

GEMEINDE KARLSTEIN A. MAIN

OT Dettingen a. Main

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Nördlich der Frankenstraße"

Festsetzungen:

Das Gebiet wird als Mischgebiet - MI - gemäß § 6 Abs. 1 und 2 Ziff. 1, 2, 4 BauNVO festgesetzt. Die für ein MI-Gebiet maßgeblichen Orientierungswerte gelten als Lärmgrenzwerte:

tags : 60 dB

nachts: 50 dB bzw. 45 dB



I+SD

Geltungsbereich

kein Wald bzw. Krüppelwald

Zwingend 1 Vollgeschoß mit Satteldach, Dachneigung 40 - 48 ° (auch als Vollgeschoß), Traufhöhe max. 6,5 m über Gelände

II

Max. 2 Vollgeschosse, Flachdach, Traufhöhe über Gelände max. 6,8 m



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl

O

offene Bauweise



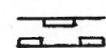
Doppelhaus in gleicher Flucht und Dachneigung



zwingender Grenzanbau



Fläche für Umspannstation



mit (Geh-, Fahr-) und Leitungsrechten zu belastende Flächen (das Geh- und Fahrrecht wirkt zu Gunsten der Grundstücke Flst.Nr. 2771/10, 2771/11) - Schutzstreifen für Leitungen (4 m) nicht mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern zu überpflanzen



Baugrenze



Straßen - Verkehrsflächen



private Grünflächen, mindestens 20 % der Grundstücksflächen



öffentliche Grünfläche

Die Erschließungsstraße ist beidseitig mit heimischen Baumarten zu begrünen (innerhalb des ausgewiesenen privaten Grüns).

Für die Wohnbebauung wird straßenseitig eine Einfriedung nicht zugelassen.

Einfriedungen seitlich und rückwärtig gem. BayBO.

Für Wohnungen bis 50 m² wird 1 Stellplatz, für Mehrfamilienwohnhäuser (ab 4 WE) werden 1,5 Stellplätze/WE verlangt. Es ist dabei auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden.

In allen anderen Fällen sind pro Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen.

Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zur Hälfte, höchstens jedoch bis zu einer Breite von max. 10,0 m verwendet werden.

Je 175m² Grundfläche wird 1 WE zugelassen.

Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt. 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 Stellplatzflächen darf nicht versiegelt werden.

Nach Art. 7 Abs. 5 BayBO sind Garagen als Grenzgaragen mit max. 50 m² Nutzfläche + 2,75 m Traufhöhe im Mittel zulässig. Max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.

An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen sind in gleicher Dachform auszubilden.

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

Sofern Grundstückslage und -größe dies zulassen, soll anfallendes Oberflächenwasser weitestgehend auf den Baugrundstücken zurückgehalten (z.B. Zisternen) und als Brauchwasser 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.

Über die vorgesehene Erschließungsstraße und den im B-Plan dargestellten angrenzenden Grünstreifen sind auch die außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke Flst.Nr. 2778 bis 2780 erreichbar.

Grünordnungsplan

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 und unbefestigte Flächen, Stellplätze

PFLANZANGEBOT HAUSBAUM

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

PFLANZANGEBOT - 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 BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER FRANKENSTRASSE"

Der Bebauungsplan bzw. die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom **31.03.1993** beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **28.6.1993** bis **30.7.1993** im Rathaus, Am Oberborn 1, öffentlich ausgelegt.

Karlstein a.Main, **2. August 1993**

1. Bürgermeister



Die Gemeinde Karlstein a.Main hat mit Gemeinderatsbeschluss vom **11.8.1993** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Karlstein a.Main, **12.8.1993**

1. Bürgermeister



AZ: 50.1-610-Nr. **114**
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Aschaffenburg, den **22.09.93**

LANDRATSAMT

i.A.



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens bzw. die Änderung wurde am **8.10.1993** 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, **11.10.1993**

1. Bürgermeister



Gemeinde Karlstein a.Main
— Bauamt —

Masstab
1:1000

Datum
14. Mai 1993

Geänd.
18.6.93

W. K.