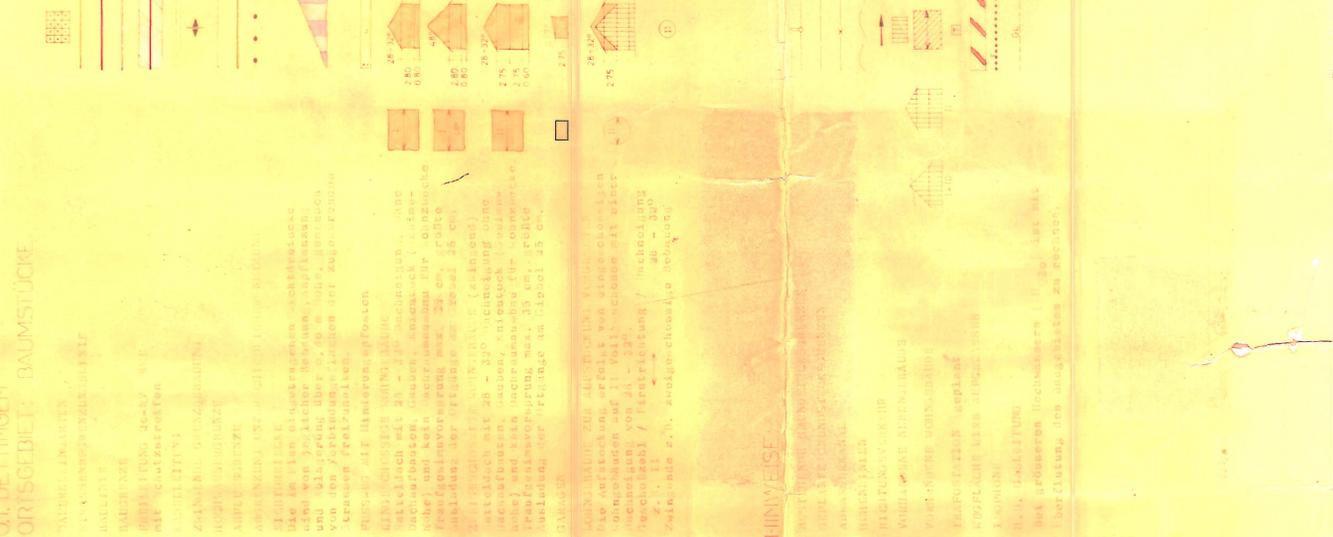


BAUMSTÜCKE

KARLSTEIN  
LANDYR. ASCHA

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000  
ORTSGEBIET BAUMSTÜCKE



**WEITERE FESTSETZUNGEN:**

1. Die Bauansetzungen ergeben sich nach Art. 5 und 7 der Hauptsatzung mit folgenden Festsetzungen:

2. Die Bauansetzungen sind nach Art. 5 und 7 der Hauptsatzung mit folgenden Festsetzungen:

3. Die Bauansetzungen sind nach Art. 5 und 7 der Hauptsatzung mit folgenden Festsetzungen:

