

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- I. Planzeichen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
 - Überbaubare Fläche
 - Asphaltierte Strassenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen mit Straßentpflaster
 - gepflanzter Baumstandort als Straßenbaum ohne Standortbindung
 - Park- und Ausweichstreifen mit versickerungsfähiger Oberfläche
 - Fußweg
 - Platzfläche als verkehrsbenutzter Bereich mit starker Durchdringung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Grünfläche
 - aufgelockerte Bepflanzung ohne Standortbindung
 - offene Bauweise
 - Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - $GRZ = 0,35$ Grundflächenzahl max. zulässig 0,35
 - $GFZ = 0,6$ Geschosflächenzahl max. zulässig 0,6
 - Mulden zur Versickerung und Retention von Oberflächenwasser
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ferngas Hochdruckleitung der Energieversorgung Lehr - Karlstadt und Umgebung mit Schutzstreifen-Breite bei der Leitungsgasse 2,50 m. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

II. Textliche Festsetzungen

Folgende Haupttypen sind zulässig:

Hauptyp A)

Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe darf max. 4,50 m betragen.
Als Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 BayBO. Im Bereich von rückspringenden Fassadenflächen darf die max. zulässige Wandhöhe überschritten werden, wobei die rückspringenden Fassadenflächen nicht mehr als 40% der Hauslänge betragen dürfen.
Fassadenflächen müssen bis auf die Unterordnung Bauteile bleiben außer Acht.

Anzahl der Vollgeschosse
Es dürfen max. zwei Vollgeschosse errichtet werden, wobei aufgrund der festgesetzten Wandhöhe das mögliche zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss ausgebildet werden kann.

Dacharten
Zulässig sind alle geneigte Dacharten, wie z.B. Satteldächer, Walmd- und Krüppelwalmdächer und gegeneinander geneigte Putzdächer. Bei gegeneinander geneigten Putzdächern ist max. ein Höhenversatz von $1,50\text{ m}$ zulässig.

Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 30° bis 48° festgesetzt.

Hauptyp B)

Finshöhe
Die zulässige Finshöhe darf max. 9,00 m betragen.
Als Finshöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche am letzten Geländepunkt der Gebäudeanlage bis zum höchsten Punkt der Gebäudeanlage.

Anzahl der Vollgeschosse
Es dürfen max. zwei Vollgeschosse errichtet werden.

Dacharten
Zulässig sind Satteldächer und Putzdächer.

Dachneigung
Es ist eine Dachneigung von 18° bis 30° festgesetzt.

Art und Farbe der Dachdeckungen
Zulässig sind Dachdeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis grau.
Alternativ ist eine Dachbegrenzung zulässig.
Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Metalldeckungen (z.B. Kupfer, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch, bezogen auf das ATVD/WR-Merkblatt 153, insgesamt nur 50 m² pro Grundstück betragen, um eine problemlose Versickerung von Oberflächenwasser zu ermöglichen.

Dachgauben
Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schiepgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben.

z. B.

Giebelgauben, Schiepgauben, Dreiecksgauben, Tonnengauben.

III. Hinweise

Die Summe der Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Orngang muß mind. 1,00 m betragen. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 3,00 m nicht überschreiten. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubentypart zulässig.

Geländeverlauf
Böschungen zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1 : 2 oder fächer auszuführen.

Grenzbebauung
Grenzbebauungen von Doppelhäusern oder Garagen sind zulässig. Die Gebäude sind in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Färbung und der Gestaltung der Dachgauben einander anzuschließen. Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsgaltes der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände, ist zulässig.

Garagen und Carports
Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden. Die ersatzfähigen technischen Vorgaben (Garagen- und Stellplatzverordnung GasIV) sind zu beachten. Carports müssen einen Mindestabstand zum Straßenrand von 2,00 m einhalten. Carports dürfen auch als Flachdächer oder Putzdächer unter 18° Dachneigung erstellt werden.

Unzulässige Anlagen
Sitzsäulen höher als 1,00 m, Abgrabungen tiefer als 1,00 m und Auffüllungen höher als 1,00 m sind unzulässig. Die äußere Verwendung von glänzenden oder gerippten Kunststoff-, Leucht- oder Metallausfällen, sowie Fliesen, Regendeckeln, Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen), oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) ist ebenfalls unzulässig.

Belagwahl auf privaten Grundstücken
Die Beläge für die Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Kies-Plaster, Rasengraster, Platten mit Versickerungsfugen oder ähnlichem festzusetzen.

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

Einfriedigungen
Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Maschenabstände sind durch Hecken zu kompensieren.

Mindestgrundstückgröße
- bei Einzehausbauung 400 m²
- bei Doppelhausbauung 300 m² je Haushälfte

Abteilung von Oberflächenwasser
Sämtliches Oberflächenwasser ist, soweit dies nicht auf dem Grundstück versickert wird, dem Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Tieferliegende Kelleraußenwände sind zu überdecken, sodass auch dieses Regenwasser auf einer höheren Ebene abgefangen und dem Oberflächenwasserkanal zugeleitet wird.

