


## HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 112 Höhenlinie
- 1750/15 Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorgeschlagene Wohngebäude
  Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Mischgebiet -MI- tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

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) anzuordnuen.

BRENNSTOFF Als Brennstoff soll grundsätzlich Gas verwendet werden.

NUTZUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS
Sofern Grundstücklage und -größe dies zulassen, soll anfallendes Oberflächenwasser weitestgehend auf den Baugrundstücken zurückgehalten (z.B. Zisternen) und als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden oder über geeignete Einrichtungen versickern.
Es gelten in diesem Zusammenhang die einschlägigen Bestimmungen der gemeindlichen Satzung über die Benutzung der Wasserversorgungsanlagen bzw. der Entwässerungssatzung.
Auf die entsprechenden Zuschußrichtlinien der Gemeinde bei Schaffung von Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen wird hingewiesen.


Ausgearbeitet:
Architekt Dipl. Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg

Aschaffenburg, 05.11.1992,
geändert 01.03.1993,
geändert 16.06.1993

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.06.1993 bis 30.07.1993 öffentlich ausgelegt.

16. JUNI 1993
Karlstein 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Karlstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.06.1993 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 16.06.1993 als Satzung beschlossen.

16. JUNI 1993
Karlstein 1. Bürgermeister

~~Genehmigungsvermerk:~~
AZ: 50.1-010 Nr. 114
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Aschaffenburg, den 24.05.94
LANDRATSAMT
I.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (3) BauGB wurde am 3.6.94 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. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Karlstein, 6.6.94
1. Bürgermeister


## FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Kindergarten
  Kindertagesstätte

## GRÜNFLÄCHEN

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

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
G Fläche für Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen.
C G = Garagen
C = Carport

GARAGEN UND STELLPLÄTZE
1. Für Wohnungen bis 50 m² wird 1 Stellplatz verlangt; für Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen) werden 1,5 Stellplätze/Wohnung verlangt. Es ist dabei auf den nächsten vollen Stellplatz aufzu- runden. In allen anderen Fällen werden pro Wohnung 2 Stellplätze verlangt.
2. Zur Ausweisung der Stellplätzen kann auch die Vorgartenzone zur Hälfte höchstens jedoch 10,0 m verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

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 oder der Flächen für Garagen zulässig.

ZUFAHRT Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen.
+ 7,5+ Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

SCHALLSCHUTZ Schallschutz Höhe ~2,7 m über Gelände. Entlang der Bundesstraße als Erdwall, seitlich als Mauer. Bei Wohngebäuden zwischen Bundesstraße und Kernabgrenzung sind im Dachgeschoß in dem der Bundesstraße zugewandten Geschoßbereich nur Zubehörräume zulässig.

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
- Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Hochspannungskabel 20-kV RWE vorhanden/geplant.

## FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 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 einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % 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 mind. 1,0 m breiter Pflanzstreifen anzuordnen Die Oberfläche der Zufahrts- und Stellplatzfläche darf nicht versiegelt werden.

EINFRIEDUNG Einfriedungshöhe an Straßen und Grünflächen 0,80 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,2 m. Betonmauern und -pfosten sowie Mauern zu 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.

SCHALLSCHUTZ Der Erdwall bzw. die Lärmschutzmauer ist mit Räumen, 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
Pflanzdichte Bäume: 1 St/10m²
Pflanzware Sträucher: 80/100 cm,
Pflanzware 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 Norden und Osten sind durch eine 4,0 m breite Bepflanzung gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

PFLANZBEISPIEL FÜR 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), Himbeere (Rubus idaeus). Heckenrose (Rosa canina), Wasserschneeball (Viburnum opulus).

# GEMEINDE KARLSTEIN A. MAIN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
# KARLSTEIN II ÄNDERUNG 1

## 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 der 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 in § 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 38°-45°,
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 als Höchstgrenze
Von der B 8 abgewandten Seite 2 Vollgeschosse zwingend.
Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände.
Zur B 8 1 Vollgeschoß. Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände, Drempel von 0,60 - 0,80 m sind möglich. Satteldach, Dachneigung 30°-45°, Dachausbau nach BayBO. Gebäudeteile max. 12,0 m.

(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 7,5 m Drempel bis 1,0 m sind möglich.
Satteldach, Dachneigung 38°-45°, Dachausbau nach BayBO.

DACHGAUBEN Einzelgauben oder Quergiebeln sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
1. Gaubenbreite max. 1,50 m.
2. Gaubenabstand untereinander mind. 1,50 m.
3. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufl
4. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.
5. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL Quergiebel werden zugelassen, wenn sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

KRÜPPELWALM Krüppelwalme sind bis 1/3 Giebelhöhe zulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Einzelhäuser mind. 500 m²
Doppelhäuser mind. 400 m² je
Hausgruppen mind. 250 m²
Kettenhaus mind. 250 m²
Einzelhaus in Besonderer Bauweise 350 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nicht zulässig.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser bei 1 Vollgeschoß mit 45° Dachneigung, bei 2 Vollgeschossen mit 40° Dachneigung zulässig
  Die Doppel- oder Gruppenhäuser sind in Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- Besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO.
  Die Gebäude sind an der mit • gekennzeichneten Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten. Traufüberstände aus nicht brennbaren Baustoffen zum Nachbarn sind bis 0,3 m zugelassen. Abstand der Wohngebäude mind. 5,0 m.
- 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 Plantell anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- Grenzbebauung zwingend

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenfläche
- Geh- und Fußwege
- Mischverkehrsfläche
- Wirtschaftsweg
- Parkflächen
- Verkehrsgrün
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtflächen.
  Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.
- BB 20,0 Bauverbotszone entlang der B 8.
  Mindestabstand der Wohngebäude 20 m vom Fahrbahnrand.

(ohne Reihengrenzsbebauung)
neueste Ausfertigung
17.7.94