4. Die Bauansetzungen sind nach Art. 5 und 7 der Hauptsatzung mit folgenden Festsetzungen:

5. Die Bauansetzungen sind nach Art. 5 und 7 der Hauptsatzung mit folgenden Festsetzungen:

**BEBAUUNGSPLAN M 1:1000**

**ORTSGEBIET BAUMSTÜCKE**

24. März 1977 ... 20. April 1977

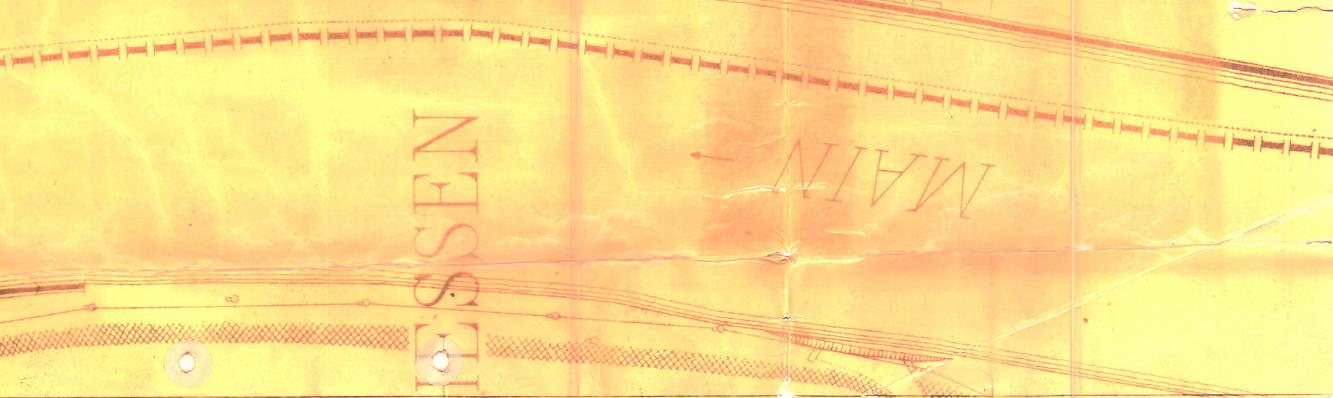
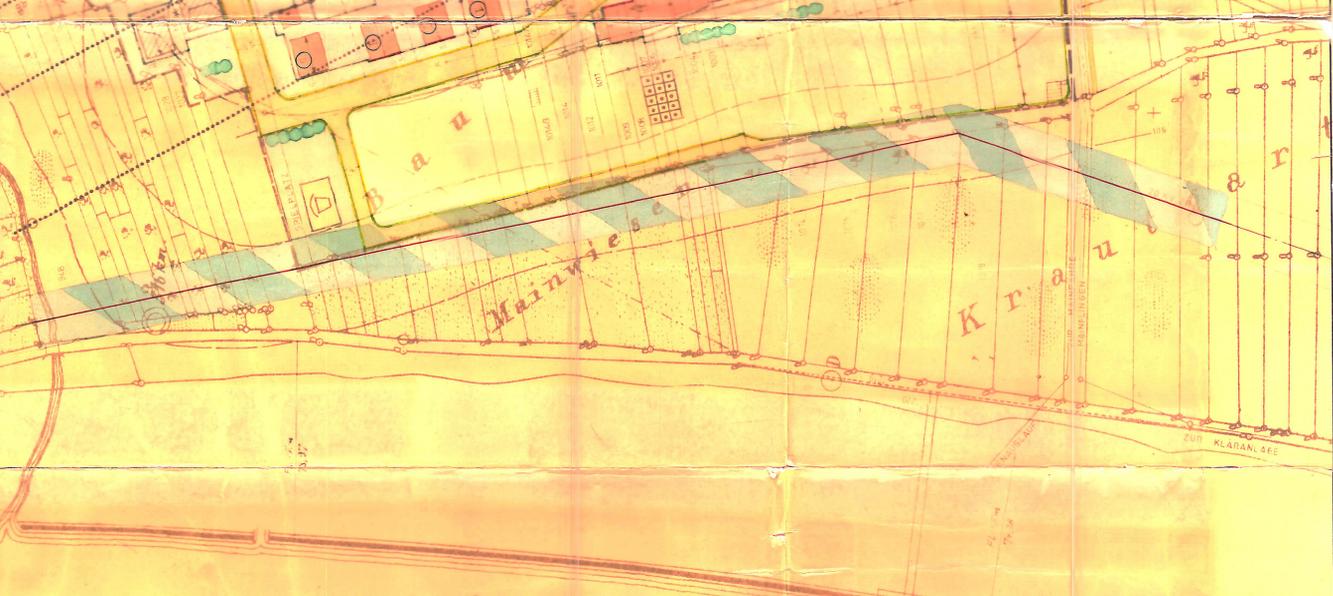
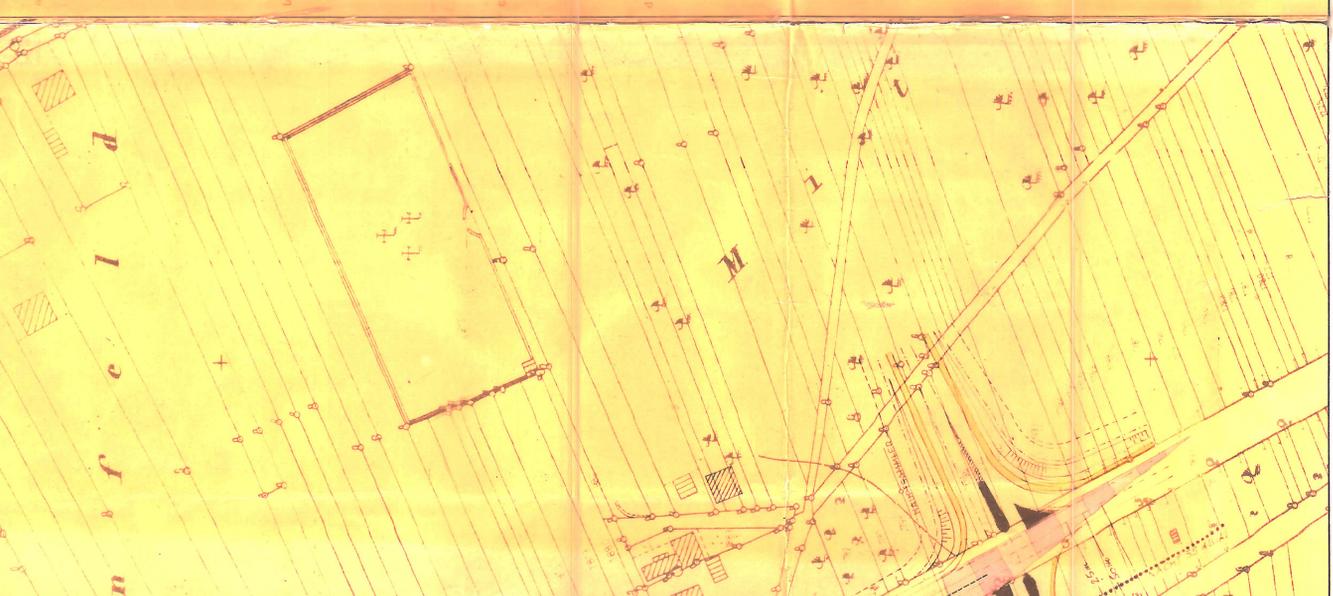
14. März 1977

