

Gemeinde Karlstein a. Main

OT ~~Dettingen a.M.~~ / Großwelzheim

Bebauungs- und Grünordnungsplan

2000

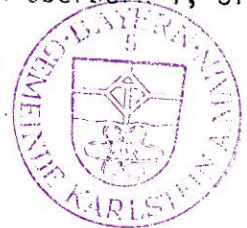
"Südlich der Hauptstrasse"

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11.10.2000 beschlossen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2001 bis 27.03.2001 im Rathaus, Am Oberborn 1, öffentlich ausgelegt.

Karlstein a. Main, 30.5.2001

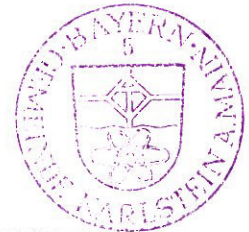
1. Bürgermeister



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.

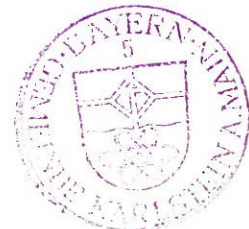
Die genehmigungsfreie
Planung wurde
am 13. Juli 2001
ortsüblich bekanntgemacht

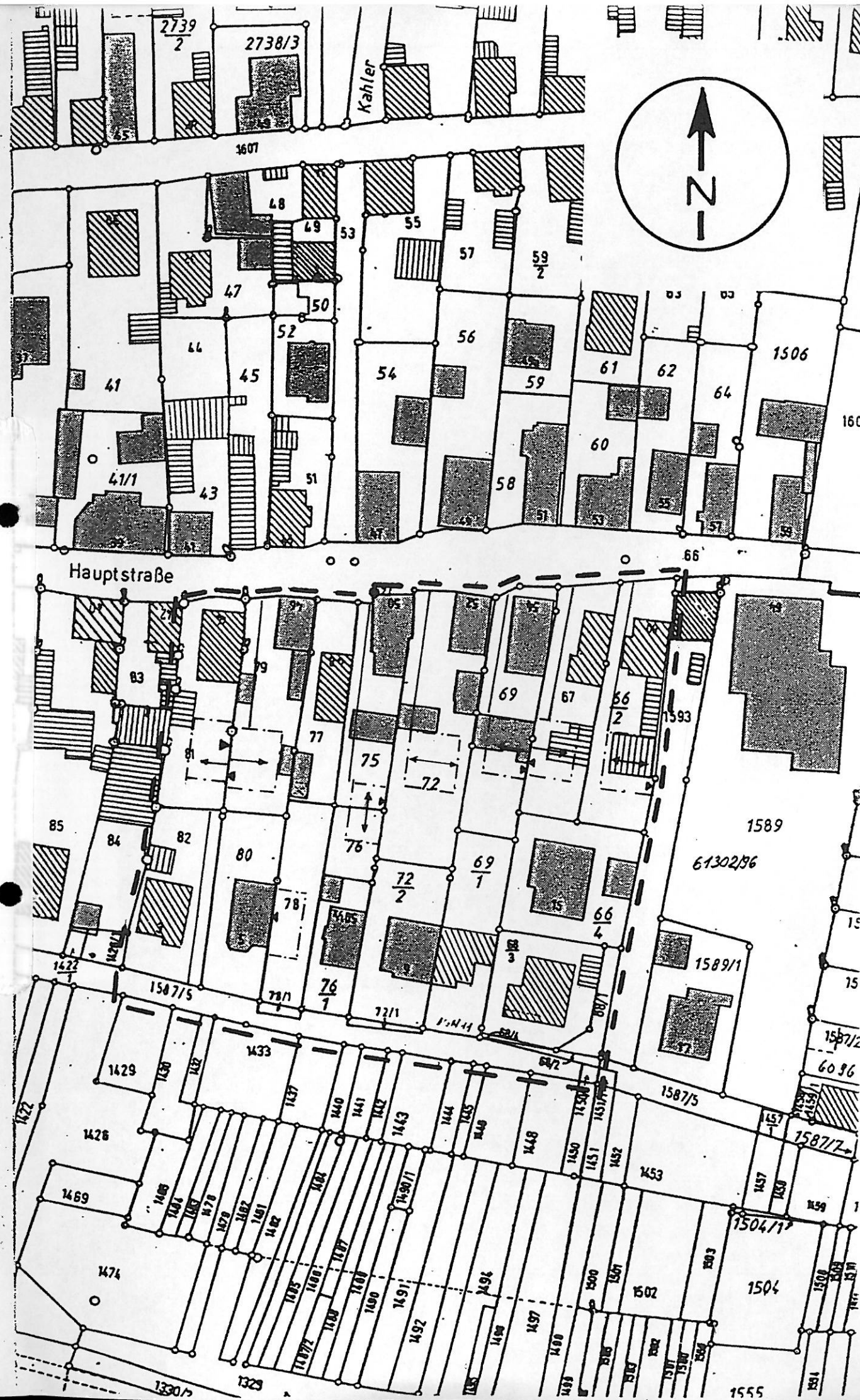
~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens bzw. die Änderung wurde~~
~~am ortsüblich bekanntgemacht~~

