GEMEINDE KARLSTEIN A.MAIN
Landkreis Aschaffenburg
Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nördlich der Frankenstraße“
2. Änderung und 1. Erweiterung vom 19.01.05 i.d.F. vom 07.09.05

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.01.2005 beschlossen.
Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.06.05 bis 29.07.05 im Rathaus, Am Oberborn 1, öffentlich ausgelegt.

Karlstein a.Main, 1. August 2005

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Karlstein a.Main hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 07.09.05 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Karlstein a.Main, 9. September 2005

1. Bürgermeister

Die Genehmigungsfreiheit bzw. die Genehmigung durch das Landratsamt Aschaffenburg des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung/Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in Kraft.
Der Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen 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,

1. Bürgermeister

Az.: 50.1-6102-114
Die Genehmigung gilt gem. § 10 Abs. 2 i. V. mit § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als erteilt.

Aschaffenburg, den 16. Jan. 2006
LANDRATSAMT

Festsetzungen

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

öffentliche Verkehrsflächen
Feldweg – Fuß-/Radweg – Ortsstraße

öffentliches Grün

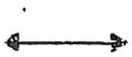
privates Grün – Abpflanzung zur freien Natur
(Pflanzgebot)

Baugrenze

beabsichtigte Grundstücksteilung

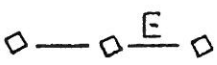
Trafostation

mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



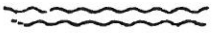
Firstrichtung

Zwingender Grenzanbau



20 kV-Leitung

Einfahrt



Versickerungsflächen

GE_1	Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Anlagen für sportliche Zwecke Tankstellen sind unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nur als Teil der baulichen Betriebsanlage, aber nicht als freistehendes Einfamilienhaus zulässig.
II	max. 2 Vollgeschosse
DN 0-40	DN 0 – 40 °. Ausnahmen bei betrieblichen Erfordernissen, z.B. Sheddach
GRZ 0,8	Grundflächenzahl GRZ = 0,8
GFZ 1,6	Geschossflächenzahl GFZ = 1,6
O	offene Bauweise
WH max. 6,8 m	Wandhöhe max. 6,8 m
	Maßgebliche Orientierungswerte: 65 dB tagsüber 50/45 dB nachts
	Die nicht überbaubaren Grundstücksteile, d.h. wenigstens 20% der Grundstücksfläche werden als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

GE_2 A	Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Anlagen für sportliche Zwecke. Tankstellen sind unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.
II	max. 2 Vollgeschosse
DN 0-40	DN 0 – 40 °. Ausnahmen bei betrieblichen Erfordernissen, z.B. Sheddach
GRZ 0,8	Grundflächenzahl GRZ = 0,8
GFZ 1,6	Geschossflächenzahl GFZ = 1,6
O	offene Bauweise
WH max. 6,8 m	Wandhöhe max. 6,8 m
	Es gelten Orientierungswerte: 60 dBA tagsüber und 50/45 dBA nachts.
MI 1+2	Mischgebiet
	Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

Tankstellen gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 7 sind unzulässig.

Es gelten im MI folgende Orientierungswerte:
60 dBA tagsüber und 50/45 dBA nachts.

Mi 1	II	max. II Vollgeschosse
	FD	Flachdach
	WH max. 6,8 m	Wandhöhe max. 6,80 m über Gelände
	GRZ 0,8	Grundflächenzahl GRZ 0,8
	GFZ 1,6	Geschossflächenzahl GFZ 1,6
	O	offene Bauweise

Mi 2	(I)	zwingend 1 Vollgeschoss
		Ausnahme: Flst.Nr. 2771/7: max. 2 Vollgeschosse
		Satteldach DN 40 – 48 ° (auch als VG)
		Ausnahme: Flst.Nr. 2771/8: auch Walmdach
		Wandhöhe max. 3,50 m über Gelände bzw. max. 6,8 m bei 2 VG
	GFZ 1,0	Geschossflächenzahl GFZ 1,0
	GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ 0,4
	O	Offene Bauweise
	ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Erschließungsstraße (Römerstraße) ist beidseitig mit heimischen Baumarten zu begrünen (innerhalb des ausgewiesenen privaten Grüns).

GE_3 wie GE_1

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile, d.h. wenigstens 20% der Grundstücksfläche werden als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung erfolgt nach Art. 6 und 7 Abs. 2 – 5 BayBO. Aus städtebaulichen Gründen erfolgt bei vermassten Abständen die Abstandsflächenregelung nach Art. 7 Abs. 1 BayBO

Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze werden aus städtebaulichen Gründen auf die festgelegten Flächen bzw. die Bereiche innerhalb der Baugrenzen beschränkt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche können somit für private Grünflächen/Freiräume freigehalten werden.

Stellplätze

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Karlstein a.Main vom 23. Juli 2004 für die Herstellung von Stellplätzen und Garagen.

Einfriedung der Grundstücke (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

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.

Grünflächen

Schutz des Oberbodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG und § 202 BauGB):

Soweit es im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist, bleiben erhaltungswürdige Grünflächen und Bäume sowohl auf öffentlichen wie auf privaten Flächen bestehen. Die nördlichen Grundstücksbereiche werden als Grünräume entwickelt und entsprechende Grünflächen ausgewiesen.

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vergeudung zu schützen (Zwischenlagerung auf Mieten).

Bepflanzung privater Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der vorhandene Baumbestand, soweit im Bebauungsplan gekennzeichnet, ist sachgerecht zu pflegen und darf nicht bzw. nur mit einer Ausnahmegenehmigung der Gemeinde Karlstein beseitigt werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten der Artenlisten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Mindestens sind ein Baum oder 10 Sträucher der Artenliste je 200 m² zu pflanzen. Zur Ermittlung der anrechenbaren Fläche wird die zulässige GRZ zugrunde gelegt.

