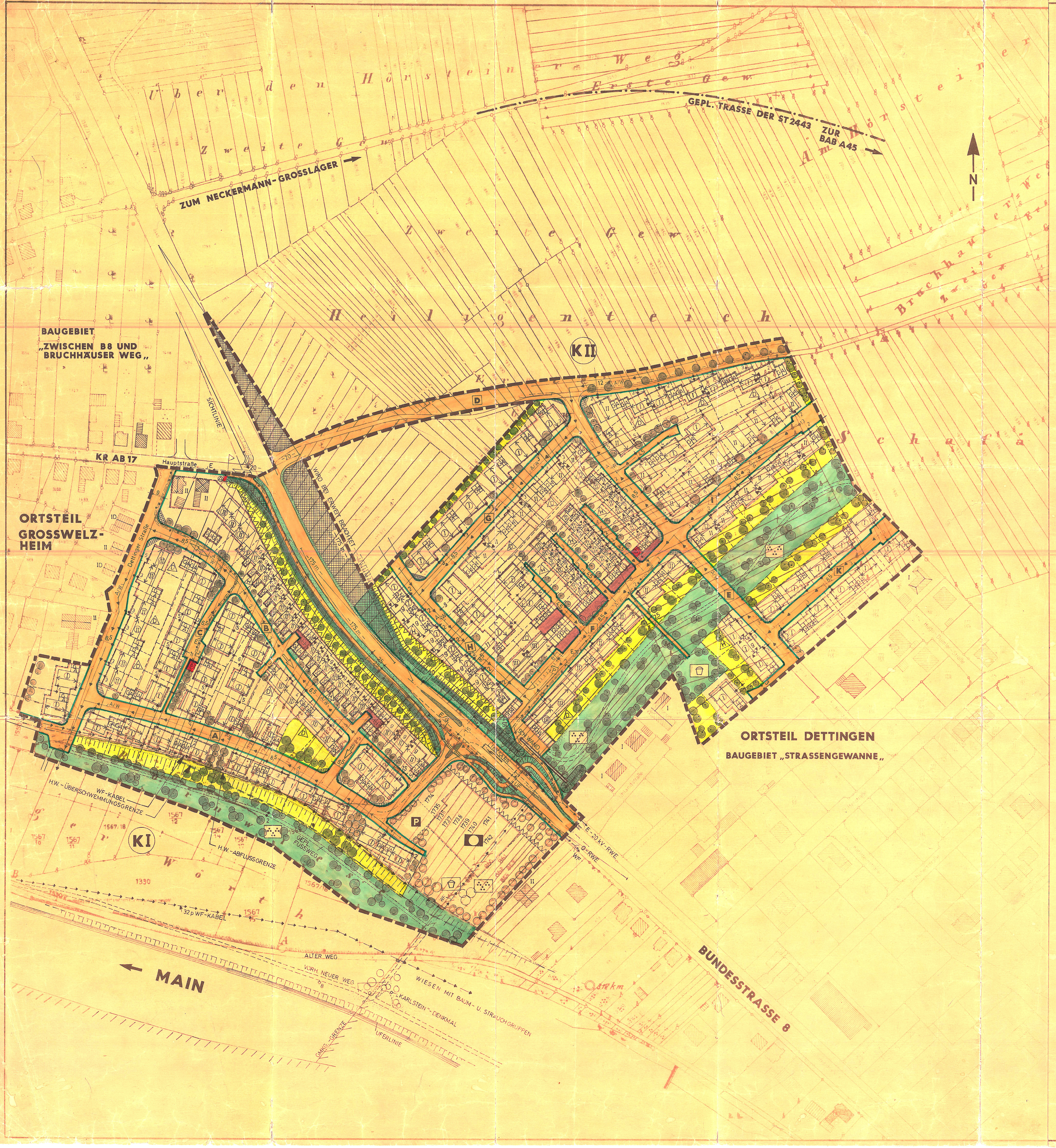


P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

GRÜNORDNUNGSPLAN

1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZGEBOTE

DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSTEILE WERDEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 BBAUG ALS GÄRTNERISCH ZU GESTALTENDE FLÄCHEN FESTGESETZT.

