NORD

M. 1 : 1000

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN:

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9, Abs. 1, Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

EINFRIEDUNG
Einfriedungshöhe an der Straße 0,90 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,5 m. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Maschendrahtzäune sind in einer Pflanzung zu führen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

VORGARTEN
Vorgarten sind gärtnerisch zu gestalten. Nadelholzanteil höchstens 20 %.

HAUSBAUM
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochwuchsiger Laubbaum ('Hausbaum') zu pflanzen. Die Hausbäume sind im Plan symbolisch dargestellt.

Zu pflanzende Lindenreihe(Tilia cordata) im Pflanzstreifen an der Frankenstraße, Pflanzabstand ca. 10-15 m, Pflanzware 3xv., St.U. 18-20 cm. Auf den Pflanzstreifen Einsaat mit Wiesenmischung.

Lockere Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft und zum Waldrand (Ortsrandeingrünung). Zu verwenden sind ausschließlich heimische Gehölze.

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).

HINWEISE:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Vorhandene Wohn- und Nebengebäude
  - I+ID 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß
  - II 2 Vollgeschosse
- 1234 Flurstücksnummern
- Landschäftsschutzgrenze
- 58/51 dB(A) Äquivalenter Dauerschallpegel
- ABW-Verbandssammler
- 110 Höhenlinie

REGENWASSER — Regenwasser ist in geeigneten Behältnissen (zum Gießen) zu sammeln.

LAGEPLAN
Dem Bauantrag ist ein Lageplan für das Gesamtgrundstück beizufügen, aus dem insbesondere hervorgeht : vorhandener Bewuchs, Aufteilung der Pflanzflächen und der befestigten Flächen, Geländeschnitt.

BODENFUNDE — Evtl. Bodenfunde sind dem Landratsamt zu melden.

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. J. Schäffner
Wilhelmstraße 22
Telefon (06021) 41 [illegible]
Aschaffenburg, 15.4.1982 / 6.11.1982
5.2.1983

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 6.12.1982 bis [illegible] öffentlich ausgelegen.
BAYERN · GEMEINDE KARLSTEIN
22.4.83 1.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 9.11.1982 gem. § 10 BBauG am [illegible] beschlossen.
BAYERN · GEMEINDE KARLSTEIN
22.4.83 1.

Genehmigungsvermerk
Mit / ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Vfg. vom 10.06.83 Nr. 610-611-Sp. Ke.
genehmigt.
Aschaffenburg, 23.06. 1983
Landrat
i. A.
1. Juli 1983

4. Juli 1983
BAYERN · GEMEINDE KARLSTEIN
1.

GEMEINDE KARLSTEIN a. MAIN

ORTSTEIL DETTINGEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN
LINDIG

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN:

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 55/40 dB(A).

MI — Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 60/45 dB(A).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG HÖCHSTWERTE, maßgebend sind die Baugrenzen.

GRUNDFLÄCHENZAHL — Bei 1 Vollgeschoß 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL — Bei 1 Vollgeschoß 0,9 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I — 1 Vollgeschoß zwingend, Traufhöhe bis 3,5 m über Gelände. Satteldach Dachneigung 35°-40°. Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock.

ABSTANDSREGELUNG — Nach den Art. 6 + 7 der BayBO.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE — Bei Einzelhäusern mind. 420 m². Bei Doppelhäusern mind. 300 m². Bei Gruppenhäusern mind. 250 m².

AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN — Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind ausnahmsweise bis 0,5 m höhe zulässig.

FIRSTRICHTUNG — Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

- Firstrichtung, geplantes Einzelhaus.
- Firstrichtung, geplantes Doppelhaus oder Reihenhaus, die Gebäudeflucht ist zu staffeln.
- E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- H — Geschlossene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.

Die Hausgruppen und Doppelhäuser sind gemeinschaftlich oder in Abstimmung untereinander durchzuführen. § 39, Abs.3 BBauG. Bei Hausgruppen gemeinsame Bauvoranfrage.

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Öffentlicher Grünfläche

Spielplatz. Dem Landratsamt ist ein Plan mit der Einrichtung und Bepflanzung vorzulegen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfläche
Wohnwege befahrbar
Gehwege

300 m Bauzustimmungszone BAB A 45 Gießen-Aschaffenburg

Sichtflächen. Nutzung nicht höher als 0,8 m über Straße

NEBENANLAGEN — Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig. Ausnahme: Die Gewächshäuser der Gärtnerei.

GARAGEN
1. Nach Art. 7(5) BayBO als Grenzgarage bis 50 qm Nutzfläche zulässig.
2. max. Länge 8,0 m.
3. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform.
4. Dachform: Flachdach 0°-7° oder Satteldach (siehe Ausnahmeregelung)
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie 5,0 m.
6. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
7. Garagenzufahrten sind nicht zulässig.

AUSNAHMEREGELUNG
1. Traufhöhe bis 2,25 m.
2. Satteldächer, dem Hauptdach entsprechend, wenn Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Flucht und Dachform errichtet werden.

ZUFAHRT — Die Zufahrtsbreite von Garagen darf pro Grundstücksgrenze 5,0 m betragen. Treffen Garagen in der Grenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen [illegible] anzuordnen, dessen Stärke [illegible]

Tiefgarage

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

Zu bepflanzende Gehwege

Flächen für Fahrzeugstellplätze

Abstand der [illegible]

Flächen [illegible]

Flächen [illegible]

Anpflanzung [illegible]

Hecken [illegible]

SCHÄLSCHUTZ [illegible]