Die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß bayer. Nachbarschaftsrecht müssen für die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume auf den Privatgrundstücken nicht eingehalten werden.

Artenauswahl zur Neupflanzung-Artenliste

Straßenbäume

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Platane	Platanus acerifolia
Winter-Linde	Tilia cordata

Obstgehölze

Quitte	Cydonia oblonga – Bereczki-Birnenquitte
	Cydonia oblonga – Lescovac
Walnuss	Juglans regia
Apfel	Malus domestica – Alkmene
	Malus domestica – Cox Orangenrenette
	Malus domestica – Goldparmäne
	Malus domestica – Jakob Fischer
	Malus domestica – Jakob Lebel
	Malus domestica – Kaiser Wilhelm
	Malus domestica – Weißer Klarapfel

Mispel	Mespilus germanica
Kirsche	Prunus avium – Große Schwarze Knorpelkirsche
	Prunus avium – Kassins Frühe Herzkirsche
	Prunus cerasus – Morellenfeuer
Zwetschge	Prunus domestica – Bühler Frühzwetschge
	Prunus domestica – Hauszwetschge
Birne	Pyrus communis – Clapps Liebling
	Pyrus communis – Conferencebirne
	Pyrus communis – Gellerts Butterbirne
	Pyrus communis – Gräfin von Paris
	Pyrus communis – Gute Luise

Pflanzung im Rastermaß von mind. 8,0 x 8,0 m.

Heckenelemente

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Waldhasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Wild-Birne	Pyrus communis
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gold-Johannisbeere	Ribes aureum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hecken-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca

Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Winter-Linde	Tilia cordata
Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	

Pflanzungen im Rastermaß von 120 x 120 cm.

Abmulchung mit Rindenmulch 10/40 oder Stroh.

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18 916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen und aus einem Anzuchtbetrieb entstammen.

Straßenbäume:	Hochstämme oder Stammbüsche, Stammumfang (StU) 20 – 25 cm.
Großkronige Bäume:	Hochstämme oder Stammbüsche, Stammumfang (StU) 20 – 25 cm-
Mittelkronige Bäume:	wie vor, jedoch StU 18 – 20 cm
Kleinkronige Bäume:	wie vor
Obstbaum Hochstämme:	StU 14 – 16 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm bzw. 100 – 150 cm.

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorhandener Gehölzbestand ist, sofern im Grünordnungsplan keine gegenteiligen Maßnahmen dargestellt sind, grundsätzlich zu erhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan darzustellen und gemäß bauaufsichtlicher Verfahrensordnung mit dem Antrag auf Baugenehmigung einzureichen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Den Antragsunterlagen ist eine Bankbürgschaft zur Realisierung des Grünordnungsplanes beizufügen.

Naturschutz

Die Breite des öffentlichen Grünstreifens beträgt mindestens 5 m (soweit dies ohne Eingriff in außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches gelegene Grundstücke möglich ist).

Notwendige Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar (Winterruhe) durchzuführen).

Soweit Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst dargestellt werden können, sind diese im Rahmen einer Sammelausgleichsmaßnahme vom Öko-Konto der Gemeinde Karlstein a.Main abzubuchen bzw. werden auf dem gemeindlichen Grundstück Flst.Nr. 2757 dargestellt. Diese Feststellung erfolgt aus dem Grundsatz der Planbestimmtheit als verbindliche Regelung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.

Immissionsschutz

1. „Auf die von der Staatsstraße auf das Gewerbe-/Mischgebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden."

2. Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahmen von Küchen und Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich II aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.
   Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Ventilatoren einzubauen."

Wasser- und Bodenschutz/Abwasserbeseitigung

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Für die Anlage von Versickerungsmulden sind ca. 10% der Grundstücksfläche freizuhalten.

Eine zentrale flächige Versickerung auf dem Grundstück Flst.Nr. 2757 ist grundsätzlich als Alternative zulässig.

Es darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen und Betriebsparkplätzen eingebracht werden.

Das restliche Niederschlagswasser (von Straßen u.ä.) ist der Abwasserkanalisation zuzuführen.

Ist die Versickerungsfläche auf der Parzelle nicht zu realisieren, ist eine nachgeschaltete Rigolenversickerung möglich. Die Rigolenversickerung ist jedoch nur im Einzelfall und als Ausnahme zulässig.

Schluckbrunnen sind nicht zulässig.

Weil nur nicht schädlich verunreinigendes Oberflächen- bzw. Dachflächenwasser versickert werden darf, ist die Dachflächenherstellung in unbeschichtetem Metall nicht zulässig. Weiterhin darf durch die Versickerung keine nachteilige Veränderung des Grundwassers im Sinne des § 34 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu besorgen sein.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung findet keine Anwendung.

Die Einleitung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser von Gewerbebetrieben ist erlaubnispflichtig. Ein Antrag mit dem Nachweis nach ATV- DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ist erforderlich.

Auf die Berechnungen gemäß Arbeitsblatt ATV-A 117 wird hingewiesen (Erläuterungsbericht). Die Versickerungsflächen sind zeichnerisch dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall die Versickerungsflächen auch an anderer geeigneter Stelle auf

den Parzellen dargestellt und angelegt werden können.

Im Falle von baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass keine Maßnahmen stattfinden, die der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes der Brunnen I bis IV der Gemeinde Karlstein a.Main vom 06.10.2003 entgegenstehen.

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg, Residenzplatz 2, zu melden und gemäß Art. 8 Abs. 2 die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Die übrigen Festsetzungen gelten weiter.