DEM BAUANTRAG IST BEPFLANZUNGS- BZW. FREIFLÄCHEN-GESTALTUNGSPLAN GEM. ART. 8a BAYBO MIT FOLGENDEM PLANINHALT BEIZUFÜGEN: BAUMBESTAND, PFLANZ- U. RASENFLÄCHEN, BEFESTIGTE FLÄCHE, STELLPLÄTZE, MÜLLTONNEN, WÄSCHETROCKNUNGSFLÄCHE, KLEINKINDER-SPIELFLÄCHE ETC. IM BEREICH DER MAINUFER-RANDBEBAUUNG ZUSÄTZLICH EIN GELÄNDESCHNITT.

2. PFLANZARTEN - AUSWAHL

B Ä U M E: OBSTBAUM, SPITZ-, BERG- OD. FELDAHORN, SANDBIRKE, HAINBUCHE, VOGELKIRSCHE, TRAUBEN- OD. STIELEICHE, SOMMER- OD. WINTERLINDE, BERG- OD. FELDULME, ZITTERPAPPEL, EBERESCHE, WILDAPFEL OD. -BIRNE.

S T R Ä U C H E R: HARTRIEGEL, HASEL, LIGUSTER, HOLUNDER, WEISS-, KREUZ- ODER SCHLEHDORN, HECKENKIRSCHE, FAULBAUM, SALWEIDE, HUNDS- OD. KRIECHROSE, BROM- OD. HIMBEERE, WOLLIGER SCHNEEBALL.

3. PFLANZDICHTE:

PLATZBEDARF JE STRAUCH CA. 1.20 m^2.
PRO 200 m^2 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 1 GROSSKRONIGER BAUM.
NADELHOLZANTEIL ALLGEMEIN HÖCHSTENS 20 %.

4. SONSTIGES:

ZUR OFFENEN LANDSCHAFT HIN HINTERPFLANZUNG DER ZÄUNE MIT HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN BZW. -GEWÄCHSEN.

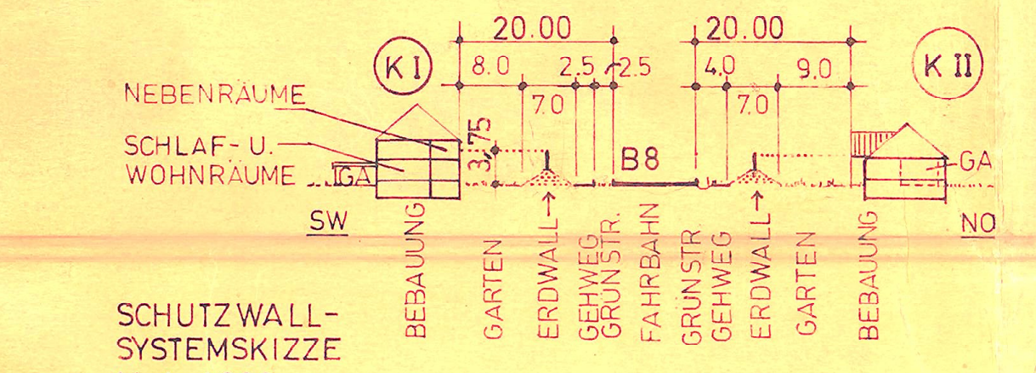
STRASSENSEITIGE ALLEEARTIGE BAUMBEPFLANZUNGEN IN DEN VORGÄRTEN JE STRASSENSTÜCK EINHEITLICH IN ART (Z.B. WINTERLINDE, BERGAHORN, HAINBUCHE) UND GRÖSSE (HOCHSTAMM-QUALITÄT / STAMMUMFANG CA. 16-18 cm).

