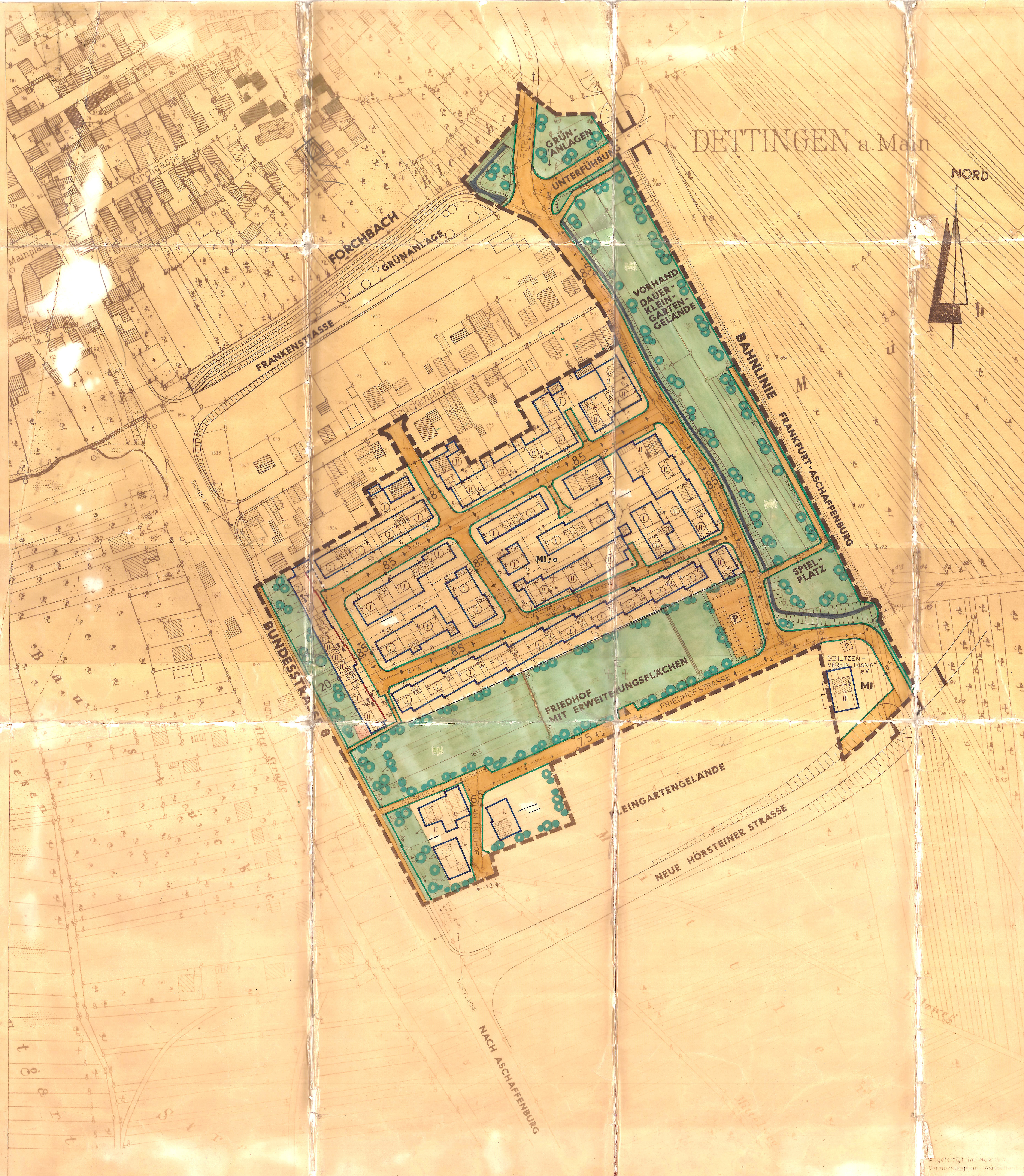




PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- In diesem Verfahren festzusetzende Baugrenzen und -grenzen
- Straßenbegrenzungslinie
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Baugrenze
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen mit Baum- und Strauchgruppen
- Fläche für Umspannstation
- von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- +8,5+ Breite der Straßen-, Wege und Vorgartenflächen
- zwingender Wohnhaus-Gründerbau
- zwingender Garagen-Gründerbau
- Bäume und Sträucher (heimische Arten)
- P öffentlicher Parkplatz
- Sichtflächen: Sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art mit mehr als 0,80m Höhe über Straßenoberkante sind nicht gestattet.
- GA Flächen für Garagen
- Die größte Firsthöhe der Garagen, Pult- oder Flachdach 0-8°, wird auf 2,75m festgesetzt, gemessen ab Oberkante Bordstein in Garageneinfahrtsmitte. Auf den gestalterisch einwandfreien Übergang vom Hauptgebäude zum Garagenanbau ist zu achten.
- Firstrichtung der Gebäude
- 3,50 I Zwingend 1 Vollgeschoss mit Satteldach 30-36° Traufhöhe bis 3,50m über Gelände. Dachgauben sind unzulässig.
- 6,50 II Zwingend 2 Vollgeschosse mit Satteldach 30-36° Traufhöhe bis 6,50m über Gelände. Dachgauben sind unzulässig.
- II Höchstens 2 Vollgeschosse, sonst wie III. Zulässige Aufstockung bestehender Gebäude.

