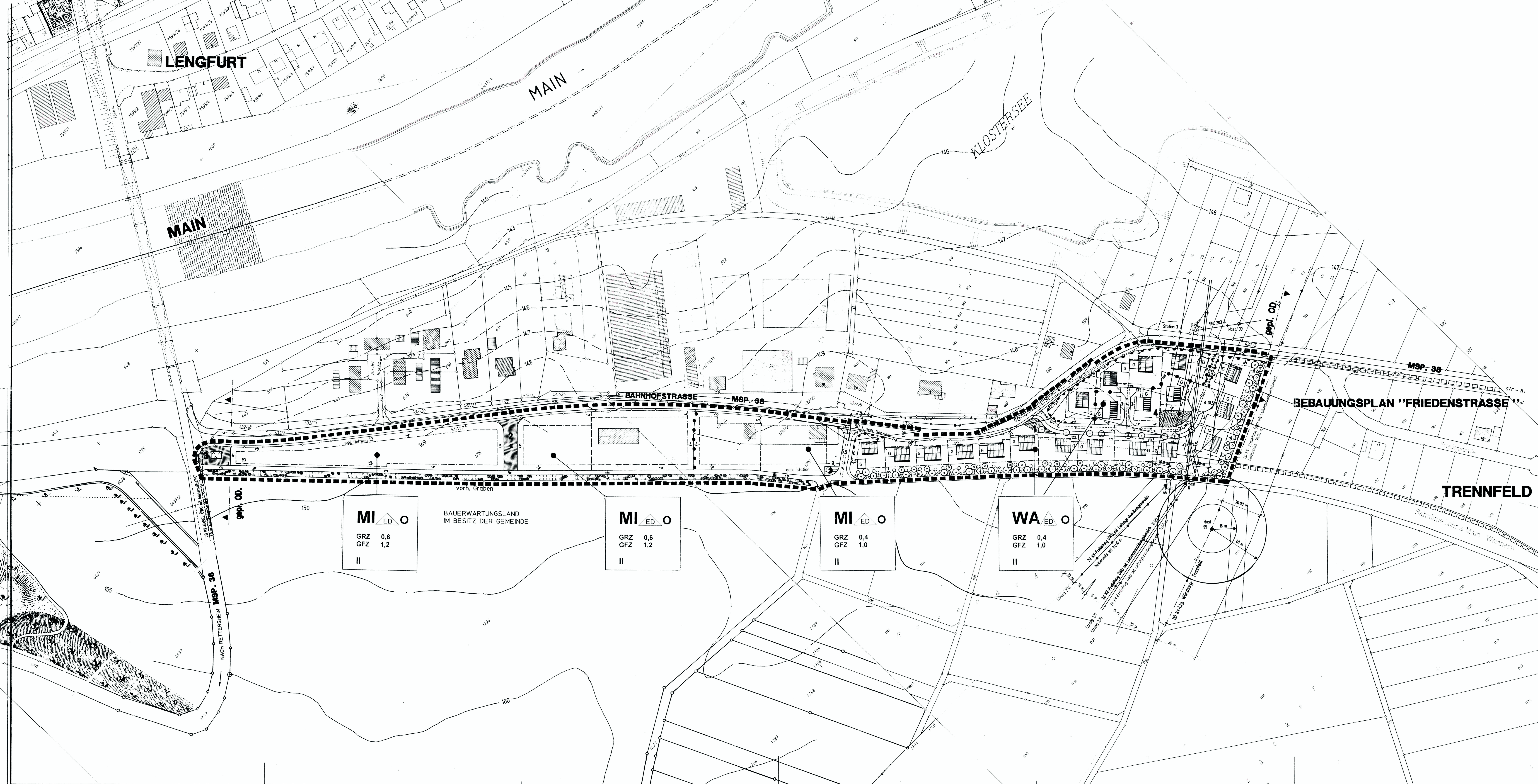




I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 MISCHEGEBIET gemäß § 6 BauNVO 1990

MI

1.2 ALLEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO 1990

WA

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 MISCHEGEBIET

2.1.1 Grundflächenzahl GRZ max 0,4 bzw. max 0,6

2.1.2 Geschosflächenzahl GFZ max 1,0 bzw. max 1,2

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse max 2

2.1.4 Dachform Satteldach

2.1.5 Dachneigung 35° - 45°

2.1.6 Farbe der Dacheindeckung rot oder rotbraun

2.1.7 Garagen und Nebengebäude Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und zur Farbe der Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Nebengebäude. Für Carports sind Flachdächer zulässig.

