



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 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 **Dachform:**
Satteldächer mit mittigem First
Pultdächer, versetzte Satteldächer und Satteldächer mit mittigem First
- 4.2 **Dachneigung:** 38° - 48° bei versetzten Satteldächern und Satteldächern mit mittigem First 3° - 15° bei Pultdächern
- 4.3 **Dacheindeckung:** Blecheindeckung, rote oder rotbraune Tonziegel, bzw. rote oder rotbraune Betondachsteine
- 4.4 **Kniestöcke:** Keine Festsetzung bei versetzten Satteldächern und Pultdächern
Das Maß der Fensteroberkante des letzten Geschosses unter dem Dachgeschoss bis Unterkante Spuren, darf bei Satteldächern mit mittigem First max. 1,00 m betragen. Gemessen wird an der Außenseite der Wand.
- 4.5 **Dachgauben:** Gauben sind bei Pultdächern nicht zulässig. Gauben sind bis zu einer Einzelbreite 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 Ortsgang mind. 2,0 m betragen.
- 4.6 **Abstandsflächen:** gemäß BayBO
- 5.0 **Höhenfestsetzungen**
- 5.1 **Für seitlich der Straße liegende Gebäude:** Die Oberkante der Untergeschosdecke darf max. 50 cm über Oberkante Straßenverkehrsfläche, gemessen an der höchsten Stelle der Straße innerhalb der Gebäudelänge, liegen.
- 5.2 **Für bergseitig der Straße liegende Gebäude und Gebäude an senkrecht zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen:** Die Oberkante der Untergeschosdecke darf max. 50 cm über Oberkante bergseitig vorhandenem natürlichem Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand, liegen.
- 5.3 **Wandhöhe, gültig bei:**
Die Wandhöhe H gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 Bay BO darf an der Traufseite bei Pultdächern max. 6,50 m über OK natürlichem Gelände betragen, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudewand.
Die Wandhöhe H gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 Bay BO darf an der Traufseite bei Satteldächern und bei versetzten Satteldächern max. 4,50 m über OK natürlichem Gelände betragen, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudewand.
- 5.4 **Firsthöhe:** max. 7,00 m über letzter Geschosdecke bei Satteldächern mit mittigem First max. 8,00 m über OK natürlichem Gelände, gemessen in der Mitte der Firstlinie bei Pultdächern max. 10,00 m über OK natürlichem Gelände, gemessen in der Mitte der Firstlinie bei versetzten Satteldächern
- 6.0 **Stellplätze und Garagen**
- 6.1 **Garagen sind mit Flach-, Pult- oder Satteldach zu errichten.** Bei Satteldachausführung ist die Dachneigung der Dachneigung des Hauptdaches anzuschließen, sofern die Firstrichtung parallel zum Hauptdach verläuft.
Die Oberkante des Garagenfußbodens darf max. 50 cm über Oberkante Straßenverkehrsfläche, gemessen an der höchsten Stelle der Straße, innerhalb der Garagenlänge liegen.
- 6.2 **Überdachte Stellplätze (Carpors) sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.**
- 6.4 **Die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen** (z. B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasen- oder Drainflurpflaster, 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 großkröniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.** Entlang den berechneten Grundstücksgrenzen sind, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan, hochstämmige, heimische Bäume zu pflanzen und mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu unterpflanzen.
- 7.3 **Einfrüchtungszone sind mit Sträuchern (Gehölzen) und Stauden zu hinterpflanzen.**
- 7.4 **Pflanzbeispiele für Bäume**
Straßenpflanzungen und Grundstücks-pflanzungen: (mind. Heister, 2 x verpflanz) acer campestre (Feldahorn), sorbus aucuparia (Eberesche), sorbus intermedia (schwedische Mehlbeere), tilia cordata (Winterlinde), prunus avium (Vogelkirsche) cornus betulus (Hänubchen), heimische, hochstämmige Obstbäume, juglans regia (Walnuß)
Pflanzbeispiele für Sträucher
cornus sanguinea (Hartriegel), corylus avellana (Haselnuß), crataegus monogyna (weißdorn), cornus mas (Cornelkirsche), euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), ionoxerus xylosteum (Häckerkirsche), prunus spinosa (Schlehe), prunus padus (Traubenkirsche), rosa canina (Hundsrose), sambucus nigra (Holunder), viburnum lantana (Schneebeil), amelanther ovals (Felsenbirne), ligustrum vulgare (rainweide), rubus fruticosus (Brombeere)
Pflanzbeispiele für Kleinpflanzen
hedera helix (Efeu), polygnum suberitii (Knöterich), parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein).

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- II + III** Max. Zahl der Vollgeschosse
- O** Offene Bauweise
- ED** Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- GRZ= 0,35** Max. Höhe der Grundflächenzahl
- GFZ= 0,80** Max. Höhe der Geschosflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- — — — —** Baugrenze
- Verkehrsflächen (Gehwegstreifen als Hinweis)
- — — — —** Fußweg
- Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- — — — —** Bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - - -** Geplante Grundstücksgrenzen
- — — — —** Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Wohngebäude und Nebengebäude
- 20 KV-Leitung mit Leitungs-Ausübungsbereich
- Bestehende Wasserleitung
- Bestehende Kanalleitung
- - - - -** Geplante Wasserleitung
- - - - -** Geplante Kanalleitung

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. Unversichertes Oberflächenwasser, z. B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, breitflächig versickert werden.
- Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 3 nicht geblendet werden können.
- Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 3 beeinträchtigen können.
- Bei der Ausweisung neuer Baugebiete an der BAB A 3 können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen gegenüber dem Straßenaufbausträger geltend gemacht werden.
- Baustoffe 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 24.06.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluß wurde am 11.03.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.03, hat in der Zeit vom 22.01.03 bis 23.05.03 stattgefunden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.03, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.03 bis 23.05.03 öffentlich ausgelegt.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.03, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 22.01.03 bis 23.05.03 beteiligt.

Die Gemeinde Markt Triefenstein hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 21.06.03 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.05.03 als Satzung beschlossen.

Triefenstein, den 28.07.03

J. Nolte

1. Bürgermeister J. Nolte

Der Satzungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplans vom 23.05.03 wurde am 11.07.03 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ordentlich bekanntgemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit wirksam in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.

Triefenstein, den 28.07.03

J. Nolte

1. Bürgermeister J. Nolte

**MARKT TRIEFENSTEIN
ORTSTEIL RETTERSHEIM
LANDKREIS MAIN - SPESSART**

**1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
"AM ROSENACKER"**

LAGEPLAN	M 1:1000	DATUM:	25-03-2003
GELÄNDESCHNITTE	M 1:500	GEÄNDERT:	23-06-2003
PLANUNG:	BERND MÜLLER ARCHITEKT SCHENKGASSE 11.1 97828 MARKTHEIDENFELD TEL 09391-9824-0 FAX 09391-3168	GEZEICHNET:	SCHWAB
		ZEICHNUNGS-NR.:	GEN_1b
		BLATT-NR.:	1