

Exposé

Wohnbaugesamt „Steigweg“
in Kariburg



Ansprechpartnerin

Stadt Kariburg
Fachbereich 4 – Finanzen, Liegenschafts- und
Vermögensverwaltung
Frau Eva Ludwig
Zum Helfenstein 2
97753 Kariburg
Telefon: 09353 7902-20
Telefax: 09353 7902-7720
E-Mail: ludwig.eva@kariburg.de



Das Wohnbaugebiet „Steigweg“

Das Wohnbaugebiet "Steigweg" befindet sich im Ortskern von Karlbürg, westlich der „Karolinger Straße“. Über die „Burgstraße“ oder die „Sanderau“ ist das Wohngebiet erreichbar. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit **Einfamilienhäusern** und bei zwei Bauplätzen zudem eine Bebauung mit **Doppelhäusern** vor. Insgesamt stehen 7 städtische Bauplätze zum Verkauf mit einer Größe von 402m² bis 536m².

Mit rund 15.000 Einwohnern und 9 Stadtteilen ist Karlstadt eine Kreisstadt im Landkreis Main-Spessart, direkt am Main gelegen und zählt zu den Mittelzentren. Neben Handel & Gewerbe, sowie Behörden und weiteren Einrichtungen, finden Sie Angebote im Bereich des Gesundheitswesens, Kindergärten, Schulen & Bildung, Kunst, Kultur & Geschichte, Freizeit, Sport und Erholung. Der Stadtteil Karlbürg ist binnen weniger Fahrminuten mit dem Auto oder dem Fahrrad von Karlstadt aus, direkt über die „Karolingerbrücke“ erreichbar.

Bau- und Planungsrecht

Das Exposé soll einen Überblick über das Baugebiet verschaffen. Sie erhalten nicht alle für eine Bauplanung erforderlichen Angaben. Bitte nehmen Sie vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages wegen der baurechtlichen Genehmigung Ihres geplanten Bauvorhabens Kontakt mit dem Fachbereich „Planen und Bauen“ der Stadt Karlstadt auf (siehe Ansprechpartner).

Kaufpreise, Kosten

Bauplatzpreise incl. Erschließungskosten BauGB:

Einzelhausbauplatz:	242,00 €/m²
---------------------	-------------------------------

Weitere Erschließungskosten:

Herstellungsbeiträge:	ca. 7 €/m² (Anliegerbeiträge für Kanal- und Wasser nach Satzung)
Grundstücksanschlusskosten:	ca. 1.800 € Kanal
	ca. 300 € Wasser
	ca. 2.800 € Strom
	952 € Gas

Bau- und Rückübertragungsverpflichtung

In den Grundstückskaufverträgen mit dinglicher Sicherung (Eintragung im Grundbuch) werden Bau- und Rückübertragungsverpflichtungen zugunsten der Stadt Karlstadt vereinbart, sofern das Grundstück nicht innerhalb von drei Jahren ab der Vertragsbeurkundung bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen an gerechnet vom Erwerber überbaut wird oder der Erwerber das Grundstück in nichtbebautem Zustand weiterveräußert.

Verkehrsanbindung

Karlbürg liegt rund 30 Kilometer nördlich von Würzburg am Knotenpunkt zweier Bundesstraßen, der B26 und B27. Sie erreichen Karlbürg...

aus Richtung Frankfurt:

über die A3 Richtung Würzburg, Abf. 63 Weibersbrunn und weiter Richtung Lohr (B26) und weiter Richtung Karlstadt

aus Richtung Nürnberg:

über die A3 Richtung Frankfurt, Abf. Rottendorf weiter über die B8, dann Richtung Karlstadt (B27) oder Abf. 100 Gramschatzer Wald, Richtung Karlstadt

aus Richtung Kassel:

über die A7 Richtung Würzburg, Abf. 97, Hammelburg, Richtung Karlstadt (B27) oder Abf. 100 Gramschatzer Wald, Richtung Karlstadt

aus Richtung Ulm:

über die A7 Richtung Kassel, Abf. 103 Kitzingen/Biebelried, Richtung Würzburg (B8), weiter Richtung Karlstadt (B27) oder Abf. 100, Gramschatzer Wald, Richtung Karlstadt

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr zum Bus über ÖPNV, sowie zum Zug über die Deutsche Bahn ab Karlstadt kann sichergestellt werden.