05. Oktober 1977 ... 10. März 1978

19. Januar 1979

28. April 1979

Handwritten signatures and dates are present, indicating the progression of the plan's approval.



DETTINGEN 28.3.1969  
KARLSTEIN 10.3.1976

# GEMEINDE KARLSTEIN LANDKR. ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000

O.T. DETTINGEN

ORTSGEBIET: BAUMSTÜCKE

DAUERKLEINGÄRTEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BAULINIE

BAUGRENZE

FREILEITUNG 20-kV RWE  
mit Schutzstreifen

KABELLEITUNG

ZWINGENDE GRENZBEBAUUNG

HOCHWASSERGRENZE

ABFLUSSGRENZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

SICHTDREIECKE

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Ablagerung über 0,80 m Höhe, gemessen von den Verbindungsflächen der zugehörigen Strassen freizuhalten.

FUSSWEG MIT Hinderungspfosten

EINGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE

Satteldach mit 28 - 32° Dachneigung, ohne Dachaufbauten, Gauben, Kniestock (Gesimshöhe) und kein Dachraumausbau für Wohnzwecke. Traufgesimsvorsprung max. 35 cm, größte Ausladung der Ortgänge am Giebel 25 cm.

ZWEIGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE (zwingend)

Satteldach mit 28 - 32° Dachneigung ohne Dachaufbauten, Gauben, Kniestock (Gesimshöhe) und kein Dachraumausbau für Wohnzwecke. Traufgesimsvorsprung max. 35 cm, größte Ausladung der Ortgänge am Giebel 25 cm.

GARAGEN

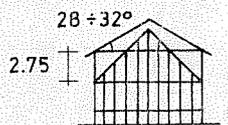
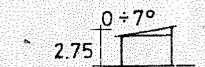
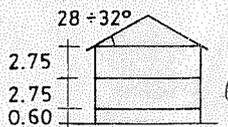
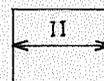
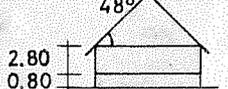
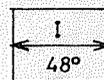
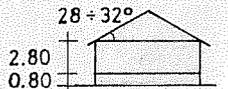
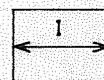
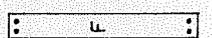
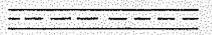
WOHNGEBÄUDE ZUR AUFSTOCKUNG VORGESEHEN

Die Aufstockung erfolgt von eingeschossigen Wohngebäuden auf II Vollgeschosse mit einer Dachneigung von 28 - 32°.