Die Zulässigkeit von Grenzgaragen richtet sich nach der BayBO.

2.2.7.1 Stauraum vor Garagen Der Stauraum vor den Garageneinfahrten wird mit einer Mindestlänge von 5,00 m von Gehweghinterkante bis Garagentormitte festgelegt.

2.1.8 Gauben Gauben sind zulässig bis max. 1/3 der Dachlänge

2.1.9 Sparrenwiderlager Die Höhe der Sparrenwiderlager darf max. 0,30 m betragen, von Rohoberkante der letzten Geschosdecke bis Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenwand des Gebäudes.

2.1.10 Höheneinstellung für Wohn- und Betriebsgebäude Die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO darf max. 4,00 m über Oberkante vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt innerhalb der Gebäudelänge liegen.

2.1.11 Höheneinstellung für Nebengebäude und Garagen Die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO darf max. 4,00 m über Oberkante vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt innerhalb der Gebäudelänge liegen.

2.1.12 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude Zulässig sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude.

2.1.13 Mindestgrundstücksgröße 1000 m²

2.2 ALLEMEINES WOHNGEBIET

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max 0,4

2.2.2 Geschosflächenzahl (GFZ) max 1,0

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse max 2

2.2.4 Dachneigung 35° - 45°

2.2.5 Dachform Satteldach

2.2.6 Farbe der Dacheindeckung rot oder rotbraun

2.2.7 Garagen und Nebengebäude Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und zur Farbe der Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Nebengebäude. Für Carports sind Flachdächer zulässig. Die Zulässigkeit von Grenzgaragen richtet sich nach der BayBO.

2.2.7.1 Stauraum vor Garagen Der Stauraum vor den Garageneinfahrten wird mit einer Mindestlänge von 5,00 m von Gehweghinterkante bis Garagentormitte festgelegt.

2.2.8 Gauben Gauben sind zulässig bis max. 1/3 der Dachlänge

2.2.9 Sparrenwiderlager Die Höhe der Sparrenwiderlager darf max. 0,30 m betragen, von Rohoberkante der letzten Geschosdecke bis Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenwand.

2.2.10 Mindestgrundstücksgröße 400 m²

2.2.11 Höheneinstellung für Gebäude mit Symbol

darf die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. 4,00 m über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße betragen, gemessen am höchsten Straßenpunkt innerhalb der Gebäudelänge.

2.2.12 Hauptfrischrichtung Die Hauptfrischrichtung ist entsprechend nebenstehendem Haussymbol festgelegt.

2.2.13 Schallschutzmaßnahmen

Im Bereich der entlang der Bahnhofstraße gelegenen Häuserreihe dürfen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf der schallbegünstigten Gebäudeseite einzuzeichnen.

Auf der schallbegünstigten Seite liegende sonstige Wohnräume, insbesondere Wohnzimmer, müssen jeweils zusätzlich über mind. 1 Fenster auf einer senkrecht zur Bahnhofstraße liegenden Gebäudeseite verfügen.

Der Schutz von Freiflächen, die der Erholung dienen, (z.B. Terrassen) kann durch Errichtung von Schallschirmen (z.B. Mauer, Holzwand o.ä. in fugendichter Ausführung) erfolgen.