Auszug aus den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Steigweg (Ehrenfelsgelände)“ in Karlbürg

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet - (WA) § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient, ausgewiesen. Anlagen zur Beherbergung sowie Tankstellen gem. § 4 Satz 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde entsprechend der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 0,8 festgesetzt. Dies lässt eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu.

Die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 6,5m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 8,5m.

Bauweise

Für das Wohngebiet wurde die offene Bauweise für eine Einzelhausbebauung festgesetzt (WA 1). Bei zwei Grundstücken im Norden des Baugebietes (WA 2) sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Nebengebäude, Garagen und Carports

Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 3,00m.

Dachgestaltung, Dacheindeckungen

Es sind symmetrische Satteldächer sowie Walmdächer (einschl. Krüppelwalm) für die geplanten Wohngebäude und bei Nebengebäuden, untergeordneten Anbauten, Garagen und Carports Pultdächer, Flachdächer sowie symmetrische Satteldächer zulässig.

Die Dacheindeckung von Garagen und Carports mit Satteldächern ist der Deckung des Hauptgebäudes anzupassen. Als Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene und graue Farbtöne festgesetzt. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung für Wohngebäude wurde für symmetrische Satteldächer, sowie Walmdächer (einschl. Krüppelwalm) mit 20° bis 58° festgesetzt.

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

Dachaufbauten

Ab einer Dachneigung von größer/gleich 35° des Hauptdaches sind Dachaufbauten zulässig. Je Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) ist nur eine einheitliche Form an Dachaufbauten zulässig.

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.

Private Grünflächen

Die festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu nutzen. Einfriedungen, wie auch Gärtenhäuser bis zu einer Grundfläche von 12m² sind zulässig.

Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die „Sanderau“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt durch den Anschluss an die städtische Wasserversorgungsanlage.

Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation wird nach der tiefbautechnischen Planung erfolgen. Notwendige technische Anforderungen für die Hausanschlüsse sind mit den Stadtwerken Karlstadt abzustimmen.

Stromversorgung/Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz der Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH und Co. KG in Karlstadt.

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz der Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH und Co. KG in Karlstadt.

Bodenfunde (Art. 7 – 9 DSchG)

Bodeneingriffe aller Art bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmäler sind 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 gestatten. Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

Altablagerungen

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

Telekommunikationsversorgung

Seitens der Stadt Karlstadt wird voraussichtlich ein Leerrohr für Glasfaser verlegt. Vor Einzug ist ein Antrag bei der Telekom auf Erschließung zu stellen.

Ihre Bewerbung

Ihre Bewerbung können Sie **nach Bewerbungsstart** ganz bequem online, direkt über www.baupilot.com/karlstadt und der Auswahl von Karlstadt oder über unsere Homepage www.karlstadt.de unter der Rubrik „Bauen und Wohnen“ vornehmen. Wichtig ist, dass die Angaben vollständig mit erforderlichen Nachweisen erfolgen. Falsche/fehlerhafte Angaben führen zu einem Ausschluss vom Bewerbungsverfahren. Sollte sich im Nachgang herausstellen, dass Falschangaben erfolgten, wird der Bauplatz auf Ihre Kosten an die Stadt Karlstadt zurück übertragen. Die Bewerbung kann auf maximal 2 Bauplätze erfolgen.

Die Auswahl

Die Entscheidung über die Vergabe eines Bauplatzes erfolgt nach der vom Stadtrat in der Sitzung vom 24.10.2019 beschlossenen „Richtlinien für die Vergabe für städtische Wohnbaugrundstücke“. Sollte es für einen Bauplatz mehrere Bewerber geben, entscheidet das Los. Der Stadtrat kann in besonders begründeten Fällen (Sonderfälle, Härtefälle) Abweichungen und Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen. Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Bewerbungsverfahren stehen trägt der Bewerber.

