



Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Baulinie
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
	maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
II	max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
	nur Einzelhäuser zulässig
	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
WH 6,5 m	maximal zulässige Wandhöhe in Meter
FH 8,5 m	maximal zulässige Firsthöhe in Meter
	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen innerhalb eines Baugebietes
	Öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
	Fußweg
	Parkplatz
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
	Private Grünfläche
	Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen II. Wuchsordnung ein Baum je Grundstück, keine Standortbindung.

Zeichnerische Hinweise

	Geltungsbereich Bebauungsplan "Steigweg"
	bestehende Grundstücksgrenze
2435	bestehende Flurnummern
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO: Anlagen zur Beherbergung sowie Tankstellen gem. § 4 Satz 3 sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wandhöhe
Die maximale Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsanlage (Straße, Wendehammer, Fußweg), gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche (Erschließungsstraße bzw. Burgstraße) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsanlage (Straße, Wendehammer, Fußweg), gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche (Erschließungsstraße bzw. Burgstraße) und der obersten Kante des Firstes.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachform, Dachneigung, Dachgauben und Dacheindeckung

Zulässig sind symmetrische Satteldächer sowie Walmdächer (einschließlich Krüppelwalm) mit einer Dachneigung von 20 - 58°. Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung größer / gleich 35° des Hauptdaches zulässig. Je Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) ist nur eine einheitliche Form an Dachaufbauten zulässig. Zulässige Farben der Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene und graue Farbtöne. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

3.2 Anpassungsgebot

Zusammengebaute Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für:

- Dachneigung
 - Material, Form und Farbe der Dacheindeckung
 - Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe
- Maßgebend für die Gestaltung ist das zuerst vorhandene Gebäude.

4. Nebengebäude, Garagen und Carports

4.1 Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Bei Nebengebäuden, untergeordneten Anbauten, Garagen und Carports sind Pultdächer bis max. 12° Dachneigung, Flachdächer sowie symmetrische Satteldächer in der Dachneigung des Hauptwohngebäudes zulässig.

4.3 Die Dacheindeckung von Garagen und Carports mit Satteldächern ist der Deckung des Hauptgebäudes anzupassen.

4.4 Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 3,00 m. Die maximale Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße (Straße, Wendehammer, Fußweg), gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5. Private Grünflächen

Die als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu nutzen. Einfriedungen sind zulässig. Ebenso zulässig sind Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 12 m².

TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Gem. Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

2. Leitungen

Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“). Des weiteren wird auf die DVGW Arbeitsblätter G 462 und W 403 sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

3. Oberboden

Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

4. Umgang mit Niederschlagswasser

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", A 138, A 117 hingewiesen.

5. Altablagerungen

Sollten Altablagerungen angetroffen werden, so sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und zu beseitigen.

Verfahrensvermerke

1) Der Stadtrat der Stadt Karlstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2018 bis 09.08.2018 beteiligt.

3) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2018 bis 09.08.2018 öffentlich ausgelegt.

4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2019 bis 18.10.2019 erneut beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2019 bis 18.10.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

6) Die Stadt Karlstadt hat mit Beschluss vom 19.11.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2019 als Satzung beschlossen.

Karlstadt, den

(Siegel)
(Dr. P. Kruck, 1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Karlstadt, den

(Siegel)
(Dr. P. Kruck, 1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Karlstadt, den

(Siegel)
(Dr. P. Kruck, 1. Bürgermeister)

Stadt Karlstadt	
Bebauungsplan "Ehrenfels - Gelände"	
M 1:1.000	
aufgestellt: 14.06.2018 geändert: 23.07.2019	bearbeitet: Klose gezeichnet: Klose geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de