DIE PFLANZARBEITEN SOLLEN IM EINVERNEHMEN MIT DEM LANDRATSAMT-SACHGEBIET NATURSCHUTZ / GARTENBAU - ODER EINER QUALIFIZIERTEN FACHKRAFT (LANDSCH.-ARCHITEKT O.Ä.) DURCHGEFÜHRT WERDEN.

ZWISCHEN DEM MAIN-UFER UND DER HW-ABFLUSSGRENZE DARF DIE BEPFLANZUNG NUR IN AUFGELOCKERTER ART U. WEISE ERFOLGEN, NACH MÖGLICHKEIT UNTER VERWENDUNG VON HOCHSTAMMGEWÄCHSEN, DAMIT DER HW-ABFLUSS NICHT BEEINTRÄCHTIGT WIRD.

ANPFLANZUNGEN ENTLANG DER BUNDESSTRASSE MIT EINEM STAMMDURCHMESSER GRÖSSER ALS 8 cm ERHALTEN EINEN MINDESTABSTAND VON 4.50 m ZUM FAHRBAHNRAND.
DAMIT IST ZWISCHEN DEM GEH-/RADWEG UND DEM FAHRBAHNRAND / B 8 NUR EINE BUSCHARTIGE BEPFLANZUNG AUSSERHALB DER SICHTFLÄCHEN ZULÄSSIG.

5. SCHALLSCHUTZ-ERDWALL: ENTLANG DER BUNDESSTRASSE WIRD BEIDSEITIG EIN MIND. 2.00 m HOHER ERDWALL (BÖSCH. NEIG. 1:1.5) ANGESCHÜTTET, DER AUF DER WALLKRONE ZUSÄTZLICH MIT EINEM MIND. 1.75 m HOHEN ZAUN (PALISADEN, FASCHINEN O.Ä.) ZU VERSEHEN IST (D.H. SCHUTZHÖHE INSGES. 3.75 m = OBERKANTE OBERGESCHOSS-FENSTER BZW. DACHGESCHOSS-FENSTER!).
IM BEREICH DES ZU BEPFLANZENDEN ERDWALLES SIND NEBENANLAGEN UNZULÄSSIG.



SCHUTZWALL-SYSTEMSKIZZE
M. 1:1000

WEITERE "SCHALLSCHUTZ-FESTSETZUNGEN (GENEHMIGUNGSAUFLAGEN)

DER LÄRMSCHUTZ MUSS EINE MINDEST-HÖHE VON 3.75 m HABEN.
DER LÄRMSCHUTZ IST NACH DEM BEIPLAN VOM 29.06.82 ZUM BEBAUUNGSPLAN AUSZUFÜHREN.
DAS BEWERTETE SCHALLDÄMMASS R_w DER GESCHLOSSENEN BLENDE MUSS DEN MINDESTWERT VON 25 dB ERREICHEN.
BEI VERWENDUNG VON HOLZ IST EIN BODENABSTAND VON 10 cm EINZUHALTEN, DER MIT KIES OD. SAND ANZUFÜLLEN IST.
ZUR VERMEIDUNG VON SEITLICHEN EINSTRAHLUNGEN IST DER LÄRMSCHUTZ DER B 8 IM SÜDÖSTLICHEN PLANUNGSBEREICH ZU VERVOLLSTÄNDIGEN, D.H.:
NORDÖSTLICH DER B8 EIN NACH NORDOSTEN CA. 20 m TIEF ABKNICKENDER ERDWALL IN DER ÖFFENTLICHEN GRÜNANLAGE UND SÜDÖSTLICH DER B 8 (AM REIHEN-ENDHAUS) EINE MAUER -M- O.Ä. ZWISCHEN ERDWALL U. WOHNHAUS UND ZWISCHEN WOHNHAUS U. GARAGEN.

DIE SCHALLSCHUTZANLAGE IST SPÄTESTENS DANN ZU ERRICHTEN, WENN DAS BAUGEBIET ZUR HÄLFTE BEBAUT IST.

FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- BAUGRENZE
- 🟧 STRASSENVERKEHRS- UND WEGEFLÄCHEN
- 🟩 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT PFLANZGEBOT GEMÄSS GRÜNORDNUNGSPLAN
- 🟨 PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT PFLANZGEBOT
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- 🟥 FLÄCHE FÜR UMSPANNSTATION
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNG — PARKANLAGE
- SPIELPLATZ — P PARKPLATZFLÄCHE
- PFLANZGEBOT FÜR HEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER GEMÄSS GRÜNORDNUNGSPLAN
- 9 BREITE DER STRASSEN-, WEGE- UND VORGARTENFLÄCHEN
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- D NUR DOPPELHAUS ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPE ZULÄSSIG
- ZWINGENDER GRENZANBAU
- 3.13 ERDWALL, SIEHE GRÜNORDNUNGSPLAN!
- SICHTFLÄCHE, GEM. ZIFF 9 D. WEIT. FESTSETZ.!
- GA FLÄCHEN-UMGRENZUNG FÜR GARAGEN
- GGA FLÄCHEN-UMGRENZUNG FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- ⟷ FIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE
- 2.75 GARAGENAUSBILDUNG: GRÖSSTE FIRSTHÖHE 2.75 m IN EINFAHRTSMITTE, GEMESSEN AB OBERKANTE-GEHSTEIG = HINTERKANTE.
FLACH- ODER PULTDACH 3 - 8°.
DEM WOHNHAUS ENTSPRECHENDE DACHFORM NUR DANN, WENN ABSTANDSFLÄCHEN ODER GA-GRUPPEN AN GEMEINSAMER GRUNDSTÜCKSGRENZE DIES ZULASSEN.
- 3.50 Ⓘ ZWINGEND 1 VOLLGESCHOSS MIT SATTELDACH 35 - 40°. TRAUFHÖHE BIS 3.50 m ÜBER GELÄNDE. GAUBEN UND KNIESTÖCKE SIND UNZULÄSSIG.
- 6.50 Ⓘⓘ ZWINGEND 2 VOLLGESCHOSSE MIT SATTELDACH 35 - 40°. TRAUFHÖHE BIS 6.50 m ÜBER GELÄNDE. GAUBEN UND KNIESTÖCKE SIND UNZULÄSSIG.
- II HÖCHSTENS 2 VOLLGESCHOSSE. SONST WIE Ⓘⓘ
- 9.00 Ⓘⓘⓘ ZWINGEND 3 VOLLGESCHOSSE MIT SATTELDACH 35 - 40°. TRAUFHÖHE BIS 9.00 m ÜBER GELÄNDE. GAUBEN UND KNIESTÖCKE SIND UNZULÄSSIG.
- 🟥 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN VON GGA-ZUFAHRTEN