Gewähr

Für vorstehende Angaben und Pläne kann keine Gewähr übernommen werden.

Ihre Ansprechpartner

Verkauf eines Grundstückes:

Eva Ludwig, Fachbereich 4 - Liegenschaften, Zum Helfenstein 2, 97753 Karlstadt

Telefon: 09353 7902-20

E-Mail: ludwig.eva@karlstadt.de

Bau- und Planungsrecht:

Sandra Horn, Fachbereich 3 - Planen & Bauen, Zum Helfenstein 2, 97753 Karlstadt

Telefon: 09353 7902-53

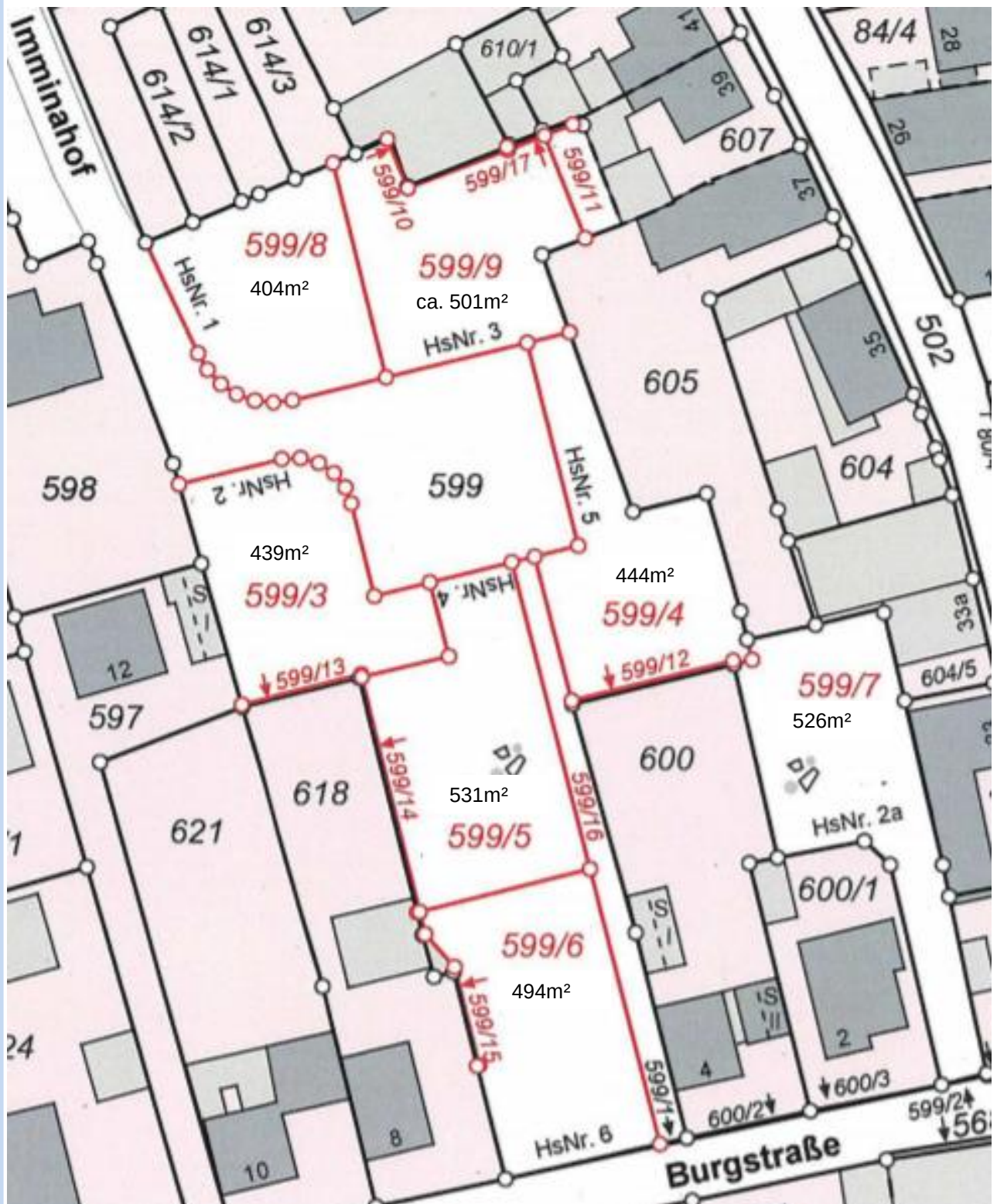
