPL.-ING.(FH)/VFA
DIPL. ING. BERNWARD GRUBER - VBI - BDB -
ERBSENGASSE 9 - 8750 ASCHAFFENBURG A. MAIN - TEL 06021/21074 - T.FAX 20822

GG

GEMEINDE KARLSTEIN a. Main - OT. Dettingen -
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET ÖSTLICH DER B 8"

MASSTAB	AUSF.	GES.	GEZ.	DATUM	GEÄND.	
1:1000	1. 2. 3. 4. 5. 6.			13.01.1989	05.12.89 03.09.90	19.12.90