Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WB — Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0.7 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GRZ 0.4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO)

D — DG-Ausbau auch als Vollgeschoß möglich (§ 20 (1) BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

H — nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Grenzbebauung zwingend

Hauptfirstrichtung

SD max. 30° — Satteldach mit Mindest- und Höchstmaß des Neigungswinkels

FD max. 15° — Flachdach mit Höchstmaß des Neigungswinkels

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

Haltestelle öffentlicher Personennahverkehr

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Einfahrtbereich (§9 (1) 4 BauGB)

5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

prinzipielle Baumstandorte für Neupflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

Sp — Spielplatz

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

Zweckbestimmung:

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

GL — Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

G — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Besondere Fassadengestaltung (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)

7. Hinweise

Katastergrenzen

Gebäudebestand

1682/2 — Flurstücksnummern

Festsetzung		1	2	3
Art		WB_1	WB_2	WA_1
Maß	GRZ	0,7	0,5	0,4
	GFZ	2.1	1.5	1.2
	Z.d.VG	II+D	II+D	III
Bauweise		a	a	a
Dachform		SD min. 45° max. 55°	SD min. 38° max. 55°	FD max. 15°

Gemeinde Karlstein a.Main

Landkreis Aschaffenburg

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN HAUPTSTRAßE/WIESENWEG UND WEINGARTENSTRAßE“ i. d. F. der Genehmigung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

WA_1 Die gemäß § 4 (3) 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

WB_{1-2} Die gemäß § 4a (3) 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

WB_1 Gemäß § 1 (7) 2 BauNVO werden an der zum Baugebiet WA1 orientierten Gebäudeseite auf 2/3 der überbaubaren Grundstücksfläche - gemessen von deren westlichen Rand - im Erdgeschoß Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Bei der Ermittlung der GFZ wird gemäß § 20 (3) Bau NVO festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zugehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

Gemäß § 16 (4) BauNVO wird für alle Baugebiete ein zu erstellenes Mindestmaß der Hauptgebäude von 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Höhe der baulichen Nutzung gemäß § 16 (2) 4 BauNVO:
Abhängig von der Zahl der Vollgeschosse dürfen folgende traufseitige Außenwandhöhen nicht überschritten werden:

- I: 3,50 m
- II: 6,50 m
- III: FD 9,00 m

II + D 8,00 m.
Im Baugebiet WB1 von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite ist auf max. 60% der Traufl'änge eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um bis zu 2 m zulässig.

Die traufseitigen Außenwandhöhen beziehen sich auf den Schnittpunkt Oberkante Dachhaut/senkrechte Außenwand der Traufseite zu der jeweils eingetragenen Bezugshöhe.

Anm.: Die Bezugshöhen werden im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens ergänzt.)

3. Bauweise gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Für alle Baugebiete im Plangebiet wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen festgelegt

- Im Baugebiet WA1 sind nur Hausgruppen zulässig.

- Im Plangebiet dürfen, von Artikel 6 der Bayerischen Landesbauordnung abweichend, entsprechend den zeichnerisch dargestellten Baugrenzen und den zulässigen Gebäudehöhen die Abstandsflächen von Gebäuden unterschritten werden.

- In den Baugebieten WA1, WB1 und WB2 ist ein Heranrücken von Gebäuden an angrenzende Verkehrsflächen bis zur Grenzbebauung zulässig. Als Abstandsfläche im Sinne der BayBO genügt dabei - bezogen auf die Mitte der angrenzenden Verkehrsflächen - eine Tiefe von 0,5 H.

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenfläche anzulegen. Dabei dürfen, PKW-Stellplatzflächen und Zufahrten ausgeschlossen, maximal 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche befestigt werden.

5. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 + 22 BauGB und §§ 12, 21a BauNVO

Für alle Baugebiete sind zu erstellen:
- 1,0 Stell-/Garagenplätze je Wohnung bei Wohnungen bis 50 m²
- 1,5 Stell-/Garagenplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern (ab 4 Wohnungen)
- 1,0 Stell-/Garagenplätze je Wohnung bei sozialem Wohnungsbau
- 2,0 Stell-/Garagenplätze je Wohnung in anderen Fällen
- 1,0 Stell-/Garagenplätze je angefangene 35 m² gewerblicher Hauptnutzfläche

Die Größe der Stellplätze in der Tiefgarage richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaV) vom 30.11.1993.
Die Größe der Stellplätze im Freien muß mindestens 2,30 m in der Breite und 5,00 m in der Länge betragen.