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, 16. Juli
2001

1. Bürgermeister





FESTSETZUNGEN:

MD	Das Plangebiet wird als Dorfgebiet -MD- ausgewiesen.
==	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastbare Flächen. Keine Realteilung.
GRZ	0,4
GFZ	1,0
I	1 Vollgeschoß, Satteldach, DN 40° - 45° (auch als Vollgeschoß)
	Maximal 1 Wohneinheit + 2 Stellplätze (gilt nicht für Altbestand)
	Dachgauben sind zulässig (max. 1/3 der Dachfläche) Quergiebel werden zugelassen, wenn sie sich dem Hauptdach unterordnen. Schleppgauben sind ab 45° zulässig.
▶	Zwingender Grenzanbau
- - -	Baugrenze
↔	Firstrichtung
	Anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist im Gelände zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten.
	Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Erläuterungsbericht und Begründung

**zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
für einen Teilbereich
„Südlich der Hauptstraße“
zwischen den Hausnummern 44 und 60 (einschließlich)**

**Gemarkung Großwelzheim
Gemeinde Karlstein a.Main
Landkreis Aschaffenburg**

in der Fassung des
Satzungsbeschlusses vom 25. April 2001

1. Planungsanlaß

Die Bauvoranfrage eines Eigentümers im Planungsbereich zur Zulässigkeit eines Wohngebäudes im rückwärtigen Teil seines Grundstückes an der Hauptstraße war für die Gemeindeverwaltung Anlaß die Bebauungsmöglichkeiten für diesen rückwärtigen Bereich planerisch zu überprüfen und mit dem Kreisbaumeister zu besprechen.

Es hat sich herausgestellt, daß eine Genehmigung im Einzelfall nicht möglich und sinnvoll ist, sondern die Baumöglichkeiten im Rahmen eines Bebauungsplanes geregelt werden müssen.

2. Planungsgrundlagen

Die Planung wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlstein a.Main entwickelt. Der Flächennutzungsplan definiert den Bereich als Dorfgebiet -MD-.

Der Gemeinderat hat am 11. Oktober 2000 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für einen Teilbereich „Südlich der Hauptstraße“ ist wie folgt begrenzt:

im Norden: die Hauptstraße
 im Süden: der Wiesenpfad
 im Osten: die westliche Grenze des Grundstückes Flst.Nr. 1593
 im Westen: die westliche Grenze der Grundstücke Flst.Nrn. 81 und 82.

4. Planungsinhalt/Ziele der Planung

Die Planung erfolgt zum Zwecke einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung.

Es sollen Gebäude mit maximal einem Vollgeschoß und Satteldach DN 40° bis 45° zulässig werden.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über Eigentümerwege gemäß Art. 53 Nr. 3 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Die Ver- und Entsorgungsleitungen über vorliegende Grundstücksteile sind dinglich zu sichern. In der Planung sind Flächen dargestellt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

6. Verfahren

- a) Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates vom 11. Oktober 2000.
- b) Die sogenannte vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 11.8.2000 an die beteiligten Grundstückseigentümer und anläßlich einer Aussprache am 31.8.2000 im Sitzungssaal des Rathauses.
- c) Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Mitteilungsblatt der Gemeinde Karlstein a.Main vom 17.11.2000, Nr. 46 ortsüblich bekannt gemacht.

d) Als Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Karlstein a.Main am Verfahren beteiligen

1. das Landratsamt Aschaffenburg mit den Sachgebieten
 - Bauleitplanung/Städtebau
 - Immissionsschutz
 - Naturschutz
 - Kreisstraßenverwaltung
2. das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
3. den Abwasserzweckverband Schleifbach, Seligenstadt
4. die RWE Energie AG Essen/BV Dettingen
5. die Deutsche Post AG Aschaffenburg
6. die DeTe Immobilien Frankfurt.

