

GEMEINDE KARLSTEIN A.MAIN OT GROßWELZHEIM
BEBAUUNGSPLAN "NORDÖSTLICHES BAUGEBIET -
AUF DIE LANDSTRAßE



FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

Freiflächengestaltung

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

Einfriedung

Zäune sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin unzulässig.

Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,5 m.
Maschendrahtzäune sind in einer Pflanzung zu führen.
Betonpfosten sind nicht erlaubt.

Vorgärten

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Nadelholzanteil höchstens 20 %.

Hausbaum



Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein
hochwüchsiger Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen.
Die Hausbäume sind im Plan symbolisch darge-
stellt.



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).

FESTSETZUNGEN

— — Grenze

WA Allgem.

Pro Gr

ausges

Grundf

Gescho

Ⓘ Zwingen

Geländ

bau na

roten

Dachga

sig:

a) als

1/3

b) der

bet

Gaupen

unzulä

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

— — Grenze des Geltungsbereiches

WA Allgemeines Wohngebiet

Pro Grundstück ist nur 1 WE zulässig; Teilungen sind ausgeschlossen.

Grundflächenzahl bei 1 Vollgeschoß 0,4

Geschoßflächenzahl bei 1 Vollgeschoß 0,5

I Zwingend 1 Vollgeschoß, Traufhöhe bis 3,5 m über Gelände, Satteldach, 40 - 45 ° Dachneigung, Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock, Dacheindeckung hat in roten Materialien zu erfolgen.

Dachgaupen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

a) als Einzelgauben mit einer Gesamtlänge von max.

1/3 der Trauflänge,

b) der Abstand von den Ortsgängen muß mindestens 2,50 m betragen

Gaupenbänder, Blind- oder Schleppgaupen sind unzulässig.

Firstrichtung

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

↔ Firstrichtung geplantes Einzelhaus

↙ Firstrichtung geplantes Doppelhaus, die Gebäudeflucht ist zu staffeln



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig.



Die Doppelhäuser sind gemeinschaftlich oder in Abstimmung untereinander durchzuführen



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



Breite der Straßen - Öffentliche Verkehrsfläche

Garagen - Pro Grundstück sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

1. Nach Art. 7 Abs. 5 BayBO als Grenzgarage bis 50 qm Nutzfläche zulässig; Traufhöhe max. 2,75 m.
2. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform.
3. Dachform: Flachdach 0° - 7° oder Satteldach (siehe Ausnahmeregelung).
4. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
5. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

6. Garagenrampen sind nicht zulässig

Ausnahmen

Satteldächer, dem Wohnhaus entsprechend, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Flucht und Dachform errichtet werden.

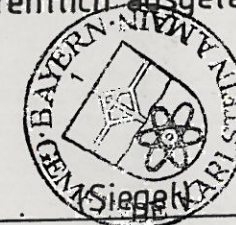
Zufahrt

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen, max. Steigung 10 %.

Die übrigen Festsetzungen behalten auch für diese Änderung Gültigkeit.

NORDÖSTLICHES BAUGEBIET – AUF DIE LANDSTRAßE

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.90 bis 05.02.90 im Rathaus, Zi.-Nr. 5 öffentlich ausgelegt.



KARLSTEIN a. Main, 20.02.1990

(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Karlstein hat mit Gemeinderatsbeschluß vom 14.02.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



KARLSTEIN a. Main, 20.02.1990

(1. Bürgermeister)

Anzeige - bzw. Genehmigungsvermerk gemäß § 11 BauGB:

Az.: III/11-610-Nr. 114
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Aschaffenburg, den 09.04.90

LANDRATSAMT



[Signature]

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 20.4.90 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.



KARLSTEIN a. Main, 20.4.90

(1. Bürgermeister)

Gemeinde Karlstein a. Main - Bauamt -

MASSTAB
1:1000

DATUM
11.10.89

GEÄND.
14.02.90