



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 **Art der baulichen Nutzung**
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Am Rosenacker" wird entsprechend der BauNVO § 4 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 2.0 **Maß der baulichen Nutzung**
Zahl der Vollgeschosse
2.1 II (EG+DG), III (UG+EG+DG).
- 3.0 **Bauweise**
Das Baugebiet ist in offener Bauweise (o) zu bebauen.
- 4.0 **Gestaltung baulicher Anlagen**
4.1 Dachneigung: 38 - 48 Grad
4.2 Firsthöhe: max. 7,0 m über letzter Geschossdecke
4.3 Dachform: Satteldächer mit mittigem First
4.4 Dachbedeckung: Rote oder rotbraune Tonziegel, bzw. rote oder rotbraune Betondachsteine
4.5 Kniestöcke: Das Maß der Fensteroberkante des letzten Geschosses unter dem Dachgeschoss bis Unterkante Sparren, darf max. 1,0 m betragen. Gemessen wird an der Außenseite der Wand. Sie sind bis zu einer Einzelreihe von 2,50 m zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Länge der Traufwand nicht überschreiten. Der Abstand zum First muss mind. 1,50 m (gemessen in der Senkrechten) und zum Organg mind. 2,0 m betragen.
4.6 Dachgauben:
4.7 Abstandsflächen: Für die Abstandsflächen ist die BayBO anzuwenden.
- 5.0 **Höhenfestsetzungen**
5.1 Für talseits der Straße liegende Gebäude:
Die Oberkante der Untergeschossdecke darf max. 50 cm über Oberkante Straßenverkehrsfläche, gemessen an der höchsten Stelle der Straße innerhalb der Gebäudelänge, liegen.
Für bergseits der Straße liegende Gebäude und Gebäude an senkrecht zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen:
Die Oberkante der Untergeschossdecke darf max. 50 cm über Oberkante bergseits vorhandenen natürlichem Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand, liegen.
- 6.0 **Stellplätze und Garagen**
6.1 Garagen sind mit Flach- oder Satteldach zu errichten. Bei Satteldachausführung ist die Dachneigung der Dachneigung des Hauptdaches anzugleichen, sofern die Firstrichtung parallel zum Hauptdach verläuft.
6.2 Die Oberkante des Garagenfußbodens darf max. 50 cm über Oberkante Straßenverkehrsfläche, gemessen an der höchsten Stelle der Straße, innerhalb der Garagenlänge liegen.
6.3 Überdachte Stellplätze (Carpools) sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
6.4 Die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit offener Bodenbelägen zu befestigen (z. B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasen- oder Drainagepflaster, wassergebundene Decke usw.).
- 7.0 **Freiflächengestaltung**
7.1 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen und standortgerechten Pflanzenarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
7.2 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang den bezeichneten Grundstücksgrenzen sind, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan, hochstämmige, heimische Bäume zu pflanzen und mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu unterpflanzen.
7.3 Einfriedungszone sind mit Sträuchern (Gebölzen) und Stauden zu hinterpflanzen.
7.4 **Pflanzbeispiele für Bäume**
Straßenpflanzungen und Grundstücksplantzungen: (mind. Heister, 2 x verpflanzt) acer campestre (Feldahorn), sorbus aucuparia (Ebersche), sorbus intermedia (schwedische Mehlbeere), tilia cordata (Winterlinde), prunus avium (Vogelkirsche) carpinus betulus (Hainbuche), heimische, hochstämmige Obstbäume, juglans regia (Walnuß)
Pflanzbeispiele für Sträucher cornus sanguinea (Hartrieel), corylus avellana (Haselnuß), crataegus monogyna (weißdorn), cornus mas (Cornelkirsche), euonymus europaeus (Pfaffentüchlein), lonitca xylosium (Heckenkirsche), prunus spinosa (Schlehe), prunus padus (Traubenkirsche), rosa canina (Hundsrose), sambucus nigra (Holunder), viburnum lantana (Schneeball), amelanchier ovalis (Felsenbirne), ligustrum vulgare (rainweide), rubus fruticosus (Brombeere).
Pflanzbeispiele für Kletterpflanzen hederia helix (Efeu), polygonum auberti (Knöterich), parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein).
- 8.0 **Einfriedigungen, Geländemodellierungen**
8.1 Einfriedigungen als Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes.
Einfriedigungsmauern an seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Sichtschutzmauer bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig (gemessen ab Geländeoberkante), wenn sie nicht länger als 4,0 m errichtet werden und im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude stehen.
8.2 Geländemodellierung
Gartenmauern für Geländemodellierung sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig (Sie sollen als Trockenmauer aus Naturstein hergestellt und begrünt werden).
Bei Auffschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m sind unzulässig.
- 9.0 **Materialien**
Es sollen möglichst natürliche Materialien verwendet werden.
nicht zugelassen sind:
- glänzender Putz, glatte, glänzende oder polierte, großformatige Kunststoff- oder Blechverkleidungen
- helle, glänzende, leuchtende, disharmonische Farben.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA
II
O
ED
GRZ= 0,35
GFZ= 0,80