Gemeinde Karlstein a.Main

Im Vollzug des Gemeinderatsbeschlusses vom 11. Oktober 2000

Karlstein a.Main, den 16. Oktober 2000

Winter

1. Bürgermeister

- e) Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung vom 31. Januar 2001 beschlußmäßig behandelt und die Planung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gebilligt.

Der Beschluß des Gemeinderates vom 31. Januar 2001 wird diesem Erläuterungsbericht und dieser Begründung als Anlage Nr. 1 beigelegt.

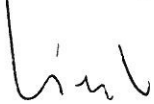
Der zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung liegen ab 26. Februar 2001 bis 27. März 2001 öffentlich aus.

Auf diese öffentliche Auslegung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 16. Februar 2001, Nr. 7 hingewiesen.

Die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der Behandlung ihrer Stellungnahmen im Gemeinderat am 31. Januar 2001 mit Schreiben vom 8. Februar 2001 in Kenntnis gesetzt.

Gemeinde Karlstein a.Main, den 19. Februar 2001

Im Vollzug des Gemeinderatsbeschlusses vom 31. Januar 2001



Winter

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 25. April 2001 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluß ist als **Anlage Nr. 2**

Bestandteil dieses Erläuterungsberichtes/dieser Begründung zum Bebauungsplan.

Karlstein a.Main, 30. April 2001



Winter

1. Bürgermeister

[illegible]

2. Bebauungsplan für einen Teilbereich südlich der Hauptstraße in der Gemarkung Großwelzheim (Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/ Billigungs- und Auslegungsbeschluß)

Dieser Aufstellungsbeschluß sowie der Hinweis auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurden im Karlsteiner Mitteilungsblatt vom 17. November 2000, Nr. 46 bekanntgemacht.

1. Landratsamt Aschaffenburg mit den Sachgebieten
 - Bauleitplanung/Städtebau
 - Immissionsschutz
 - Naturschutz
 - Kreisstraßenverwaltung
2. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
3. Abwasserzweckverband Schleifbach
4. RWE Net AG, Essen
5. RWE Power Aktiengesellschaft, Karlstein
(Stellungnahme erfolgte durch RWE Net, Karlstein)
6. Deutsche Post AG, Aschaffenburg
7. DeTe Immobilien, Frankfurt

1. Landratsamt Aschaffenburg

- S: Zum Entwurf sind aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht keine Anregungen vorzutragen

V: Diese Stellungnahmen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

B: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

c) Immissionsschutz (Fachtechnische Stellungnahme vom 18.12.2000, Nr. 40.1-173-43/0-00)

S: Der Bebauungsplan enthält keine Angaben zu den Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Hauptstraße. Die Unterlagen sind somit unvollständig und daher nicht entscheidungsreif.

Bemerkung: Der Planbereich wird als Dorfgebiet ausgewiesen. Nach Auffassung des Immissionsschutzes entspricht die vorhandene Bebauung nicht der eines Dorfgebietes sondern eines Wohngebietes.

V: Es ist festzustellen, dass die Grundstücke in ihrem vorderen (nördlichen) der Kreisstraße AB 17 zugewandten Bereich ausnahmslos bebaut sind. Es erscheint daher wenig sinnvoll für die geplanten Gebäude, die sich in einem viel größeren Abstand zur AB 17 befinden, Dauerschallpegelmessungen vornehmen zu lassen. In der Legende bzw. im Textteil des Bebauungsplanes ist auf die Verkehrsbelastung der AB 17 und im Einzelfall gegebenenfalls auf die Notwendigkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen z.B. in Form von Lärmschutzfenstern hinzuweisen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße AB 17 im Teilstück der Hauptstraße bzw. im bebauten Teilstück der Seligenstädter Straße sind nicht möglich.