Die Wohnraumbenutzer auf den schallbegünstigten Gebäudeseiten müssen mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

Kennzeichnung der schallbegünstigten Seite

Kennzeichnung der schallbegünstigten Seite

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1 Offene Bauweise

3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Wirtschaftsweg

4.3 Fußweg

4.4 Straßenbegrenzungslinie

4.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4.6 Schildecke Die eingetragenen Schildecke sind von jeglicher Bepflanzung, Ablagerung, Anpflanzung und Einriedung über 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Straße, freizuhalten. Sie werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen auf dem Grundstück angelegt.

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

5.1 geplante Abwasserleitung

5.2 geplante Wasserleitung

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

6.1 Vorhandener Graben mit Hecke, zu erhalten

6.2 Öffentliche Grünfläche

6.2.1 Bepflanzte Grünanlage

6.2.2 Grünflächen zur Sicherung einer eventuellen späteren Erschließung

6.2.3 Parkanlage

6.3 Bäume, zu pflanzen

Anzahl gem. Artenliste Pkt. 6.8.1

Pflanzquartiere, die nicht in einer Pflanzfläche liegen, sind gegen Befahren zu sichern. Mindestgröße: 1,50 x 1,50 m

6.4 Rahmengrün

An den dargestellten Grenzen sind 8,00 m breite Grünstreifen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten Pkt. 6.8.1 - 6.8.4 zu bepflanzen.

Der Mischungsverhältnis Wildsträucher : Ziersträucher beträgt 1:1

6.5 Entlang der Kreisstraße MSP 38 ist im Bereich der Mischgebietstafel auf den Grundstücken ein Grünstreifen anzulegen. Ein Flächenanteil von mind. 50% ist mit Gehölzen gemäß Artenlisten Pkt. 6.8.1 und 6.8.2 zu bepflanzen.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gem. Artenliste Pkt. 6.8.1 zu pflanzen und zu pflegen. Ein Baum davon ist im Vorgarten zu pflanzen.

6.6 Bei einer Bepflanzung innerhalb des Leistungsausübungsbereichs mit Bäumen und Sträuchern muß gewährleistet sein, daß ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitersellen beim größten anzunehmenden Durchhang eingehalten wird. Bei Anpflanzungen innerhalb des Leistungsausübungsbereichs sind deshalb nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften zu verwenden.

6.7 Artenlisten

6.8.1 Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, STU 16/18 od. Stammesbush 3-4 x verpflanzt, Höhe 300/350.

Acer campestre - Feldahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Aesculus hippocastanum - Kastanie

Carpinus betulus - Hainbuche

Fagus sylvatica - Buche

Juglans regia - Walnuß

Prunus avium - Vogelkirsche

Quercus robur - Stieleiche

Sorbus aria - Weißdorn

Sorbus aucuparia - Winterlinde

Tilia cordata - Ostasien, z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Zetschge

6.8.2 Wildsträucher

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60/100

Pflanzabstand: 1 x 1 m

Cornus sanguinea - Hattriegl

Corylus avellana - Haselnuß

Crataegus laevigata - Weißdorn

Buonymus europaeus - Pfaffenbüttchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Rosa canina - Hundrose

Rosa multiflora - Bluschneeball

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Holunder

Sambucus racemosa - Schneeball

Viburnum lantana - Schneeball

6.8.3 Eingebürgerte Ziersträucher

Pflanzqualität und -abstand wie Punkt 6.8.2

Amelanchier canadensis - Felsenbirne

Buddleia davidii - Sommerflieder

Buxus in Arten - Buche

Chamaecyparis in Sorten - Scheinquercus

Cornus mas - Kornelkirsche

Deutzia in Sorten - Deutzia

Forsythia in Sorten - Forsythie

Kolkwitzia in Sorten - Kolkwitzie

Laburnum watereri - Goldregen

Malus in Arten - Malus

Philadelphus in Sorten - Pfleifstrauch

Ribes in Arten - Hiederröhre

Syringa in Sorten - Flieder

Weigelia in Sorten - Weigelie

6.8.4 Artenliste Sträucher für Leistungsausübungsbereich

Pflanzqualität und -abstand wie Pkt. 6.8.2

Amelanchier vulgaris - Felsenbirne

Aronia melanocarpa - Apfelföhre

Cytisus scoparius - Ginster

Ligustrum ovalifolium - Liguster

Rosa arvensis - Reichtrose

Rosa rubrifolia - Hechtrose

Rosa rugosa - Kartoffelrose

6.9 Bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude ist auf den Grundstücken die Bepflanzung vorzunehmen.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