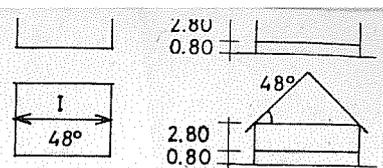
Geschoßzahl / Firstrichtung / Dachneigung  
z.B. II ↔ 28 - 32°

Zwingende z.B. zweigeschossige Bebauung

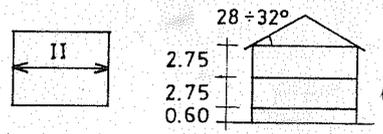
*Anderg 3 Grundstücke*



Dachaufbauten, Gauben, Kniestock (Gesimshöhe) und kein Dachraumausbau für Wohnzwecke  
 Traufgesimsvorsprung max. 35 cm, größte Ausladung der Ortgänge am Giebel 25 cm.

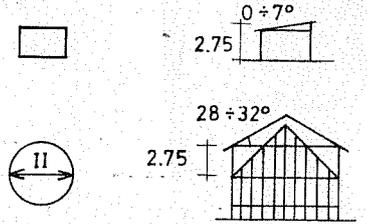


ZWEIGESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE (zwingend)  
 Satteldach mit 28 - 32° Dachneigung ohne Dachaufbauten, Gauben, Kniestock (Gesimshöhe) und kein Dachraumausbau für Wohnzwecke.  
 Traufgesimsvorsprung max. 35 cm, größte Ausladung der Ortgänge am Giebel 25 cm.



**GARAGEN**

WOHNGEBÄUDE ZUR AUFSTOCKUNG VORGESEHEN  
 Die Aufstockung erfolgt von eingeschossigen Wohngebäuden auf II Vollgeschosse mit einer Dachneigung von 28 - 32°.



Geschoßzahl / Firstrichtung / Dachneigung  
 z.B. II ←→ 28 - 32°  
 Zwingende z.B. zweigeschossige Bebauung



**HINWEISE**

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ABWASSERKANAL

HÖHENLINIEN

RICHTUNGSVERKEHR

VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

VORHANDENE WOHNGEBÄUDE

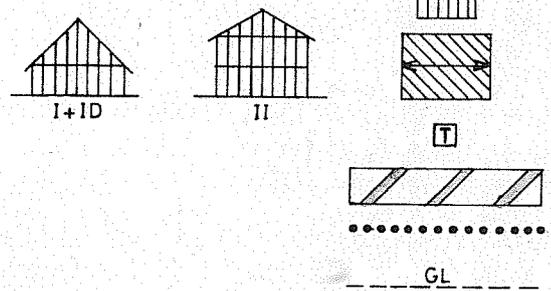
TRAFOSTATION geplant

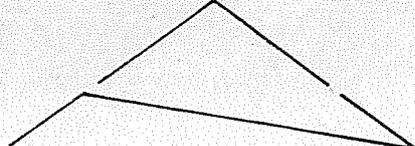
WEGFLÄCHE WIRD AUFGELASSEN

ISOPHONE

H.D. GASLEITUNG

Bei grösseren Hochwässern (II<sub>Q30</sub>) ist mit Überflutung des Baugebietes zu rechnen.





# FESTSETZUNGEN:

## GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG. Das im Geltungsbereich ausgewiesene Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO ) sowie als Mischgebiet ( § 6 BauNVO ) festgesetzt. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gelten die Bestimmungen der BauNVO § 4, Abs. 1-3 und § 6, Abs. 1-3.

MINDESTGRÖSSE DER BAUPLÄTZE. Die Bauplätze sollen mindestens 330 m<sup>2</sup> groß sein, bei einer Strassenfrontlänge von mindestens 12,0 m.

HÖHE DER VORGARTENEINFRIEDIGUNG. Die Einfriedigung entlang der öffentlichen Strassen wird auf 1,10 m, gemessen von Oberkante Gehweg, festgesetzt.

BAUWEISE. Im Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

## STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

z.Zt. der Planaufstellung bereits vorhanden

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE geplant  
Breite der Verkehrsfläche in Meter

ALLGEMEINES WOHNGBIET § 4 BauNVO

MISCHGBIET § 6 BauNVO

## PRIVATE GRÜNFLÄCHE

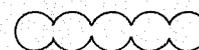
## ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse	I	II
Grundflächenzahl	0,4	0,5
Geschossflächenzahl	0,5	0,8

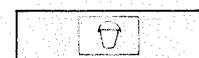
## VERMINDERTER GRENZABSTAND

z.B. (3)m

PFLANZGEBOT. Heimische Hölzer und Gewächse  
Bei der Beantragung von Baugenehmigungen  
für Grundstücke mit festgelegtem Pflanzgebot  
ist ein Bepflanzungsplan mit vorzulegen.