- Allgemeines Wohngebiet
- Max. Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Max. Höhe der Grundflächenzahl
- Max. Höhe der Geschossflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Verkehrflächen (Gehwegstreifen als Hinweis)
- Fußweg
- 20 KV-Leitung mit einem Leitungs-Ausübungsbereich 10,0 m beiderseits der Leitungsachse
- Bestehende Wasserleitung
- Bestehende Kanalleitung
- Geplante Wasserleitung
- Geplante Kanalleitung
- Geltungsbereich für baurechtliche Festsetzungen
Immissionschutzanforderung
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist keine Wohnnutzung zulässig
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Anzupflanzende Bäume
- Pflanzgebot für Hecken- und Einzelpflanzung als Übergang zur freien Landschaft
- Bestehende Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geplantes Gebäude mit Firstrichtung
- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Wohngebäude und Nebengebäude
- TEXTLICHE HINWEISE
- Der Einbau von Regenwasserzisternen wird empfohlen
- Der Einbau von Anlagen erneuerbarer Energien wird empfohlen. Sie sind so auszuführen, daß sie die Gestalt des Baugebietes nicht beeinträchtigen.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen:
Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, breitflächig versickert werden.
- Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, daß Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden können.
- Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen können.
- Bei der Ausweisung neuer Baugebiete an der BAB A3 können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen gegenüber dem Straßenbaustützer geltend gemacht werden.
- Bauanträge für Gebäude, die im Leitungsausübungsbereich der 20 KV - Freileitung der E.ON Bayern geplant werden, sind zur Stellungnahme der E.ON Bayern vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.01 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.01 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.01 bis 22.02.02 hat in der Zeit vom 14.04.02 bis 22.04.02 stattgefunden.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.01 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.02 bis 22.02.02 öffentlich ausgestellt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.01 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 14.04.02 bis 22.02.02 beteiligt.
Die Gemeinde Markt Triefenstein hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 17.03.02 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.03.02 als Satzung beschlossen.
Triefenstein, den 28.03.2002

1. Bürgermeister J. Nolte
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.03.02 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
Triefenstein, den 11.11.02

1. Bürgermeister J. Nolte

**MARKT TRIEFENSTEIN
ORTSTEIL RETTERSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN M1:1000
AM ROSENACKER**

WALTER SENELBACH, ARCHITEKT BDA
97857 URSPRINGEN, HAUPTSTR. 23, TEL.: 09396-99976, FAX.: -99977
URSPRINGEN, OKTOBER 2001
GEÄNDERT AM: 28.03.2002
DARSTELLUNG: LAGEPLAN M1:1000, GELÄNDESCHNITTE M1:500