WEITERE FESTSETZUNGEN:

- ### MISCHGEBIET - MI -
- Das Bauland ist gemäß § 6 der BauNVO als Mischgebiet festgesetzt (siehe Ziffer 11).
 - Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
 - Mindestgröße der Baugrundstücke 250qm
 - Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 der BauNVO:
1 Vollgeschoss: GRZ 0,4 - GFZ 0,5
2 Vollgeschosse: GRZ 0,4 - GFZ 0,8
 - Zur besseren Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. Art 7 Abs. 1 der BayBO teilweise geringere Abstandsflächen festgesetzt (siehe Maßeintragung).
 - Einfriedigungen an der Straße sind höchstens 100m hoch und im Straßenzug einheitlich aussehend auszubilden. Seitliche u. rückwärtige Einfriedigungen sind als Maschendrahtzäune an höchstens 130cm hohen Stahlrohrpfosten zu befestigen und mit heimischen Büschen, Blütensträuchern o.ä. zu hinfertpflanzen. Betonpfosten sind unzulässig.
 - Gemäß Art. 62 Abs. 7 u. 9 BayBO i.V.m. § 2 Abs. 2 u. § 4 der GdV ist vor Garageneinfahrten ein Stauraum von mind. 5m Tiefe einzuhalten. Ausnahmen hiervon bleiben der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde vorbehalten.
 - Gemäß § 9 Ziff. 25 des BBauG sollen die unbebauten Grundstücksflächen, insbesondere die Vorgärten und Abstandsflächen, als Grünflächen (Rasen) oder gärtnerisch (Ziergarten mit Bäumen, Sträuchern und Blumen) angelegt werden.
 - Dachausbau nach der BayBO
 - Bei der Begrünung der Grundstücke sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:

Feldahorn - acer campestre	Hartnagel - cornus sanguinea
Sandbirne - betula pendula	Hassel - corylus avellana
Hainbuche - carpinus betulus	Schlehdorn - prunus spinosa
Rothbuche - fagus sylvatica	Feldrose - rosa avensis
Eiche - fraxinus excelsior	Schweide - salix caprea
Vogelkirsche - prunus avium	Weiß-Schneeball - viburnum lantana
Traubenkirsche - prunus padus	

PLATZBEDARF JE PFLANZE 1,40 qm
 - Mischgebiete dienen dem Wohnen und höchstens nichtstörenden Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Unmittelbare Zufahrten der Anliegergrundstücke zur Bundesstraße werden nicht gestattet. Die Grundstücke sind zur Bundesstraße hin für- und torlos einzufrieden.
 - Sollte der äquivalente Dauerschallpegel den Wert von 65 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) bei Nacht überschreiten, sind geeignete und ausreichende Schallschutzmaßnahmen nach der Bek.machung des BStMdl. 13.03.73 (MABl. S. 252) erforderlich (d.h. Schallschutzfenster, Aufenthaltsräume auf der abgewandten Gebäudeseite).

B) FÜR DIE HINWEISE:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- 1857 Flurstücksnummern
- Hauptversorgungsleitungen
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- vorgeschlagene Straßenregelprofile:
3,50m = Wohnwege mit einseitiger Pflasterrinne
8,50m = 5,50m Fahrbahn und 2x1,50m Gehsteige
- vorhandener Bachlauf
- Fahrtrichtung Einbahnstraße
- Das Gelände ist fast eben

Mit 1 ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Vfg. vom 2.11.78 Nr. 640/78 genehmigt
Aschaffenburg, den 8.01.1979
Landratsamt Aschaffenburg
I.A. Ueber

12.01.1979

Karlstein a. Main

15. JANUAR 1979

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
ARCHITEKT W. GOLDHAMMER
DIPL. ING. ANTON SCHMITT
ASCHAFFENBURG ERBENGASSE 9 - TEL. 229006

PROJEKT
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE
KARLSTEIN - C. DETTINGEN -
ASCHAFFENBURG
FÜR BAUGEBIET „BORNFELD“

NR.
MASSTAB
1:1000
GERÄT.
15.07.78

15.01.79

15.07.78