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
(Kinderspielplatz)



## WEITERE FESTSETZUNGEN:

1. Die Abstandsflächen ergeben sich nach Art. 6 und 7 der BayBO. Die mit (\*) gekennzeichneten Abstandsflächen bleiben bestehen. Mindestgebäudeabstand 5 m. Mit der Genehmigung wird die Befreiung bzw. Ausnahme verbunden.
  2. Einfriedungen sind zulässig. Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Strassen und Wege wird auf 1,10 m festgesetzt. ( Sockel 0,30 m, Zäune 0,80 m ) Die Einfriedungen zum Mainvorland und zur Bundesstraße 8 sind einheitlich aus Maschendraht mit Rohrpfosten herzustellen. Anliegergrundstücke entlang der B 8 sind ohne Tür- und Toröffnung einzufrieden. Diese Einfriedungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen.
  3. Soweit keine Aufstockung der bestehenden Wohngebäude vorgesehen ist, gilt die derzeitige Bauform als Festsetzung.
  4. Bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser: Keine Einzäunungen sowie Aufschüttungen im Überschwemmungsgebiet. Lagerbehälter wassergefährdeter Stoffe sind gegen Auftrieb zu sichern, bei der baurechtlichen Behandlung sind entsprechende Auflagen zu machen. ( z.B. keine Unterkellerung, Wassenausbildung, Rückstauschieber, ausreichende Isolierung usw. ) Grundwasserstand bis 109,20 m über N.N. ist zu erwarten.
- Im Bereich der Bauerkleinräumlichkeiten wird jede Bebaubarkeit (Garten-

## WEITERE FESTSETZUNGEN:

1. Die Abstandsflächen ergeben sich nach Art. 6 und 7 der BayBO. Die mit (\*) gekennzeichneten Abstandsflächen bleiben bestehen. Mindestgebäudeabstand 5 m. Mit der Genehmigung wird die Befreiung bzw. Ausnahme verbunden.
2. Einfriedungen sind zulässig. Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Strassen und Wege wird auf 1,10 m festgesetzt. ( Sockel 0,30 m, Zäune 0,80 m) Die Einfriedungen zum Mainvorland und zur Bundesstraße 8 sind einheitlich aus Maschendraht mit Rohrpfosten herzustellen. Anliegergrundstücke entlang der B 8 sind ohne Tür- und Toröffnung einzufrieden. Diese Einfriedungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen.
3. Soweit keine Aufstockung der bestehenden Wohngebäude vorgesehen ist, gilt die derzeitige Bauform als Festsetzung.
4. Bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser: Keine Einzäunungen sowie Aufschüttungen im Überschwemmungsgebiet, Lagerbehälter wassergefährdeter Stoffe sind gegen Auftrieb zu sichern, bei der baurechtlichen Behandlung sind entsprechende Auflagen zu machen. ( z.B. keine Unterkellerung, Wassenausbildung, Rückstauschieber, ausreichende Isolierung usw.) Grundwasserstand bis 109,20 m über N.N. ist zu erwarten.
5. Im Bereich der Dauerkleingärten wird jede Bebaubarkeit ( Gartenhütten) untersagt.
6. Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1828 sind Gebäude zu Wohnzwecken bzw. dauernden Aufenthalt von Menschen unzulässig.
7. Schallschutzmaßnahmen.  
Bei Wohn- und Aufenthaltsräume, die vorwiegend am Tage genutzt werden, müssen die Fenster der Wohngebäude zwischen der "Bundesstraße 8" und der " Alten Straße ", sofern diese Fenster zur Lärmquelle führen, der Schallschutzklasse 2 entsprechen.  
( - 30 - 34 dB(A) )  
Bei den Schlaf- und Ruheräume sind die Fenster bis zur Isophone 45 dB(A) Nacht auf die schallabgewandte Gebäudeseite anzuordnen ( - 15 dB(A) im Schallschatten). Sofern Fenster von Schlafräume bis zur Isophone 45 dB(A) zur Lärmquelle führen, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen und zusätzliche ausreichende Entlüftungsmöglichkeiten zur schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

DETTINGEN 28.3.1969

ERGÄNZUNG 17.3.1971

KARLSTEIN 10.3.1976

ERGÄNZUNG 10.12.1976

ERGÄNZUNG 1.3.1977

ERGÄNZUNG 2.10.1977

ERGÄNZUNG 30.10.1978

PLANUNG:

LEITUNG

hans r. jeltner

Alt Mutterweg 37+39

8762 Goldbach

tel. 5021/5213