

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.10.90 bis 16.11.90 in Gemeinde Karlstein a. Main öffentlich ausgelegt.



KARLSTEIN a. Main, 24. Jan. 1991

(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Karlstein hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 5.12.90 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



KARLSTEIN a. Main, 24. Jan. 1991

(1. Bürgermeister)

~~Genehmigungs-~~ / Anzeige-Vermerk gemäß § 11 BauGB:

Az.: III/11-610-Nr. 114

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Aschaffenburg, den 11.04.91

LANDRATSAMT



Die Durchführung des ~~Anzeige-~~ Verfahrens wurde am 19.4.91 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.



KARLSTEIN a. Main, 22.4.91

(1. Bürgermeister)

ARCHITEKT WILLI GOLDHAMMER

DIPL.-ING. (FH) / VFA

DIPL.-ING. BERNWARD GRUBER

ERBSENGASSE 9 - 8750 ASCHAFFENBURG A. MAIN - TEL. 06021 / 2 10 74



**GEMEINDE KARLSTEIN A. MAIN**

**OT. DETTINGEN - LANDKREIS ASCHAFFENBURG -**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„ZWISCHEN B8 UND MAINVORLAND“**

MASSTAB	AUSFERT.	GEZEICH.	GESEHEN	DATUM	GEÄNDERT
1:1000	① ② ③ ④ ⑤ ⑥	<i>J. G.</i>	<i>G.</i>	13.06.1990	12.09.90 21.01.91



# PLANZEICHENERKLÄRUNG UND SONSTIGE PLANZEICHEN NACH PlanzV 81:

## ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

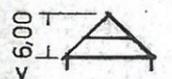
- MD** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO  
 Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18 005/1987:  
 tags = 60 dBA / nachts = 50 bzw. 45 dBA  
 Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-,  
 Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren  
 öffentlichen Betrieben gelten.
- GRZ** Grundflächenzahl = 0,6  
**GFZ** Geschoßflächenzahl = 1,2
- MASS - Obergrenzen nach § 17 BauNVO:**

## BAUWEISE

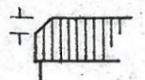
- II+D** Höchstens 2 Vollgeschosse (VG) und ausgebautes Dach-Vollgeschoß  
 bergseitig / Satteldach (SD) 35 - 44° / Traufhöhe (TH) bis max.  
 7,00 m über falseitigem Gelände / ausnahmsweise auch Walmdach  
 (WD) zulässig / TH beim LADEN-TRAKT max. 8,00 m.



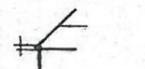
- GA-ST-C** Je Wohnung sind mind. 2 Garagen oder Stellplätze oder Carports  
 nachzuweisen, jedoch bis zur 65 m<sup>2</sup>-WO-Größe ist nur 1 GA/ST/C  
 erforderlich.



Dachausbau nach Art. 48 bzw. Art. 66 BayBO / Dachhöhe max. 6,00  
 m üb. Dachgeschoß-OK.FFB.



Krüppelwalme bis max. 1/3 der Dachhöhe sind ausnahmsweise zu-  
 lässig.



Kniestöcke über 0,40 cm Gesimshöhe sind unzulässig (OK.FFB. bis  
 OK-Sparren).

### DACHGAUBEN - GESTALTUNG:

- Einzelgauben ab 40° Wohnhaus-Dachneigung sind zulässig.  
 Gesamtgaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Wohnhaus-Trauf-

## VERSORGUNGSANLAGEN

- OBERIRDISCH** Hauptver- und -entsorgungsleitungen; z. B.: E = Elektro / A = Abwasser  
**UNTERIRDISCH** W = Wasser / EK = Elektrokabel / G = Gas

Die Hauptver- und -entsorgungsleitungen sind vorhanden!

- 20 kV RWE-Kabel mit beidseitigem 1,00 m-Schutzstreifen

- Überschwemmungsgrenze und HW-Abflußgrenze  
 Abflußgrenze

## GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche  
 private Grünfläche mit dichter Bepflanzung

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebot  
 bzw. als Pflanzempfehlung (Eintragung als Leitfunktion!)

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Garagen-Flächen (je nach Bauantrag!)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Firstrichtung der Gebäude (Festlegung gemäß Bauantrag!)
- Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgärten

GA-ST-C Je Wohnung sind mind. 2 Garagen oder Stellplätze oder Carports nachzuweisen, jedoch bis zur 65 m<sup>2</sup>-WO-Größe ist nur 1 GA/ST/C erforderlich.



Dachausbau nach Art. 48 bzw. Art. 66 BayBO / Dachhöhe max. 6,00 m üb. Dachgeschoß-OK.FFB.



Krüppelwalme bis max. 1/3 der Dachhöhe sind ausnahmsweise zulässig.



Kniestöcke über 0,40 cm Gesimshöhe sind unzulässig (OK.FFB. bis OK-Sparren).

### DACHGAUBEN - GESTALTUNG:



Einzelgauben ab 40° Wohnhaus-Dachneigung sind zulässig. Gesamtgaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Wohnhaus-Trauf-  
länge / Abstand vom Ortgang mind. 2,50 m.  
Blindgauben(-flächen) sind unzulässig.



### GA GARAGEN - GESTALTUNG gemäß Art. 7 BayBO (Ausnahmen)

o offene Bauweise      -●-●-●-●- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

— Baugrenze      △ nur Einzelhäuser zulässig / mit max. 2 Vollgesch.

### VERKEHRSFLÄCHEN

■ Straßen- und Wege-Verkehrsflächen (öffentliche)

■ Privater Weg (begrenzt befahrbar)

— Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bezüglich der gegebenenfalls notwendigen Anlage einer Linksabbiegespur im Zuge der Bundesstraße siehe Sonderplanung im M. 1: 250!

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

G Umgrenzung der Garagen-Flächen (je nach Bauantrag!)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

↔ Firstrichtung der Gebäude (Festlegung gemäß Bauantrag!)

✚✚ Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgärten

### WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen als Maschendrahtzäune an max. 1,25 m hohen Stahlrohrpfosten. Hinterpflanzung mit heimischen Gewächsen nach GOP. Betonpfosten sind unzulässig!

2. Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO

3. Für die einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern ist der Bauantrag der jeweils 1. Doppelhaushälfte maßgebend. Für den Anbauenden gilt: Gleiche Traufhöhe und gleiche Dachneigung.

4. Nebenanlagen sind nach §14 BauNVO grundsätzlich zulässig, wenn sie der Gebietsnutzung nicht widersprechen.

### HINWEISE

— bestehende Grundstücksgrenze      162 Flurstücksnummer

--- vorgeschlagene Grundstücksteilung      |||| Böschung

▨ bestehende Wohngebäude      ▨ bestehende Nebengebäude