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. DAS BAULAND IST GEMÄSS § 4 DER BAUNVO ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET -WA- FESTGESETZT.
UNZULÄSSIG SIND: SCHANK- U. SPEISEWIRTSCHAFTEN, BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES UND TANKSTELLEN. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN SONSTIGE NICHTSTÖRENDE GEWERBEBETRIEBE ZUGELASSEN WERDEN.
2. FÜR DAS BAUGEBIET WIRD OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT, MIT AUSNAHME DER GRUNDSTÜCKE, FÜR DIE MIT g BEZEICHNET EINE GESCHLOSSENE BAUWEISE FESTGESETZT IST.
3. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: REIHENHAUS = 200 m^2 - DOPPELHAUS = 350 m^2 - EINZELHAUS = 450 m^2
4. HÖCHSTMASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 17 DER BAUNVO:
1 VOLLGESCHOSS : GRZ 0,4 - GFZ 0,5
2 VOLLGESCHOSSE : GRZ 0,4 - GFZ 0,8
3 VOLLGESCHOSSE : GRZ 0,4 - GFZ 1,0
5. ABSTANDSREGELUNG NACH DER BAYBO, WENN NICHT IM PLAN, DURCH EINE ENTSPRECHENDE MASSZAHL BESTIMMT (Z.B. -3-), EIN GERINGERER ABSTAND ZUGELASSEN WIRD.
6. EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSEN SIND HÖCHST. 1.00 m BZW. INNERHALB VON SICHTFLÄCHEN NUR HÖCHSTENS 0.80 m HOCH UND IM STRASSENZUG EINHEITLICH AUSSEHEND AUSZUBILDEN.
SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNGEN SIND ALS MASCHENDRAHTZÄUNE AN MAX. 1.30 m HOHEN STAHLROHRPFOSTEN ANZUBRINGEN UND MIT ORTSGEBUNDENEN GEWÄCHSEN ZU HINTERPFLANZEN.
BETONPFOSTEN SIND UNZULÄSSIG.
GEGEBENENFALLS KANN BEI DOPPEL- OD. REIHENHÄUSERN AUF EINE VORGARTEN-EINFRIEDUNG VERZICHTET WERDEN.
7. DIE IM ÜBERSCHWEMMUNGS- U. HW-ABFLUSSGEBIET LIEGENDEN BÖSCHUNGEN UND FLÄCHEN DÜRFEN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN, DAMIT DER HW-ABFLUSS NICHT BEEINTRÄCHTIGT WIRD.
8. DIREKTE ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE ZUR BUNDESSTRASSE WERDEN NICHT GESTATTET.
DER SCHALLSCHUTZZAUN ENTLANG DER BUNDESSTRASSE MUSS IN GESCHLOSSENER FORM ERSTELLT WERDEN.
9. SICHTFLÄCHEN, GEMÄSS RAST-E-AUSGABE 1971 (KNOTENPUNKTGESTALTUNG), DIE VON SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN (AUCH BEWUCHS U. EINFRIEDUNGEN) ÜBER 0.80 m HÖHE AB FAHRBAHN-OBERKANTE FREIZUHALTEN SIND.
10. DACHAUSBAU GEMÄSS DER BAYBO.
11. GARAGEN-STAURAUM-MINDESTTIEFE 5.00 m GEMÄSS ART. 62 DER BAYBO. AUSNAHMEN HIERVON NUR IN VERBINDUNG MIT DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE ENTSPRECHEND ÖRTLICHER GEGEBENHEITEN.
12. BEI DEN HAUSGRUPPEN NORDÖSTLICH DER BUNDESSTRASSE SIND GARAGEN NUR IM ERDGESCHOSS ZULÄSSIG, D.H. NICHT IM KELLERGESCHOSS.
13. AUS LÄRMSCHUTZGRÜNDEN MÜSSEN DIE GARAGEN ENTLANG DER BUNDESSTRASSE SATTELDÄCHER MIT GLEICHER NEIGUNG WIE DIE WOHNGEBÄUDE ERHALTEN.
14. FÜR DIE EINHEITLICHE GESTALTUNG DER DOPPEL- U. REIHENHÄUSER IST DER ERSTBAUENDE IN DER GEBÄUDEGRUPPE MASSGEBEND, D.H. DANACH DANN EINHALTUNG GLEICHER TRAUF- UND FIRSTHÖHEN SOWIE DACHNEIGUNGEN.
15. WEITERE NEBENANLAGEN AUSSERHALB DER BAUGRENZEN SIND GEMÄSS § 14 ABS. 1 DER BAUNVO UNZULÄSSIG.
16. IM BEREICH DES GRÜNZUGES SIND WEITERE GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN ZULÄSSIG.
17. AUSSTATTUNG UND BESCHAFFENHEIT DER ÖFFENTLICHEN SPIELPLÄTZE GEMÄSS DIN 18034.
18. AN DER ZUR BUNDESSTRASSE HIN GEWANDTEN GEBÄUDESEITE DÜRFEN NUR NEBENRÄUME ANGEORDNET WERDEN (TREPPENHAUS, BAD, NÄHZIMMER, GASTZIMMER U.Ä.).
IN DEM VOM ERDWALL GESCHÜTZTEN ERDGESCHOSS-BEREICH SIND RÄUME FÜR DEN DAUERNDEN AUFENTHALT VON MENSCHEN ZULÄSSIG.

