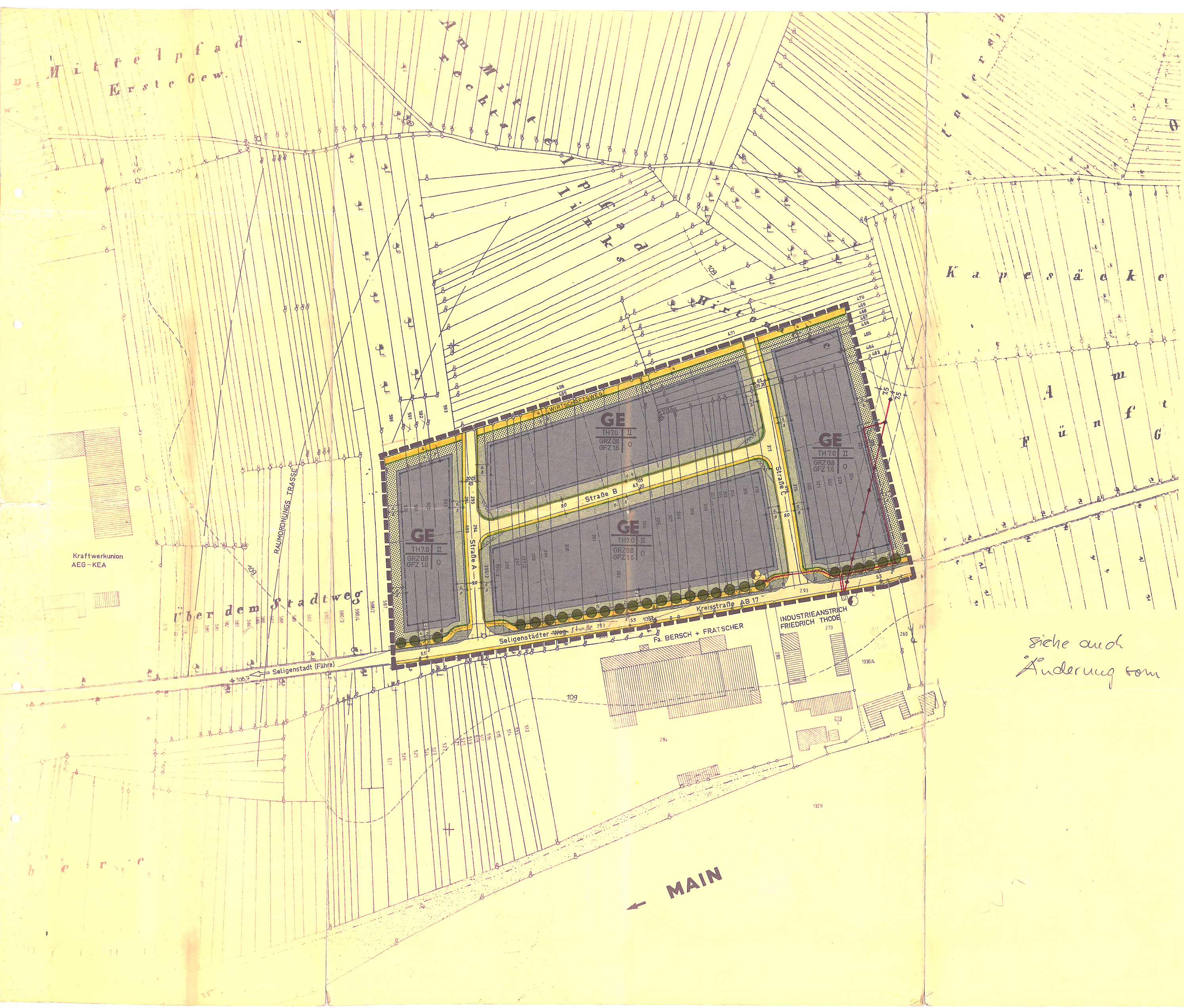

NORD

M 1 : 1000

GEMEINDE KARLSTEIN a. Main
ORTSTEIL GROSSWELZHEIM
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN
AM STADTWEG RECHTS

FESTSETZUNG GRÜNORDNUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile, d.h. wenigstens 20 % der Grundstücksfläche als gärtnerisch zu gestaltende Fläche festgesetzt. Die Breiten und Längen der Pflanzstreifen sind dem Plan zu entnehmen.
Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen verändert sich die Lage der Pflanzstreifen entsprechend.

EINFRIEDUNG UND TORE — Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten, Der Zaun ist von der Straßenbegrenzungslinie aus hinter die Pflanzung zu setzen.

PARKPLÄTZE UND ZUFAHRTEN — Entlang der Erschließungsstraße kann der Pflanzstreifen bis 30% der Straßenfrontlänge der einzelnen Grundstücke als privater Parkplatz einschl. Zufahrt genutzt werden. Alle 10 m ist die Parkfläche mit einer mind. 2,5 m breiten Pflanzung mit Baum zu unterbrechen.
Von der Kreisstraße AB 17 sind Zufahrten zu den Grundstücken nicht erlaubt.

Auf den Grundstücken sind Erholungsmöglichkeiten für die Beschäftigten zu schaffen, z.B. Sitzplätze und kleinere Liegeflächen.

Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Auf 100 m Länge mind. 15 Bäume, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchpflanzung auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden, Pflanzdichte 1 St./m², endgültige Wuchshöhe 3-5 m, bei Sichtflächen 0,8 m. Pflanzware: Hochstämme 3xv., St.U. 12-14 cm, Sträucher 2xv., 100 cm.

Dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen. Pflanzdichte: 10 Hochstämme auf 100 m Länge, 1 Strauch bzw. Heister/m². Pflanzware: Hochstämme 2-3xv., St.U.10-12 cm, Heister 2-3xv., 150 cm, Sträucher 2xv., 100 cm.

Pflanzbeispiele für heimische Gehölze

Bäume:
Acer platanoides(Spitzahorn), Acer campestre(Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fraxinus excelsior(Esche), Prunus avium(Vogelkirsche), Quercus robur(Stieleiche), Tilia cordata(Winterlinde), Ulmus carpinifolia(Feldulme), Carpinus betulus(Hainbuche), Obstbäume.

Sträucher:
Cornus sanguinea(Hartriegel), Corylus avellana(Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus(Pfaffenhütchen), Rhamnus frangula(Faulbaum), Sambucus nigra(Schwarzer Holunder), Rubus fruticosus(Brombeere), Rubus idaeus (Himbeere), Rosa canina(Hundsrose), Viburnum opulus(Wasserschneeball).

OBSTBAUM VORHANDEN — Obstbaumreihe entlang des Geh- und Radweges an der Kreisstraße. Die Bäume sind zum Teil vorhanden, Ergänzung des Bestandes mit weiteren Obstbäumen, Pflanzabstand ca. 10 m. Im Pflanzstreifen Einsaat mit Wiesenmischung.

Im Pflanzstreifen zwischen Geh- und Radweg und Kreisstraße niedrige Bepflanzung(bis 0,80 m) in Gruppen zusammen gefaßt. Zwischen den Gruppen Einsaat mit Wiesenmischung.

Pflanzbeispiele: Salix repens argentea(Silberkriechweide), Symphoricarpos chenaultii'Hancock'(Schneebeere), Rosa rugosa(Apfelrose), Potentilla fruticosa 'Arbuscula' (Fingerstrauch).
Pflanzdichte je nach Art 4-8 St./ m².

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. W. Schäffner
Wilhelmstraße 59 Aschaffenburg
Telefon 06021/44101

Aschaffenburg, 15.04.1982 /15.9.1982

Der Bebauungsplan hat gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 02.11.1982 bis 10.12.1982 öffentlich ausgelegen.

Karlstein, 02. MRZ. 1983 Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 15.09.1982 gem. § 10 BBauG am 19.01.1983 als Satzung beschlossen.

Karlstein, 02. MRZ. 1983 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
~~Mit~~ ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Vfg. vom 18.4.83 Nr. III/1-610-1/81 genehmigt.
Aschaffenburg, den 19.4. 1983
Landratsamt Aschaffenburg
I. Kugel

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG am ... rechtsverbindlich geworden.

Karlstein, ... Bürgermeister

FESTSETZUNG BEBAUUNGSPLAN

Geändert D

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 65/50 dB(A).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL — Höchstwerte, maßgebend sind die Baugrenzen und die Grünordnung.

GRZ 0.8 — Bei 1-2 Vollgeschossen 0,8 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL — Höchstwerte, maßgebend sind die Baugrenzen und die Grünordnung.

GFZ 1.0 — Bei 1 Vollgeschoß 1,0 GFZ

GFZ 1.6 — Bei 2 Vollgeschossen 1,6 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.

TRAUFHÖHE

TH 7.0 — Traufhöhe bis 7,0 m über Gelände. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden.

DACHNEIGUNG — 0°-40° Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen. Bsp. Sheddach.

FARBGESTALTUNG
1. Außenwände: Gedeckte Töne, kein weiß, grelle Töne bzw. signalrot sind zu vermeiden, (zu bevorzugen Ocker-Brauntöne). Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzulegen.
2. Dachdeckung: Nur Material in dunklen Tönen verwenden.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTOCKE = 1.200 m².

ABSTANDSREGELUNG — Nach Art. 6 + 7 BayBO.

BAUWEISE

O — Offene Bauweise

NEBENANLAGEN — Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN — Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.

Geh- und Radwege.

Wirtschaftswege.

9. — Breite der Straßen, Wege und Abstände.

Sichtflächen
Nutzung nicht höher als 0,80 m über Straße.

AB17 — Bauverbotszone entlang der Kreisstraße AB 17, Breite 15 m vom Fahrbahnrand, keine direkten Zugänge oder Zufahrten.

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

Öffentliche Grünfläche

Hochspannungsleitung des RWE
Sicherheitsabstände beiderseits 7,5 m.

Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

Geplantes Hochspannungskabel

Leitungsrecht für Hochspannungskabel bei evtl. Verkabelung der Freileitung

Geändert D

HINWEIS

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Neben- oder Gewerbegebäude

309 — Flurstücksnummer

109 — Höhenlinie

55/48 dB(A) — Aquivalenter Dauerschallpegel in 25 m Entfernung

Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.
Planinhalt Bsp.: a) Geländeschnitt, b) vorhandener Gehölzbestand, c) Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, d) befestigte Flächen, e) Stellplätze.

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Kaution für die Bepflanzung zu hinterlegen, deren Höhe von der Genehmigungsbehörde festgelegt wird.

BODENFUNDE — Evtl. Bodenfunde sind dem Landratsamt Aschaffenburg zu melden.

GRUNDWASSER — Mit hohem Grundwasserstand ist zeitweise, insbes. bei Hochwasser im Main infolge Rückstau des Grundwasserstromes, zu rechnen.