In den Baugebieten WA1 und WB1 sind, mit Ausnahme der mit ST und bezeichneten Flächen und von zusätzlichen Behindertenplätzen, keine oberirdischen Stellplätze zulässig.

Oberirdische Garagen sind mit Ausnahme des Baugebietes WB2 im Plangebiet unzulässig.

6. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Nebenanlagen und Errichtungen zum Zwecke der Kleintierhaltung ausgeschlossen.

7. Gebiete mit Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe gemäß § 9 (1) 23 BauGB

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO_2-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o.a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle im Sinne des § 26 BImSchG nachzuweisen.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.
Die Verwendung von Holz in Kaminen oder Kaminöfen ist zugelassen, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit besonderen grünordnerischen Bindungen § 9 (1) 2 und § 9 (1) 25 BauGB i.V.m. Art. 5 und Art. 91 BayBO

Je 200 m² Grundstücksfreifläche ist, wenn technisch machbar, mindestens 1 großkroniger, einheimischer Laubbaum (StU 18/20) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Als Standorte sind vorrangig die im zeichnerischen Planteil dargestellten prinzipiellen Baumstandorte zu verwenden, die aus funktionalen und gestalterischen Gründen in ihrer Lage verschiebbar sind.

Folgende Laubbäume sind vorrangig anzupflanzen:

Acer in Sorten	Ahorn
Tilla „Glenleven“	Linde
Tilla „Pallida“	Kaiserlinde
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinius excelsior	Esche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Cratacgus lavigata	Rotdorn

Mindestens 80 % der Grundstücksfreifläche - PKW-Stellplatzflächen und Zufahrten ausgeschlossen - sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 30 % mit standortgerechten, heimischen Gehölzen dicht (mindestens 1 Strauch/m²) zu bepflanzen. Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.

Folgende Sträucher sind vorrangig anzupflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ribes alpinuum	Bergjohannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Stellplätze können mit Rankgerüsten begrünt werden; die dazu vorrangig zu verwendende Pflanzliste: siehe Punkt 2 Dach- und Fassadenbegrünung „Schlinger/Ranker“.

Die Freiflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme eines genehmigten Bauvorhabens herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe einmalig um bis zu einem Jahr verlängert werden.

2. Dach- und Fassadenbegrünung § 9 (1) 25a BauGB i.V.m. Art. 5 und Art. 91 BayBO

Im Baugebiet WA1 sind Dächer ab einer Größe von 20 m², auf mindestens 2/3 ihrer Oberfläche zu begrünen.

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Für die Begrünung von Fassaden und Tiefgaragenzufahrten sind vorrangig folgende Kletterpflanzen zu verwenden:

- „Schlinger/Ranker“ (Kletterhilfe erforderlich):

Clematis in Sorten	Waldrebe
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Glycine

- „Selbstklimmer“

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. Art. 5 und Art. 91 BayBO

3.1 Befestigung von Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, soweit dies durch die Nutzung dieser Fläche unbedingt erforderlich ist. Sofern funktional möglich sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke.

Stellplätze sind immer wasserdurchlässig (am besten als Schotterrasen) auszuführen.

3.2 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und Schonung der Wasserreserven

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist, soweit technisch und wirtschaftlich realisierbar und soweit wasserrechtlich dem nichts entgegensteht, der Versickerung im Planbereich zuzuführen. Die Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138, vorzunehmen. Alternativ ist bei nicht begrünten Dachflächen der Bau einer Zisterne mit Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung möglich. Das Zisternenvolumen sollte zu 50 % für die Speicherung und Entnahme von Brauchwasser zur Verfügung stehen. Weitere 50 % sollten für die kurzfristige Speicherung von Niederschlagswasser im Regelfall Verwendung finden. Nach dem Regenereignis soll über eine gesonderte Leitung die zwischengespeicherte Teilwassermenge wieder langsam der Kanalisation zugeführt werden. Es wird auf die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen verwiesen.

3.3 Sicherung von Oberboden

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeit entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist unzulässig. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT ARTIKEL 91 BAYBO

1. Sockel gemäß Art. 91 (1) BayBO

Die Sockelhöhe darf höchstens 1,00 m betragen, bezogen auf die eingetragene Bezugshöhe.

