

**Gemeinde Karlstein a.Main
OT Dettingen a.M./Großwelzheim
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Südlich der Seligenstädter Straße“**

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 2000-08-30 beschlossen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 2001-03-26 bis 2001-04-27 im Rathaus, Am Oberborn 1, öffentlich ausgelegt.

Karlstein a.Main, 2. Mai 2001

1. Bürgermeister



Die Gemeinde Karlstein a.Main hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 2001-07-18 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Karlstein a.Main, 23. Juli 2001

1. Bürgermeister

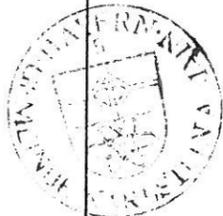


Genehmigungsfrei
gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Karlstein a.Main, den 23. Juli 2001

1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk



Die Genehmigungsfreiheit bzw. die Genehmigung durch das Landratsamt Aschaffenburg des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 2001-08-03 ortsüblich bekanntgemacht.

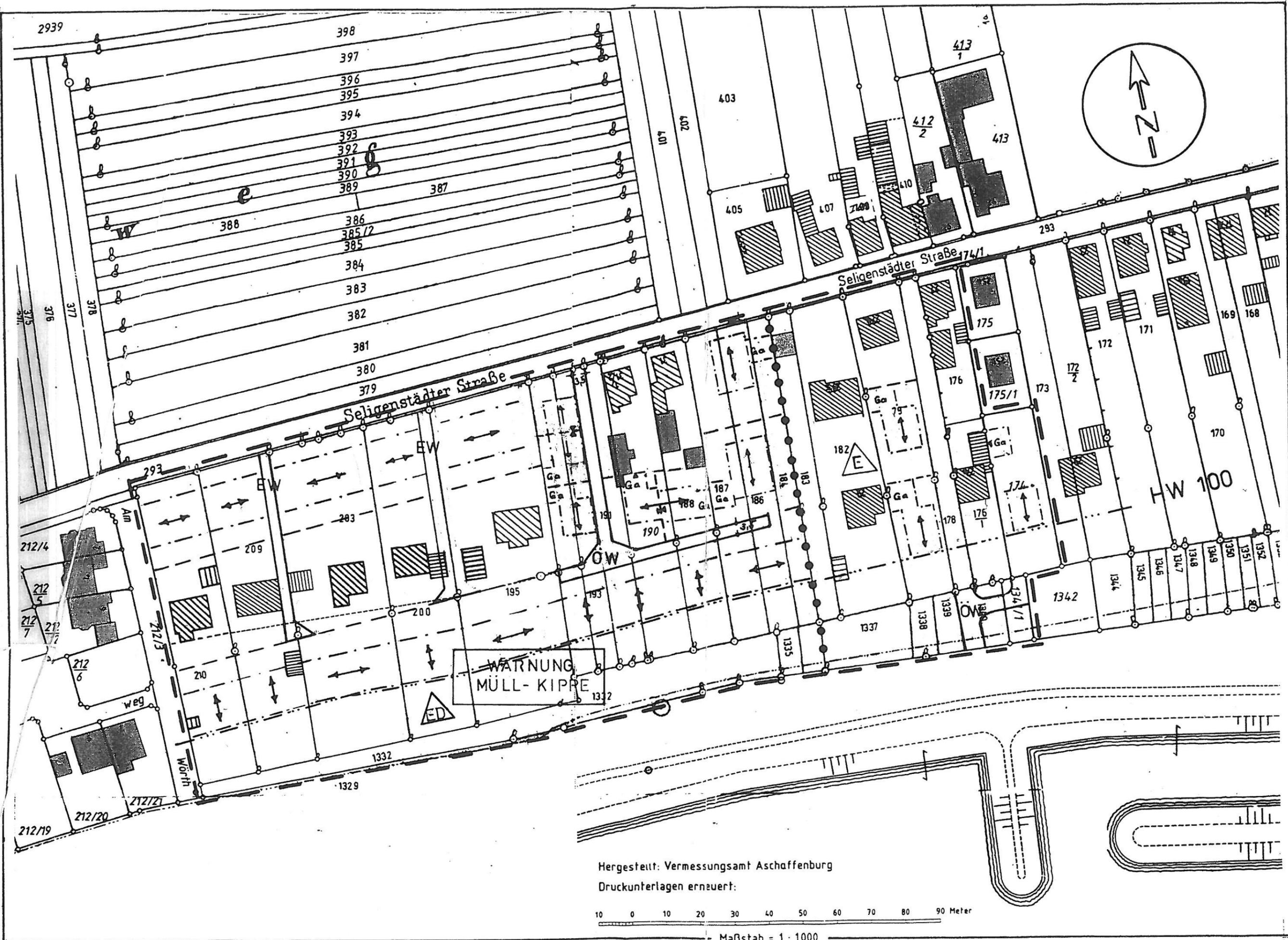
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Karlstein a.Main, 6. August 2001