Die Absicht der Gemeinde geht im übrigen dahin, durch eine im Planungsverfahren befindliche Ortsumgehung die Kreisstraße AB 17 vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

Es wird also den Planern der konkreten Einzelbauvorhaben aufgegeben, aufgrund der dem Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan beigegebenen Belastungszahlen der Kreisstraße AB 17 eigenverantwortlich im konkreten Einzelfall die Notwendigkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und zu realisieren, wobei letztendlich der Bau der Ortsumgehung zu einer Verkehrslärmreduzierung führen wird.

Zur „Bemerkung“ des Immissionsschutz-Sachgebietes wird festgestellt, dass gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Dieser sieht für den Planungsbereich die Definition Dorfgebiet (MD) vor.

Im Hinblick u. a. auf einen landwirtschaftlichen Betrieb am Rande des Planungsbereiches und einen landwirtschaftlichen Betrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie auf Kleintierhaltung scheint die Ausweisung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet auch nach wie vor sinnvoll.

B: Der Gemeinderat macht sich diese Abwägungsüberlegungen zu eigen und faßt entsprechenden Beschluß.

21 : 0

d) Kreisstraßenverwaltung (Stellungnahme vom 9.1.2001, Nr. 15.0 6300-1B 17)

S: Der Bebauungsplan grenzt auf eine Länge von rd. 94 m - von Str.km 8,756 bis Str.km 8,850 - südlich der Kreisstraße AB 17 an diese an.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Eigentümerwege.

Mit der vorgesehenen Ausweisung besteht grundsätzlich Einverständnis.

V: Die Feststellungen der Kreisstraßenverwaltung werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

B: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

21 : 0

2. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

(Schreiben vom 15.12.2000, Nr. 2.1/71114-4622-1096/00)

S:

1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sicherzustellen. Inwieweit die vorhandenen Anlagen ausreichend bemessen sind, ist zu überprüfen.

2. Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist in dem Kanalisationsentwurf des Ingenieurbüros Häfner-Oefner vom September 1986 für den Ortsteil Großwelzheim vollständig enthalten. Der Bauentwurf wurde im Mai 1988 überarbeitet, vom Wasserwirtschaftsamt im Juli 1988 geprüft und mit Datum vom 27.09.1989 vom Landratsamt Aschaffenburg genehmigt.

Die Mischwasserbehandlung erfolgt über den vorhandenen Fangkanal E 2,01. Insoweit kann die Abwasserbeseitigung des Planungsgebietes als geordnet angesehen werden.

Ob es für das Einzugsgebiet der Kläranlage Schleifbach einen Nachweis des Gesamtspeichervolumens gibt und ggf. das Planungsgebiet dort berücksichtigt wurde, ist dem Wasserwirtschaftsamt nicht bekannt. Hierzu sollte noch der Abwasserzweckverband gehört werden.

3. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reicht im Süden bis an das Überschwemmungsgebiet des Maines heran. Der Verlauf der Überschwemmungsgrenze für ein HQ₁₀₀ nach der Ermittlung vom 28.03.1991 wurde im beigefügten Lageplan dargestellt. Die Überschwemmungsgebietsgrenze ist noch in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

V: zu 1:

Die Versorgung der wenigen Gebäude kann im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlagen als sichergestellt bezeichnet werden.

V: zu 2:

Der Abwasserzweckverband Schleifbach wurde im Verfahren beteiligt. Er hat gegen die Bebauung des Planungsgebietes unter bereits beachteten Auflagen keine Bedenken geäußert.

V: zu 3:

Die Überschwemmungsgebietsgrenze wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

B: Der Gemeinderat faßt zustimmenden Beschluß.

21 : 0

3. Abwasserzweckverband Schleifbach, Seligenstadt (Schreiben vom 23.11.2000)

S: Dem Bebauungsplan wird zugestimmt, wenn

1. die vorgesehene Bebauung in der Abflußberechnung der Gesamtkanalisation enthalten ist,
2. die vorgesehenen Flächen in die Abflußbetrachtung der SMUSI eingegangen sind.

V: Es wird festgestellt, dass die vorgesehene Bebauung in der Abflußberechnung der Gesamtkanalisation enthalten ist und die vorgesehenen Flächen in die Abflußbetrachtung der SMUSI eingegangen sind.

B: Der Gemeinderat faßt zustimmenden Beschluß.

21 : 0

4. RWE Net AG, Essen (Schreiben vom 22.11.2000, Nr. NÜ-LS/X/Ra/Lw)

S: Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Hochspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

V: Die Feststellungen der RWE Net AG, Essen werden zur Kenntnis genommen.
Eine Beschlußfassung ist nicht erforderlich.