2. Dächer gemäß Art. 91 (1) BayBO

Dächer sind entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Planteil nur als SD = Satteldach oder FD = Flachdach mit entsprechender Dachneigung zulässig.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Planteil anzuordnen. Flachdächer ohne Neigung sind von der Festsetzung nicht betroffen.

Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist eine Abweichung gemäß § 31 (1) BauGB der Vorschriften zur Dachneigung und Farbgebung ausnahmsweise zulässig. Sind Sonnen-Kollektor-Anlagen auf Dachflächen von öffentlichen Wegen und Straßen einsehbar, so sind diese so anzubringen, daß das Siedlungsbild und seine Dachlandschaft nicht gestört wird.

3. Fassaden gemäß Art. 91 (1) BayBO

Zur Fassadengestaltung sind alternativ oder zusammen überwiegend folgende Materialien und Farben zu verwenden:
- Putz in hellen Farbtönen
- Sichtmauerwerk
- Holzverkleidungen.
Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung bleibt hiervon unberührt. Glänzende Materialien sind unzulässig.

4. Werbeanlagen gemäß Art. 91 (1) + (2) BayBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Für jedes Geschäft ist eine Werbeanlage zulässig. Zusätzlich kann maximal eine zweite Werbeanlage als Ausleger angebracht werden.
Werbeanlagen sind den angrenzenden Baukörpern deutlich unterzuordnen und schonend in das Siedlungsbild einzupassen. Maximal 1/5 der Fensterfläche je Fenster darf von Werbeanlagen eingenommen werden. Oberhalb der zulässigen Traufhöhe am gleichen Gebäude sind Werbeanlagen unzulässig. Brüstungs-, Gesimszonen und Kragplatten dürfen durch

Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Automaten sollen farblich dem Gebäude angepaßt und in Aussparungen oder Wandnischen eingefügt werden.

5. Zulässigkeit von Außenantennen gemäß Art. 91 (1) BayBO

Parabolantennen sind nur in für die Öffentlichkeit nicht sichtbaren Bereichen zulässig.

6. Müllbehälter gemäß Art. 91 (1) BayBO

Die Standplätze von Müllbehältern sind in das Gebäude zu integrieren oder mit Mauern im Material der Außenwände des Hauptgebäudes bzw. mit Holz einzufassen und zu begrünen.

Bei Nichtunterkellerung der Gebäude sind Abstellschuppen in leichter Bauweise zulässig: Grundfläche max. 2,2 x 3,9 m², FD max. 15°, Traufhöhe max. 2,20 m.

7. Einfriedungen gemäß Art. 91 (1) BayBO

In den Baugebieten sind entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen (auch als Kombination) zulässig:

- Einheimische Laubhecken (auch Taxus und Buxbaum) bis zu 1,60 m Höhe
- Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung bis 1,20 m Höhe
- Mauern bis 1,00 m Höhe
- Sockel unter Zäunen sind unzulässig.

Entlang der übrigen Grenzen sind bis 1,20 m Höhe Laubhecken sowie Zäune in Kombination mit Laubhecken oder sonstigen Strauchbepflanzungen zulässig.

HINWEISE

Nutzung des Oberflächenwassers

Es wird auf die entsprechende Zuschußrichtlinie der Gemeinde bei Schaffung von Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen hingewiesen.

Verkehrslärmimmissionen

Es wird auf die Verkehrsbelastung in der Hauptstraße (Kreisstraße AB 17) hingewiesen. Dem/den Bauwerber(n) wird aufgegeben, anhand vorhandener Zählergebnisse im konkreten Baufall die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen (z.B. in Form von Lärmschutzfenstern) zu prüfen und bei Überschreitung des Immissionspegels solche Lärmschutzmaßnahmen auch zu realisieren.

Gemeinde Karlstein a. Main
OT Dettingen a.M. / Großwelzheim
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„ZWISCHEN HAUPTSTRAßE/WIESENWEG UND WEINGARTENSTRAßE“

Änderung 2000

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.06.2000 beschlossen.
Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.08.2000 bis 21.09.2000 im Rathaus, Am Oberborn 1, öffentlich ausgelegt.
Karlstein a.Main, 4.10.2000
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Karlstein a.Main hat mit Gemeinderatsbeschluß vom 11.10.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Karlstein a.Main, 12.10.2000
1. Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 246 Abs. 1a BauGB genehmigungs- und anzeigefrei

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens bzw.~~ Die Änderung wurde am 03.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesen 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, 06.11.2000
1. Bürgermeister