1. Bürgermeister





WARUNG
MÜLL-KIPPE

Hergestellt: Vermessungsamt Aschaffenburg
Druckunterlagen erneuert:



Maßstab = 1 : 1000

Festsetzungen

-  Geltungsbereich
-  HW 100 Hochwassergrenze
-  Baugrenze
-  Firstrichtung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 zwingender Grenzsanbau
 I + D ein Vollgeschoß, ein Dachgeschoß, DN 38°- 45°
 ohne Kniestock
 WH = max. 3,50 m im Norden
 ===== Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 ÖW = öffentlicher Weg (Gemeindestraße – Ortsstraße)
 EW = Eigentümerweg

 nur Einzelhäuser
 Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
 Doppelhäuser oder Gruppenhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe
 und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
 Einzelgauben oder Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen
 zulässig:

- Dachgauben:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°
 2. Schleppgaube ab 45° Dachneigung
 3. Gaubenzlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge
 4. Abstand von den Ortsgängen mind. 2,50 m
 5. Gaubenzbänder und Blindgauben sind unzulässig.
- Quergiebel: werden zugelassen, wenn sie sich dem Hauptdach unterordnen.

Ga Garagen und Stellplätze
 1. Für Wohnungen bis 50 m² wird 1 Stellplatz verlangt; für Mehrfamili-
 enhäuser (ab 4 Wohnungen) werden 1,5 Stellplätze/Wohnung ver-
 langt. Es ist dabei auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden. In
 allen anderen Fällen werden pro Wohnung 2 Stellplätze verlangt.
 2. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

Garagen
 1. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche
 zulässig.
 2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
 3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher
 Dachform.
 4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
 6. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für
 Garagen zulässig.
 Im Vorgartenbereich darf die Hälfte der Grundstücksbreite höchstens
 jedoch 10 m für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze genutzt werden.

g_{er} + D
GEMEINDE KARLSTEIN A.MAIN
-Bauamt-

MASSTAB 1 : 1000	DATUM 30.08.2000	GEÄNDERT GR 31.01.2001	<i>geändert</i> <i>30.07.05.2003</i>
---------------------	---------------------	---------------------------	---

Maß der baulichen Nutzung

GRZ bis 0,4
 GFZ (maßgebend sind die Baugrenzen) bis 1,0

Abstandsregelung: Art. 6 und 7 BayBO

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, (WA)

Die Mindestgrundstücksgröße je Wohnung wird auf 150 m² festgelegt.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Fest-
 setzung sind je Grundstück ein Häuschen zur Unterbringung von Gartengeräten (Garten-
 häuschen) mit einer Grundfläche von max. 12 m². Einem Grundstück steht eine WE im Sinne
 des WEG gleich, wenn sich diese Wohneinheit in Form einer Doppel- oder Reihenhaushälfte
 darstellt.

Warnung
Müllkippe

Warnhinweis gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB auf „Kiesgrube“
 (Abfallkippe) im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 193, 194, 195
 und 200. (Siehe Ziff. 3 d des Erläuterungsberichtes und der
 Begründung)

GEMEINDE KARLSTEIN A.MAIN
-Bauamt-

MASSTAB 1 : 1000	DATUM 30.08.2000	GEÄNDERT 31.01.2001	
---------------------	---------------------	------------------------	--

Auflagen zur Grünordnung und Grundstücksgestaltung

1. Landratsamt Aschaffenburg -Sachgebiet Naturschutz-

- a) Das Errichten von Gebäuden und das Auffüllen von Grundstücken im Bereich der Abfluß- und Überschwemmungsgrenzen des Maines sind zum Erhalt des Retentionsraumes unzulässig. Dasselbe gilt für Maßnahmen die eine vergleichbare Wirkung besitzen.
- b) Dach- und Oberflächenwasser ist zur Schonung des Wasserhaushaltes im Gelände oberflächlich über Mulden oder Gräben zu versickern.

