FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt: z.B. Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze ...

STELLFLÄCHEN
Die Breite der Stellflächen einschl. Garagenzufahrten darf 40 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNGEN
Einfriedungshöhe an Straßen und Grünflächen bis 0,8 m, seitlich und rückwärtig bis 1,2 m. Betonmauern und -pfosten sowie Mauern zur offenen Landschaft sind nicht erlaubt.

Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen bzw. Straßenbäumen auf öffentlichem Grund (Grünflächen und Straßenbegleitgrün).

Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.

Anlage einer Obstwiese auf öffentlicher Grünfläche. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Sorten.

LÄRMSCHUTZWAND
Die Lärmschutzwand ist straßenseitig bis 1,5 m über Straßenhöhe anzufüllen und mit Bäumen Sträuchern und Kletterpflanzen einzugrünen.

Pflanzgebot auf privatem Pflanzstreifen um das Mischgebiet (Einkaufsmarkt - Hotel). Die Fläche des Pflanzstreifens ist im Süden und Osten dicht, im Norden und Westen mit Baum- und Strauchgruppen zu mind. 2/3 zu bepflanzen. Der Streifen darf nur durch Zufahrten unterbrochen werden.
Pflanzdichte Sträucher: 1 St/m²
Pflnzdichte Bäume: 1 St/10 m²
Pflanzware: Sträucher 80/100 cm, Bäume Hochstämme Stammumfang 14 - 16 cm.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM
In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.

PFLANZGEBOT - ORTSRANDEINGRÜNUNG
Die Baugrundstücke im Osten sind durch eine 4 m breite Bepflanzung gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

PFLANZBEISPIELE FOR HEIMISCHE GEHÖLZE
BÄUME (1. Größenklasse)
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata).

BÄUME (2. Größenklasse)
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus).

STRÄUCHER
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Hainbeere (Rubus idaeus), Heckenrose (Rosa canina), Wasserschneeball (Viburnum opulus).

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 112 Höhenlinie
- 1753 Flurstücksnummer
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- vorgeschlagene Wohngebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 BayBO

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
Für Allgemeines Wohngebiet 55 dB tags, 45/40 dB nachts.
Für Mischgebiet 60 dB tags, 50/45 dB nachts.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

P Privater parkplatz. Der Schallschutz für die Stellplätze des Verbrauchermarktes und des Hotels ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

SCHALLSCHUTZ ZUR BAHNLINIE
Es wird empfohlen, die Aufenthalts- und Ruheräume zur lärmabgewandten Seite (Westen) anzuordnen.

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. W. Schäffner
Wilhelmstraße 59 Aschaffenburg
Tel.

Aschaffenburg, 14.02.1990/12.06.1990

Präambel:
Aufgrund des § 2(1) und des § 10 BauGB des Art. 91(3) BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
- 4. Okt. 1990
Karlstein, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 5.10.88, 2.6.90 und 11.10.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16.6.89 und am 13.10.89 ortsüblich bekannt gemacht.
- 4. Okt. 1990
Karlstein, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.06.1990 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.06.1990 bis 20.07.1990 öffentlich ausgelegt.
- 4. Okt. 1990
Karlstein, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.09.1990 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 12.06.1990 als Satzung beschlossen.
- 4. Okt. 1990
Karlstein, 1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
Az.: III/11-610-Nr. 114
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Aschaffenburg, den 05.12.90
LANDRATSAMT
i.V.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (3) BauGB wurde am 21.12.90 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Karlstein, 21.12.90
1. Bürgermeister

GEMEINDE KARLSTEIN A. MAIN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
KARLSTEIN II

NORD
M 1 : 1000

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Gem. § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen.

MI — Mischgebiet nach § 6 BauNVO.
Gem. § 1 (6) BauNVO werden die im § 6 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.
Zulässig sind:
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie ein nicht großflächiger SB-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von unter 700 m².

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (maßgebend sind die Baugrenzen) bis 1,0 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

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

I+D — 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 46°-52°. Dachausbau nach BayBO.

II — 2 Vollgeschosse zwingend, Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

II+D — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze und 1 Dachgeschoß, Wandhöhe bis 6,5 m und 1,0 m Kniestock. Satteldach, Dachneigung 40°-46°, Dachausbau nach BayBO.

DACHGAUBEN — Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°.
2. Gesamtbreite der Gauben max. 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von den Ortgängen mind. 2,5 m.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTOCKE
Einzelhaus 500 m²
Doppelhaus 400 m²
Einzelhaus in besonderer Bauweise 350 m²
Kettenhaus 250 m².

AUFFOLLUNGEN, ABGRABUNGEN UND STOTZMAUERN - sind nicht zulässig.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- O — Offene Bauweise
- E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- D — Offene Bauweise, nur Doppelhäuser mit 40° Dachneigung zulässig. Die Doppelhäuser sind in Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- b — Besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind jeweils an der mit ▼ gekennzeichneten Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten. Traufüberstand von 0,30 m zum Nachbarn sind zugelassen. Abstand der Wohngebäude mind. 5,0 m.
- K — Besondere Bauweise, Kettenbauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind jeweils an der mit ▼ gekennzeichneten Grundstücksgrenze als Grenzbauten 2-geschossig zu errichten. Die seitlichen Grenzabstände müssen mit 1-geschossigen Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können, geschlossen werden, die jedoch nicht tiefer als die 2-geschossigen Gebäude sein dürfen.

Baugrenze

Firstrichtung
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

Grenzbebauung zwingend.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Kindergarten, Kindertagesstätte

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenfläche
- Gehweg
- Mischverkehrsfläche
- Wirtschaftsweg
- P Parkflächen
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtflächen
  Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.
- BB — 20 — Bauverbotszone entlang der BB. Mindestabstand der Wohngebäude 20,0 m.

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Private Grünflächen - Pflanzgebot lt. Grünordnung.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN — Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

GESTALTUNG — Dachdeckung - nur rote Ziegel

GARAGEN UND STELLPLÄTZE
Je Wohnung 2 nebeneinanderliegende Garagen oder Stellplätze. Für Einliegerwohnungen bis 50 m² Wohnfläche, 1 Garage oder Stellplatz.

GARAGEN
1. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
6. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

ZUFAHRT — Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen.

Breite in Metern (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

SCHALLSCHUTZ — Schallschutzmauer Höhe 2,7 - 3,0 m über Gelände. Entlang der Bundesstraße wird die Mauer bis zu 1,5 m angeböscht. Bei Wohngebäuden im Mischgebiet parallel zur BB sind im Dachgeschoß nur Zubehörräume zulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation

20-kV-Kabel vorhanden/geplant.