E-Mail: horn.sandra@karlstadt.de

Weitere Informationen zum Bebauungsplan und zu den städtischen Bauplatzangeboten finden Sie im Internet unter www.karlstadt.de oder unter www.baupilot.com/karlstadt.

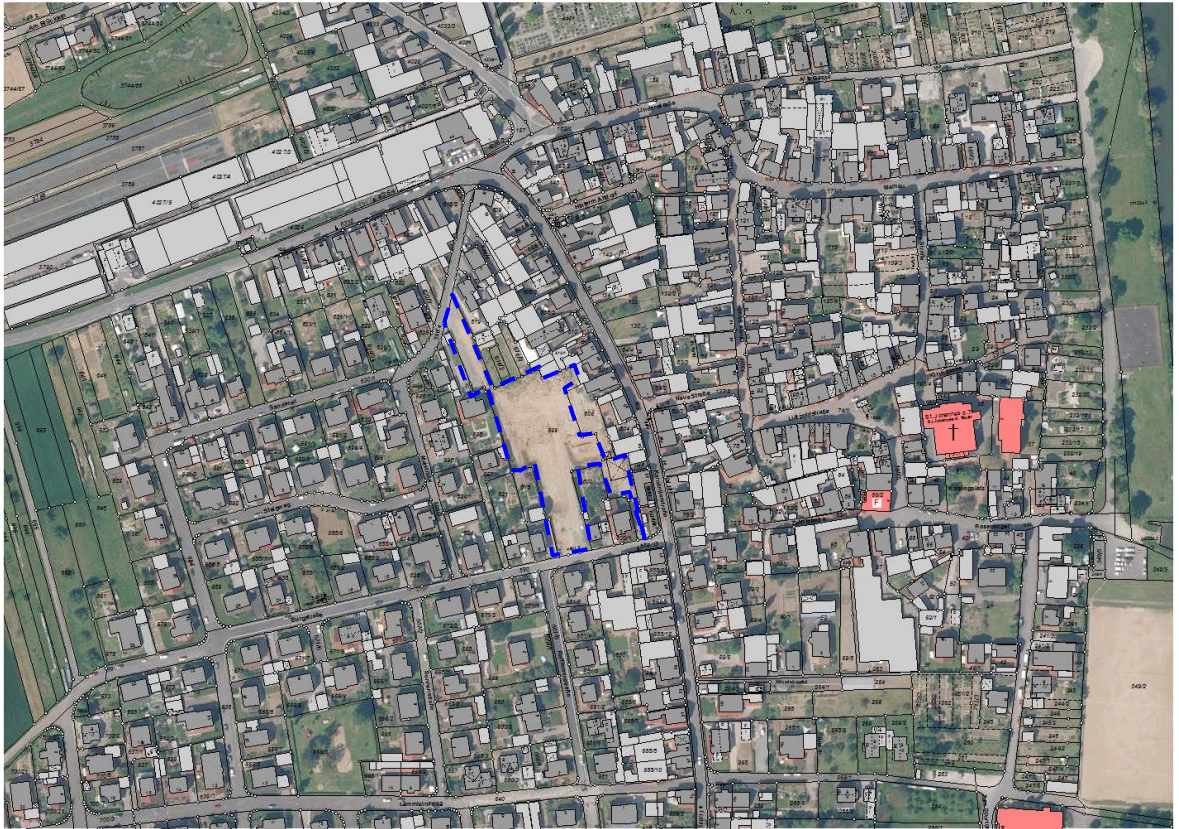
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Ausschnitt aus dem Lageplan mit Grundstücksgrößen



Luftbilder



Maßstab 1:2500



Maßstab 1:5000

Luftbild Google Maps