Anm.:

Sofern Grundstückslage und -größe dies zulassen, soll anfallendes Oberflächenwasser weitestgehend auf den Baugrundstücken zurückgehalten (z.B. Zisternen) und als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden oder über geeignete Einrichtungen versickern. Es gelten in diesem Zusammenhang die einschlägigen Bestimmungen der gemeindlichen Satzung über die Benutzung der Wasserversorgungsanlagen bzw. der Entwässerungssatzung.

Auf die entsprechenden Zuschußrichtlinien der Gemeinde bei Schaffung von Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen wird hingewiesen.

- c) Parkplätze, Stellplätze, Zugänge usw. sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster) anzulegen.
- d) Zur Durchgrünung des Baugebietes (Übergang zum Main als offene Landschaft) sind vor allem heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Pro 200 m² Gartenfläche ist ein großkroniger Laubbaum (auch als Hochstamm-Obstbaum möglich) zu pflanzen.

GEMEINDE KARLSTEIN A.MAIN

-Bauamt-

MASSTAB
1 : 1000

DATUM
30.08.2000

GEÄNDERT
31.01.2001

Freiflächengestaltung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze ...

PFLANZBEISPIELE FÜR HEIMISCHE GEHÖLZE

BÄUME (1. Größenklasse)

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

BÄUME (2. Größenklasse)

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*).

STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bergjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*).

Ausgleichsmaßnahme:

Ausgleich für Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung, soweit er nicht auf den Baugrundstücken selbst erfolgen kann, erfolgt im Rahmen einer Sammelausgleichsmaßnahme.

GEMEINDE KARLSTEIN A.MAIN

-Bauamt-

MASSTAB
1 : 1000

DATUM
30.08.2000

GEÄNDERT
31.01.2001

Auflagen:**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

1. Im Bereich der Planung sind folgende Bodendenkmäler bekannt:

Völkerwanderungszeitliches Körpergrab. 500 m WSW der Kirche von Großwelzheim.

Flur „Am Stadtweg links“, Großwelzheim, Flst.Nr. 195, 200, 203; NW 93-79, Fund-St.Nr. 5920/0060.

Auf das Erfordernis einer ausreichenden Denkmalverträglichkeit und das gesetzlich vorgeschriebene Erlaubnisverfahren nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. (Siehe auch Ziff. 3 e des Erläuterungsberichtes und der Begründung).

2. Die Träger/der Träger von Bau- bzw. Erschließungsvorhaben im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 195, 200, 203 müssen (muß) eine sachgerechte Ausgrabung des Bodendenkmales durchführen lassen.

3. Alle mit der Durchführung von Bau- und Erschließungsprojekten betrauten Personen im Plangeltungsbereich sind darauf hinzuweisen, daß bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden müssen und das aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.

GEMEINDE KARLSTEIN A.MAIN

-Bauamt-

MASSTAB 1 : 1000	DATUM 30.08.2000	GEÄNDERT 31.01.2001
---------------------	---------------------	------------------------

Hinweise:**1. Landratsamt Aschaffenburg -Sachgebiet Immissionsschutz-**

Die maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 für das WA-Gebiet betragen:

Tag: 55 dB (A)

Nacht: 45/40 dB (A)

Es wird empfohlen, Lärmschutzfenster vorzusehen und die Schalldämmforderungen an die Außenbauteile (nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau) zu berücksichtigen.

2. Wasser- und Schiffsamt Aschaffenburg

Durch den derzeitigen und künftigen Verkehr auf der Bundeswasserstraße Main -auch bei Nacht- können die jetzigen und zukünftigen Schallplanungsrichtpegel (Immissionsgrenzwerte) überschritten werden. Eine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch einen erhöhten Schallpegel ist nicht auszuschließen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß durch die Bebauung und deren Zuwirkungen weder beim Bau -noch danach- Blendungen ausgehen dürfen, die sich störend auf die Schifffahrt auswirken.

