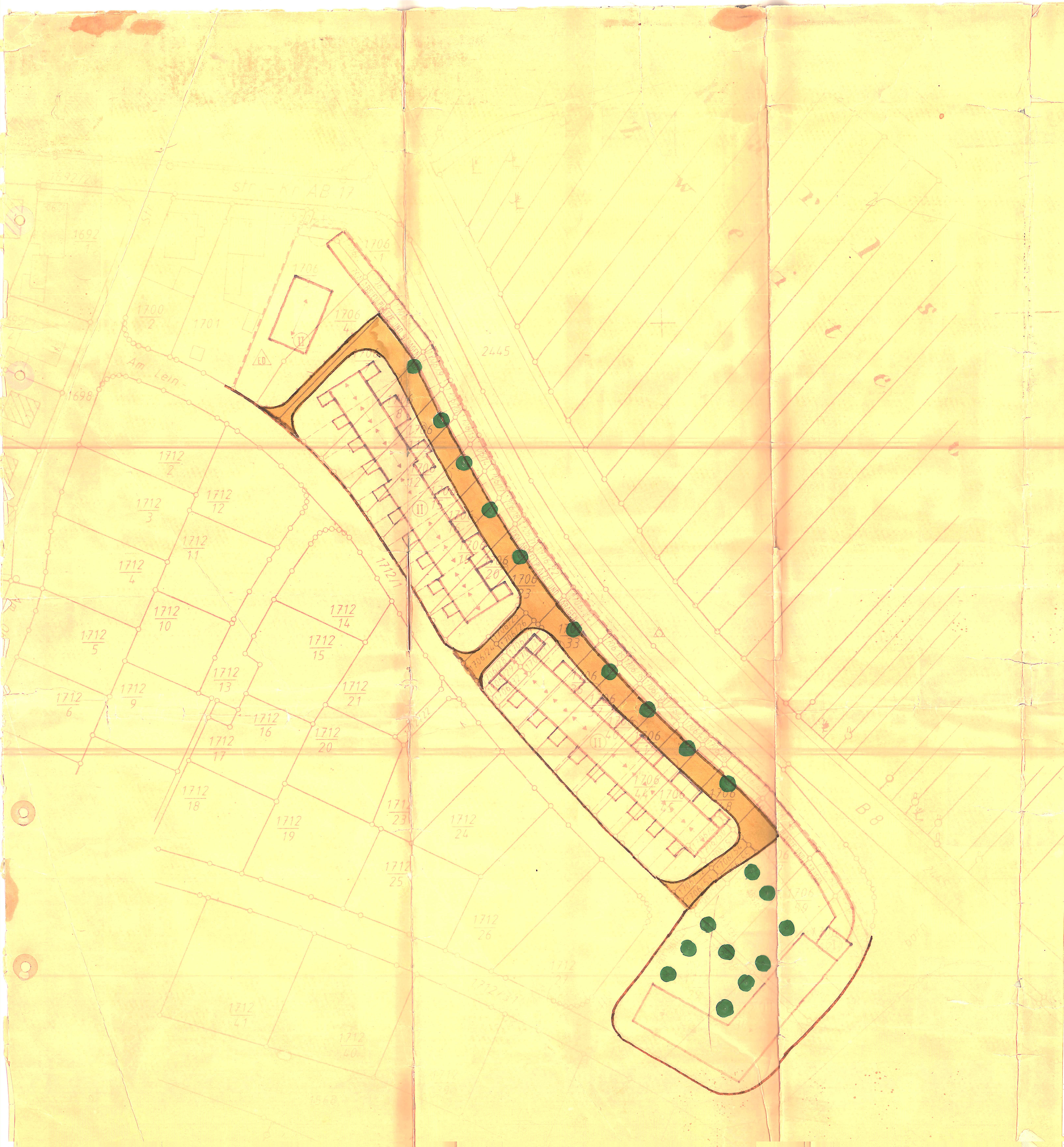


GEMEINDE KARLSTEIN BEBAUUNGSPLAN TEKTUR **KARLSTEIN I** VOM 31.5.1985 MASSTAB: 1 500

FESTSETZUNGEN:

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Planungsrichtpegel Tag/Nacht 55/40 dB(A)
II III	Zahl der Vollgeschosse - zwingend bei zweigeschoss.Bauten:Anbauten nur 1-geschossig zulässig. II = bis 2 Geschosse
0,8	Geschoßflächenzahl 0,4 Grundflächenzahl
g	geschlossene Bauweise o offene Bauweise
ED	Einzel- u. Doppelbebauung zulässig
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen
	Grenzen des Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Strassenbegrenzungslinie
6.50	örtl. Verkehrsfläche, mit Verbundpflaster z.Teil Wohnwege
	Firstrichtung

3. <u>Garagen und Stellplätze für PKW</u>
Nur entlang der Nordostgrenze zulässig als Bestandteil des Lärmschutzwalles zur Bundesstrasse 8. Höhe max. 2,50 m über OK Wohnweg.
Je Reihenwohnhaus eine Garage und ein offener Stellplatz (pergolaähnlich überdeckt).

4. <u>Einfriedungen</u> max. 80 cm hoch, keine Betonpfosten. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Innerhalb eines Straßenzuges einheitliche Gestaltung; an den Eckgrundstücken sind zu den Wegen geschlossene Palisadenzäune (Holz- oder Beton) bis 80 cm Höhe zulässig.

5. <u>Vorgärten</u> sind gärtnerisch zu gestalten. Nadelholzanteil max. 20 %
<u>Im Bereich der Wohnwege</u> sind außerdem an den mit ● bezeichneten Stellen hochstämmige Bäume (Tila cordata = Winterlinden) zu pflanzen und zu unterhalten (für je zwei Reihenhäuser 1 Baum).

6. Der Höhenschnitt für den Nachweis des Schallschutzes. M1:50 vom 31.5.1985 ist Bestandteil des Bebauungsplanes

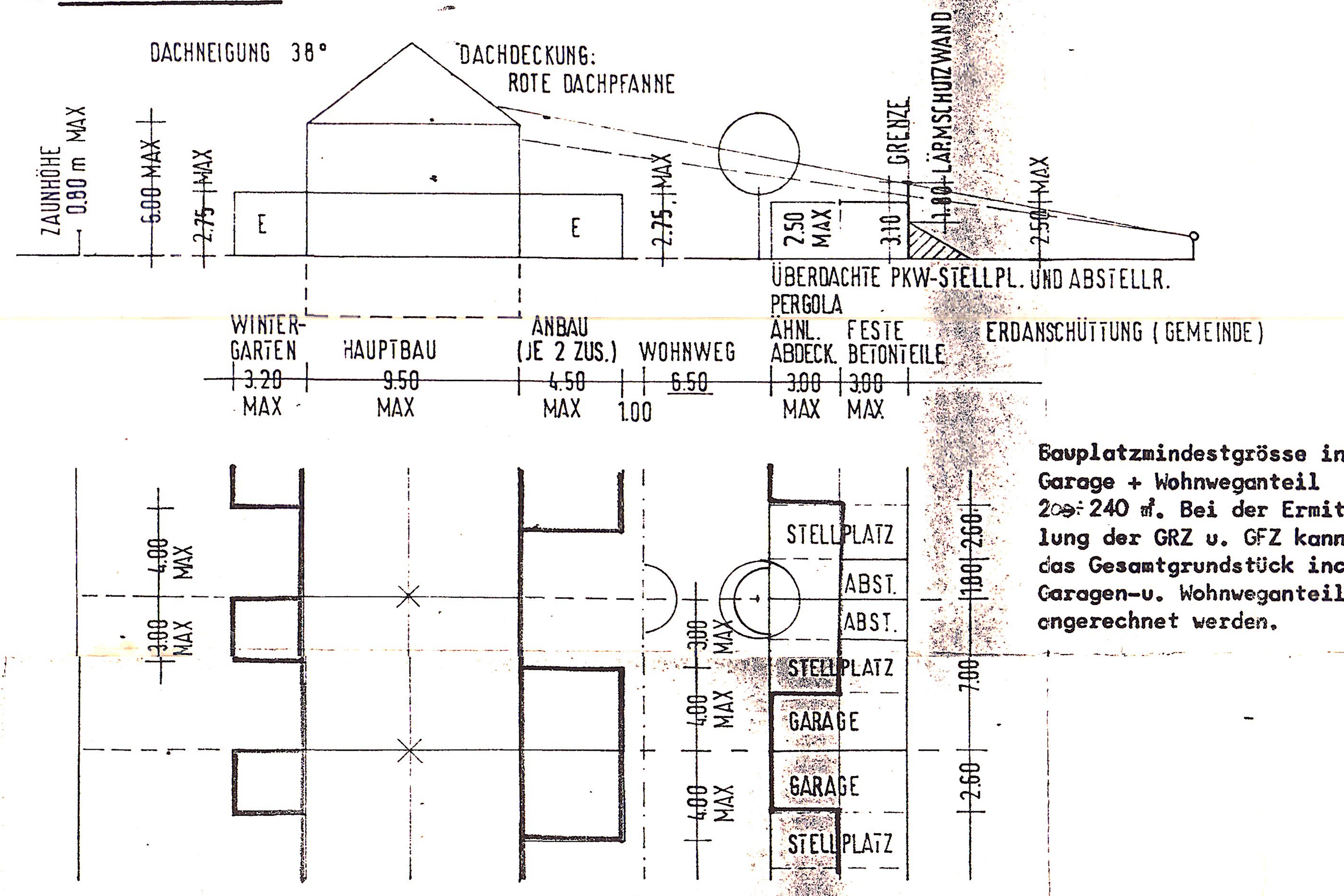
HINWEISE:

bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksteilung

Mit dem Bauantrag ist ein Plan über die Grundstücksnutzung einzureichen.
Planinhalt: a) Bebaute Flächen, b) befestigte Flächen, c) Garagen- und Stellplätze, d) Rasen- und Pflanzflächen; bei Pflanzflächen Angabe der Sträucher und Bäume.

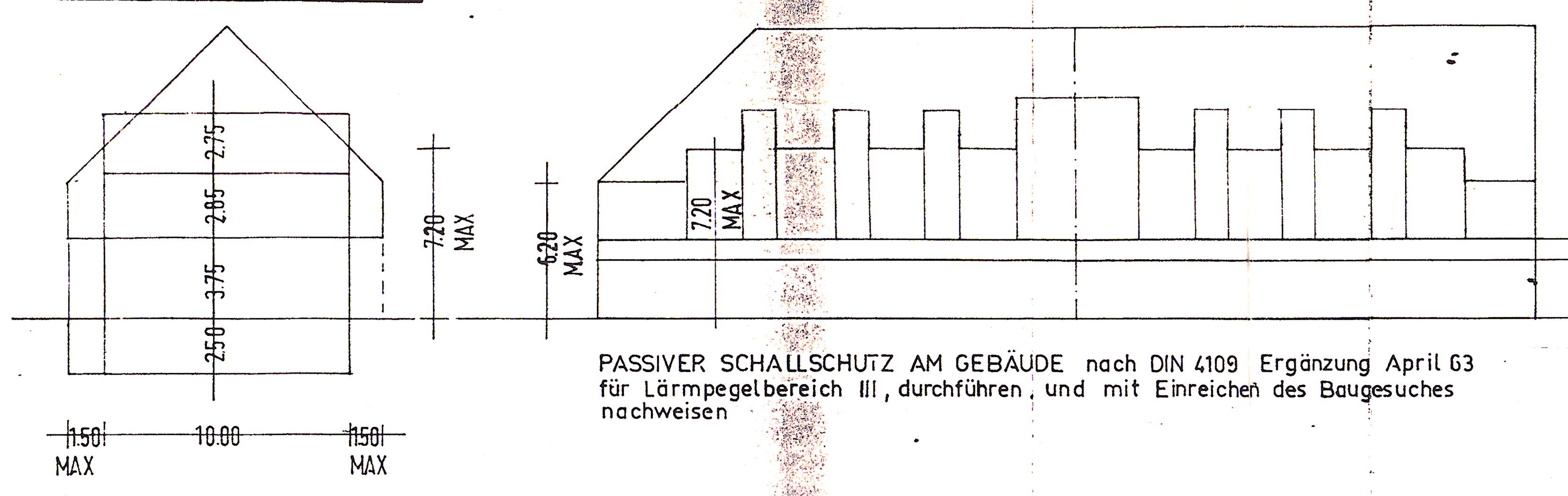
ZULÄSSIGE BAUWEISE:

1. <u>Für Reihenhäuser:</u>



Bauplatzmindestgrösse incl. Garage + Wohnweganteil 200÷240 m². Bei der Ermittlung der GRZ u. GFZ kann das Gesamtgrundstück incl. Garagen-u. Wohnweganteil angerechnet werden.

2. <u>Für 3-geschossiges Wohnhaus:</u>



DACHNEIGUNG 45°
DACHDECKUNG ROTE BIBERSCHWANZZIEGEL
DACHGAUBEN BIS 180 BREITE ZULÄSSIG
KNIESTOCK BIS 100 ÜBER FF ZULÄSSIG

PASSIVER SCHALLSCHUTZ AM GEBÄUDE nach DIN 4109 Ergänzung April 63 für Lärmpegelbereich III, durchführen, und mit Einreichen des Baugesuches nachweisen

Auflagen des Genehmigungsbescheides vom 14.01.1986 Nr. III/11-610-114-Gn-He

Im 1. Obergeschoß und Dachgeschoß der Reihenhäuser entlang der B 8 sind die Mindestanforderungen der DIN 4109 an den Schallschutz von Außenwänden einzuhalten, sowie Schallschutzfenster mit einem Schalldämmaß von 35 dBA (Lärmpegelbereich III) und Schalldämmlüfter einzubauen.

Die der B 8 zugewandten Fenster von Wohn- und Schlafräumen des dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses sind mit einem bewerteten Schalldämmaß von 35 dBA auszuführen und zusätzlich Schalldämmlüfter einzubauen. Mit dem Bauantrag ist der entsprechende Nachweis vorzulegen.

Die ermittelten äquivalenten Dauerschallpegel sowie der errechnete Schallschutznachweis sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die mit der Genehmigung verbundenen Auflagen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 22. Januar 1986 anerkannt.

NUTZUNG: max. 18 Wohnungen oder 12 Wohnungen und Ladengeschäfte oder Büros (Praxisräume) im Erdgeschoß. 38 KFZ-Stellplätze auf eigenem Grundstück. Grundstücksgröße mind. 2 600 m². Grundstück wird nach Einzeleigentumsanteilen aufgeteilt.

Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück. Mindestgröße 160 m². Eingrünung des Kinderspielplatzes und der PKW-Stellplätze mit Hecken. Mindestens 10 Stück hochstämmige Bäume (Tila cordata = Winterlinde) zu pflanzen und zu unterhalten.

Aufgestellt (§ 2 Abs. 1 BBauG) nach Gemeinderatsbeschluß vom 15.05.1985 Karlstein, den 31. Mai 1985 Bürgermeister	Ausgearbeitet: Architekt Dipl.Ing. Erwin Stürmer Hauptstrasse 19 8759 Hösbach DIPL. ING. ARCHITEKT BDB ERWIN STÜRMER Hauptstr. 19 - Tel. 06021/53085 8759 HÖSBACH Hösbach, den 31.05.1985	Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom -8. Juli 1985 bis 12. Aug. 1985 öffentlich ausgelegen. Karlstein, den 13. Aug. 1985 Bürgermeister
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 31.5.1985 gem. § 10 BBauG am 18. Sep. 1985 als Satzung beschlossen. Karlstein, den 19. Sep. 1985 Bürgermeister	Genehmigungsvermerk: Mit / ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Vfg. vom 14.01.86 Nr. III/11-610-114/Gn-He genehmigt. Aschaffenburg, den 09.02. 1988 Landratsamt Aschaffenburg I. A.	Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 26. Febr. 1988 gem. § 12 BBauG bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird mit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Karlstein, den 29.2.1988 Bürgermeister i.a.

Stempel: GEMEINDE KARLSTEIN A. MAIN · BAYERN