7.2 Abgrenzung ungetragener Nutzung

7.3 Geplante Trafostation

7.4 Fläche für den Energiebedarf

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

8.1 110 KV - Freileitung der ÜNW AG WU mit beiderseits 30 m Ausübungsbereich der Leitung

8.2 20 KV - Freileitung der ÜNW AG WU mit beiderseits 15 m Ausübungsbereich der Leitung

8.3 20 KV - Freileitung der ÜNW AG WU mit beiderseits 10 m Ausübungsbereich der Leitung

8.4 20 KV - Kabel der ÜNW AG WU mit beiderseits 1 m Ausübungsbereich der Leitung

II. HINWEISE

1. Bauwerke im Leistungsausübungsbereich von Kabel- oder Freileitungen dürfen nur nach Zustimmung der Überlandwerk Unterfranken AG errichtet werden.

Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die ÜNW AG die detaillierten Baupläne.

2. Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 und Art. 7 BayBO einzuhalten.

3. Bestehende Grundstücksgrenzen

4. Geplante Grundstücksgrenzen

5. Flurnummern

6. Maßangabe in Metern

7. Vorhandener Abwasserkanal

8. Vorhandene Wasserleitung

9. Höhenlinie über NN

10. Kartenstand 1993

11. Vorgesehener Garagenstandort

12. Jedes Baugebiet ist mit nivellierten Geländeschnitten, unter Berücksichtigung des Teilbauprojekts zu versehen. Damit sind die Anschlußpunkte an die Erschließungsanlagen, die Höhenfestlegung gem. den Festsetzungen und die eventuell geplanten Geländeänderungen nachzuweisen.

13. Bei Errichtung von Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden ansetzen kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

14. Ortsdurchfahrtschranke, geplant

gepl. OD

III. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat des Marktes Triefenstein hat in der Sitzung vom 16.05.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans „AM BAHNHOF“ beschlossen.

Der Aufstellungsbescheid wurde am 12.06.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Markt Triefenstein, den 19.05.1999

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 21.02.1995, in der Fassung vom 28.07.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.1998 bis 12.11.1998 öffentlich ausgestellt.

Markt Triefenstein, den 19.05.1999

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 15.12.1998 den Bebauungsplan vom 21.02.1995 in der Fassung vom 15.12.1998 gemäß § 10 BauGB n.F. als Satzung beschlossen.

Markt Triefenstein, den 19.05.1999

Der Satzungsbescheid für den Bebauungsplan wurde am 21.05.1999 gemäß § 10 BauGB n.F. ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan „AM BAHNHOF“ ist damit in Kraft getreten.

Auf die Nachfolgen gem. § 44 Abs. 3 und § 214 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Markt Triefenstein, den 21.05.1999

Der Satzungsbescheid für den Bebauungsplan wurde am 21.05.1999 gemäß § 10 BauGB n.F. ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan „AM BAHNHOF“ ist damit in Kraft getreten.

Auf die Nachfolgen gem. § 44 Abs. 3 und § 214 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Markt Triefenstein, den 21.05.1999

MARKT TRIEFENSTEIN

ORTSTEIL TRENNFELD

LANDKREIS MAIN-SPESSART

BEBAUUNGSPLAN

„AM BAHNHOF“

MASSTAB 1 : 1000

PLANUNG: ARCHITEKT WILLI MÜLLER

ALFRED RUPPERT STR. 10 97828 MARKTHEIDENFELD

TEL 09391 - 98240 FAX 09391 - 3168

DATUM: 21.02.1995

GEÄNDERT: 19.09.1995, 28.11.95, 28.07.98, 15.12.1998

GEZ: Martin

GEZ: Klaus

BLATT

1