IV. Hinweise

Höhenschnittrinne
Die Höhenschnittrinne sind auf der Grundlage der tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen worden.

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurnummer

bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

Bestehender Weg als Notzufahrt im Bedarfsfall

Leitungen der Deutschen Telekom

Straßendeckung gemäß EAE mit den Schenkellängen 3,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße MSP 24 bzw. 70,00 m entlang der Fahrbahn.
Die Sichtstrecke sind von allen Einbauten, Bewuchs, Abgrabungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.

Anzeigepflichtig
Sollen bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugelbte archaische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Ervertiefungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Versickerungsfördernde Maßnahmen
Das im Baugelbte anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal, bzw. die Regenwasserentkantung vorgesehen werden. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des ATVD/WR Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Fassadengestaltung
Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.

Schutz vor abtappendem Wasser
Bauwerköffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breittretlichen Oberflächenwasseranlauf gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig abscheidend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,30 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.

Hang- und Schichtenwasser
Anfallendes Hang- oder Schichtenwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über Versickerungseinrichtungen, abzuliefern. Ein Notüberlauf soll in den best. Regenwasserkanal erfolgen. Alternativ ist eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen.

V. Grünordnerische Festsetzungen

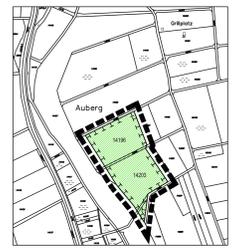
Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Erhalt von Obstbaum-Hochstämmen

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen
Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
Baumpflanzungen (Mindestqualität: H. 3,00 m, D. 14-16) entlang von Erschließungsstraßen:
- 16 Stk. Spitzahorn, Acer platanoides 'Cleveland'
alternativ: Feldahorn, Acer campestre 'Elm'; Spitzahorn, Acer platanoides 'Columana';
- 4 Stk. Winterlinde, Tilia cordata 'GreenGate'
alternativ: Trompetenbaum, Catalpa bignonioides; Feldahorn, Acer campestre; Baumhain, Corylus colurna
- 10 Stk. Apfelbaum (Mindestqualität: H. 3,00 m, D. 10-12)
Die Grünflächen im Unterwuchs der Bäume sind edensiv durch Grünbenutzung zu bewirtschaften und zu pflegen (alternativ ist die Pflanzung von Bodendeckern und niedrigwüchsigen Stäuchern möglich).
Auf Flächen der öffentlichen Grünflächen sind Pflanzmaßnahmen durchzuführen (weitere Festlegungen hierzu siehe Begründung Grünordnungsplan).

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen
- Der im Grünordnungsplan gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten.
- Je 100 m² neu versiegelter Baufäche wird die Pflanzung eines Laubbau-Hochstammes (Mindestqualität: H. 3,00 m, D. 14-16) festgesetzt (ohne Standortvorgabe).
- Anlage der Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise

Ausgleich außerhalb des Baugelbtes
Für die Kompensation des Eingriffes werden Ausgleichflächen im Umfang von 0,7960 ha außerhalb des Baugelbtes erforderlich.
Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20:
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
für folgende Flurnummern außerhalb des Plangebietes:
Fl.Nr. 14196, Flurlage Auberg, Gemarkung Wiesentfeld (Fläche: ca. 0,7380 ha) und Fl.Nr. 14203, Flurlage Auberg, Gemarkung Wiesentfeld (Fläche: ca. 0,8550 ha).
Zielsetzung: Erhalt und Optimierung eines artreichen Trockenlebensraumskomplexes
Maßnahmen: siehe Begründung Grünordnungsplan

verkleinertes Maßstab: 1 : 5.000



- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 03.04.2008 beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 07.04.2008 bekanntgemacht.
- Karlstadt den, Dr. Paul Kruck
1. Bürgermeister
- Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.04.2008 durch Bürgerversammlung durchgeführt.
- Karlstadt den, Dr. Paul Kruck
1. Bürgermeister
- Zur Entwerfung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2008 aufgefordert, bis zum 08.10.2008 eine Stellungnahme abzugeben.
- Karlstadt den, Dr. Paul Kruck
1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung und Umweltbericht vom 15.07.2008 publiziert am 23.04.2009 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2009 bis 16.08.2009 öffentlich ausgestellt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).
- Karlstadt den, Dr. Paul Kruck
1. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan vom 15.07.2008, geändert am 23.04.2009 wurde vom Stadtrat am 16.03.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Karlstadt den, Dr. Paul Kruck
1. Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes (als Satzung) durch den Stadtrat am 16.03.2010 ist am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht, Begründung zum Grünordnungsplan und spezieller ortspezifischer Prüfung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Karlstadt, Zum Helfenstein 2 in 97735 Karlstadt, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, das über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
- Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- Karlstadt den, Dr. Paul Kruck
1. Bürgermeister

Kreis: Main - Spessart
Stadt: Karlstadt
Stadtteil: Rohrbach



**Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Hinter der Hofscheune"**

Grünordnungsplanung



Bauleitplanung



Bearbeitung: Auktor/Röppel/Ochsenr Datum: 15.07.2008
geändert am: 23.04.2009