H I N W E I S E

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- 1725 FLURSTÜCKSNUMMERN
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN A-ABWASSER / W-WASSER / G-GAS / E-ELEKTROKABEL
- ▨ VORHANDENE WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
- A - K VORLÄUFIGE STRASSENBEZEICHNUNGEN
- KI 1 BAUSTUFE / ZWISCHEN MAINUFERGELÄNDE UND B 8
- KII 2. BAUSTUFE / NORDÖSTLICH DER B 8
- UF UNTERFÜHRUNG FÜR FUSSGÄNGER MIT TREPPEN- BZW. RAMPENANLAGE, GEMÄSS SEPARATEM PROJEKT
- ⇨ FAHRTRICHTUNG DER EINBAHNSTRASSE BEI KI

W E I T E R E H I N W E I S E

1. VORGESCHLAGENE STRASSEN- U. WEGE-REGELPROFILE:
1.50 - 2.50 m = BEFESTIGTE WEGE (BETONPFLASTER O.Ä.)
3.00 - 4.50 m = WOHNWEGE MIT EINSEIT. PFLASTERRINNE
6.50 m = 1.50 GEHST. - 4.50 FAHRB. - 0.50 SCHRAMMB.
7.50 m = 1.50 " - 5.50 " - 0.50 "
8.50 m = 1.50 " - 5.50 " - 1.50 "
12.00 m = 2.00 " - 6.00 " - 2.00 PKW/PARKSPURGRUPPEN
MIT BAUM-BEPFLANZUNG - 2.00 GEHST.
2. DIE GELÄNDESTRUKTUR IST EBEN.
3. WASSERWIRTSCHAFTLICHE FORDERUNGEN SIEHE BEGRÜNDUNG!
4. FORDERUNGEN D. WASSER- U. SCHIFFAHRTSAMTES SIEHE BEGR.!
5. HINWEIS AUF GASLEITUNG ENTLANG D. B 8 SIEHE BEGR.!
6. BEGRÜNDUNG WEGEN NATURSCHUTZ-BELANGE SIEHE BEGR.!
7. SCHALLSCHUTZ-BERECHNUNG SIEHE BEGR.!
8. STRASSENEINMÜNDUNG (ANSCHLUSS) AN DIE B 8 IN „KI“ SIEHE EXTRA-DETAILPLAN I.D. FASS. VOM MAI 1982.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG VOM [illegible] BIS [illegible] IN [illegible] ÖFFENTLICH AUSGELEGT

KARLSTEIN, DEN [illegible]
Fuchs
(BÜRGERMEISTER)

DIE GEMEINDE KARLSTEIN HAT MIT GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM [illegible] DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

KARLSTEIN, DEN [illegible]
Fuchs
(BÜRGERMEISTER)

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Mit / ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG
mit Vfg. vom 22.4.83 Nr. III/11-610-114-Gn-He.
genehmigt.
Aschaffenburg, den 25.4. 1983
Landratsamt Aschaffenburg
I. A.

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM [illegible] ORTSÜBLICH ÖFFENTLICH BEKANNTGEGEBEN
MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 12 BBAUG RECHTSVERBINDLICH
MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG WIRD DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN EINSCHL. BEGRÜNDUNG BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN ZU JEDERMANNS EINSICHTNAHME BEREITGEHALTEN.

KARLSTEIN, DEN [illegible]
Fuchs
(BÜRGERMEISTER)

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
ARCHITEKT W. GOLDHAMMER
DIPL. ING. ANTON SCHMITT
ASCHAFFENBURG - ERBSENGASSE 9 - TEL. 22603

GEMEINDE KARLSTEIN / M.
OT. GROSSWELZHEIM

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG
„KARLSTEIN I UND II“

NR.
MASSTAB 1:1000
GEZ.
GES.
DATUM 25.05.1981
GEÄND. 17.02.82 28.08.82 12.10.82 28.01.83 11.03.83

Ausfertigung für Gemeinde