Bei Bauarbeiten im Bereich des Wasserstraßenfernsprechkabels (WF-Kabel) ist rechtzeitig vorher im Einvernehmen mit dem Wasser- und Schiffsamt der genaue Verlauf des Kabels festzustellen, zu markieren und zu sichern.

3. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

a) Die Oberkante der Schwelle des Entlastungsbauwerkes liegt bei 104,91 m ü. NN. Bei selteneren Hochwasserereignissen des Maines (ungefähr > HQ₁₀) wird das Kanalnetz vom Main her geflutet bzw. es erfolgt ein Rückstau. Auch wenn die geplante Bebauung außerhalb des Überschwemmungsgebietes errichtet wird ist nicht auszuschließen, daß z.B. bei Unterkellerung im Hochwasserfall über das Kanalnetz eine Flutung erfolgt. Durch entsprechende geeignete Vorkehrungen ist dem entgegenzuwirken.

b) Auf den Baumgrundstücken im Überschwemmungsgebiet sind keine Auffüllungen zugelassen.

GEMEINDE KARLSTEIN A.MAIN

-Bauamt-

MASSTAB 1 : 1000	DATUM 30.08.2000	GEÄNDERT 31.01.2001
---------------------	---------------------	------------------------

Hinweise zu Hochwasserschutzmaßnahmen

1. Auftriebssicherheit

Die Auftriebssicherheit des Gebäudes - in der Regel 1,3-fach - ist über eine Berechnung nachzuweisen.

2. Weiße Wanne

Die Kellersohlen und Umfassungen müssen mit wasserundurchlässigem Beton (WU) in Form einer weißen Wanne hergestellt werden. Dies ist heutzutage Stand der Technik. Besondere Schwierigkeiten bei der Baudurchführung sind nicht zu erwarten. Zusätzlich ist der Anschluß zwischen Fundamentplatte und Wand mit einem Arbeitsfugenband auszubilden und eine Bewehrung mit höherem Stahlanteil zur Rissicherung einzubauen. Der Beton selbst ist besonders sorgfältig zu verdichten.

3. Bauzustand

Während des Bauzustandes ist ein Flutventil DN 100 mm einzubauen. Dieses Ventil ist bis zur Fertigstellung der Geschoßdecken ständig offenzuhalten.

4. Rohrdurchführung

Alle unterhalb des Hochwasserhorizontes abgehenden oder ankommenden Leitungen sind mittels druckwasserfesten Rohrdurchführungen durch die Umfassungswände gegen Hochwasser zu sichern.

5. Kostenersparnis

Um Baukosten zu sparen sind die lichten Höhen des Kellers möglichst zu begrenzen bzw. die Lage der Kellerdecke möglichst hoch über die Hochwasserlinie zu legen.

6. Kellerlichtschächte

Kellerlichtschächte sind ohne Sickerungen mit geschlossener Betonsohle herzustellen. Die Entlastungen der Lichtschächte sind über rückstausichere Klappen einer Drainage zuzuführen.

Die Lichtschachtoberkanten sind auf + 108,2 ü NN zu legen.

7. Talseite des Hauses

Die talseitige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses sollte bei unterkellerten Gebäuden möglichst hoch (ca. 1,0 m) über das Niveau des HQ 100 gelegt werden, um ein Aufschwimmen des Wohnhauses infolge zu geringem Eigengewichtes zu vermeiden. Eventuell zur Mainseite vorgelagerte Terrassen sind auf Stahlfüßen zu gründen bzw. auszukragen, um den verlangten Retentionsraum nicht zu beeinträchtigen. Auch talseitige Lichtschächte könnten dadurch vermieden werden, da ein Kellerfenster mit einer lichten Höhe von ca. 0,5 m völlig ausreichend ist, Kellerräume natürlich zu belüften.

GEMEINDE KARLSTEIN A,MAIN

-Bauamt-

MASSTAB 1 : 1000	DATUM 30.08.2000	GEÄNDERT 31.01.2001	
---------------------	---------------------	------------------------	--