B: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

21 : 0

5. RWE Net, Netzregion Südwest, Karlstein (Schreiben vom 22.11.2000, Nr. NT-H-P)

S: Gegen die Planentwürfe bestehen unsererseits keine Bedenken.

V: Die Feststellungen der RWE Net, Netzregion Südwest, Karlstein werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlußfassung ist nicht erforderlich.

B: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

21 : 0

6. Deutsche Post AG, Aschaffenburg

S: Bis zum heutigen Tag ging keine Stellungnahme der Deutschen Post AG ein.

V: Eine Beschlußfassung ist nicht erforderlich.

B: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

21 : 0

7. DeTe Immobilien, Frankfurt

S: Bis zum heutigen Tag ging keine Stellungnahme der DeTe Immobilien ein.

V: Eine Beschlußfassung ist nicht erforderlich.

B: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

21 : 0

8. Christiane und Matthias Scherkl, Spessartstr. 12

S: Die Eheleute Scherkl beantragen die Firstrichtung für das geplante Gebäude auf ihrem Grundstück Flst.Nr. 72 von Nord-Süd in Ost-West-Richtung zu ändern.
Begründet wird der Antrag mit der vorgesehenen Montage einer Solaranlage.

V: Dem Antrag kann entsprochen und die Firstrichtung in Ost-West festgesetzt werden.

B: Der Gemeinderat faßt zustimmenden Beschluß.

21 : 0

Beschluß:

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der vorstehenden Beschlußfassungen wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gebilligt.

21 : 0

6. Die Deutsche Post AG, Aschaffenburg, hat sich ebenso wie im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht geäußert.
7. DeTe Immobilien, Niederlassung Frankfurt

Die DeTe Immobilien hat sich im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht geäußert. Sie teilt nunmehr mit Schreiben vom 9. April 2001 (also nach stattgefundener öffentlicher Auslegung) mit, dass die übersandten Planunterlagen nicht für eine Stellungnahme ausreichen.

V: Wenngleich die Stellungnahme der DeTe Immobilien verspätet eingegangen ist kann hierzu festgestellt werden, dass es sich um eine Restbebauung handelt, die die Belange der DeTe Immobilien nicht tangieren kann. Es handelt sich lediglich um 8 Gebäude in einem bereits mit Telekommunikation versorgten Bereich.

B: Der Gemeinderat fasst zustimmenden Beschluß.

C) Von Privatpersonen wurden folgende Anregungen vorgetragen:

1. Frau Monika Wagenknecht, Hauptstraße 44

Frau Wagenknecht beantragt die Verschiebung des auf ihrem Grundstück Flst.Nr. 81 geplanten Gebäudes bis auf den gesetzlichen Mindestabstand in Richtung Süden zum Grundstück Flst.Nr. 82. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum ihres Bruders.

V: Das geplante Wohngebäude wird über den Wiesenpfad auch verkehrsmäßig erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze lassen sich nach Ansicht der Verwaltung ordnungsgemäß anfahrbar nur darstellen, wenn das Gebäude den bisher vorgesehenen Abstand vom Grundstück Flst.Nr. 82 mit rd. 5 m einhält. Darüber hinaus hätte die Verschiebung auch Auswirkungen auf das geplante Gebäude auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 79, Anwesen Hauptstraße 46 (Pinkau), weil für beide Gebäude Grenzbebauung gilt.

Desweiteren müsste die Planung, weil sie eine Änderung im Vergleich zu der Auslegungsplanung darstellt, nochmals (wenn auch verkürzt auf bis zu 2 Wochen) öffentlich ausgelegt werden, wobei beschlossen werden könnte, dass bei der erneuten Auslegung Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

Anm.: Frau Wagenknecht hat am 24.4.2001 bei der Verwaltung vorgesprochen und ihren Antrag auf Verschiebung des auf ihrem Grundstück Flst.Nr. 81 geplanten Gebäudes zurückgenommen. Es bedarf somit keiner Beschlußfassung.

B: Der Bebauungs- und Grünordnungsplan für einen Teilbereich „Südlich der Hauptstraße“ i. d. F. der vorstehenden Beschlußfassung wird als Satzung beschlossen.

18 : 0