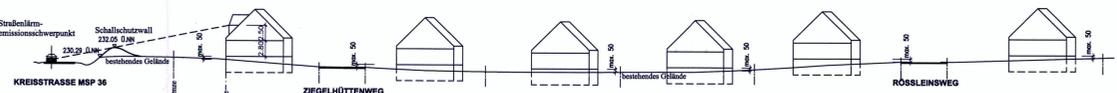




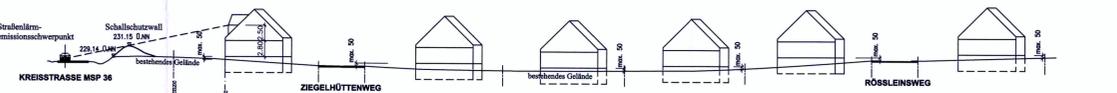
① = WA ED O
 GRZ= 0,35
 GFZ= 0,80
 III UG+EG+DG

② = WA ED O
 GRZ= 0,35
 GFZ= 0,80
 II EG+DG

SCHNITT B-B M1:500



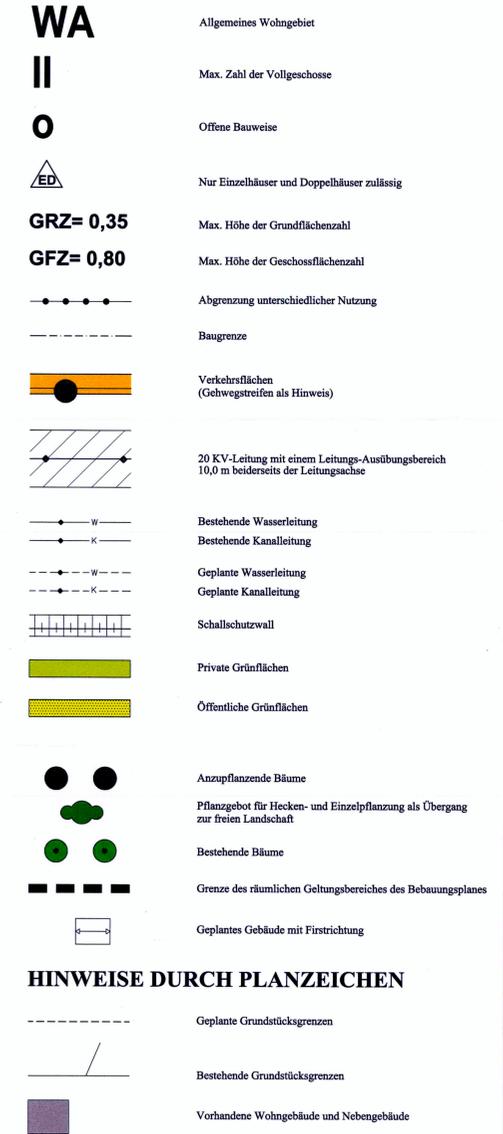
SCHNITT A-A M1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
 Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Erweiterung Ziegelhüttenweg" wird entsprechend der BauNVO § 4 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Zahl der Vollgeschosse II (EG+DG), III (UG+EG+DG).
- 3.0 Bauweise**
 Das Baugelände 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 Geschosdecke
 4.3 Dachform: Satteldächer mit mittigem First
 4.4 Dacheindeckung: Rote oder rotbraune Tonziegel, bzw. rote oder rotbraune Betondachsteine
 4.5 Kniesocke: Das Maß der Fensteroberkante des letzten Geschosses unter dem Dachgeschoss bis Unterkannte Sparren, darf max. 1,0 m betragen. Gemessen wird an der Außenseite der Wand.
 4.6 Dachgauben: Sie 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.
- 4.7 Abstandsflächen:** Für die Abstandsflächen ist die BayBO anzuwenden.
- 5.0 Höhenfestsetzungen**
 5.1 Für talseits 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 bergseits der Straße liegende Gebäude und Gebäude an senkrecht zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen:
 Die Oberkante der Untergeschosdecke 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 (Carports) sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
 6.4 Die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit ortsbereitigen Bodenbelägen zu befestigen (z. B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasen- oder Drainagepflaster, wassergebundene Decke usw.)
- 7.0 Schallschutz**
 Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern der zwei südlichsten Bauplätze (nördlich der Kreisstraße MSP 36):
 1. Die Schlaf- und Ruheräume im Dachgeschoß müssen mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster haben, das in der östlichen, westlichen oder nördlichen Gebäudeseite liegt.
 2. Die südlichen Fenster der Räume müssen gemäß DIN 4109 mindestens dem Lärmpegelbereich 3 entsprechen.
 3. Zum Schutz vor Straßenlärm ist entlang der Kreisstraße MSP 36 in der öffentlichen Grünfläche ein Schallschutzwall zu errichten.
- 8.0 Freiflächengestaltung**
 8.1 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen und standortgerechten Pflanzenarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 8.2 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbäum 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.
 8.3 Einfriedungszäune sind mit Sträuchern (Gehölzen) und Stauden zu hinterpflanzen.
 8.4 Pflanzbeispiele für Bäume
Straßenpflanzungen und Grundstücksplantzen: (mind. Heister, 2 x verpflanzt) acer campestre (Feldahorn), sorbus aucuparia (Eibesche), 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), erataegus monogyna (weißdorn), cornus mas (Cornelkirsche), euonymus europaeus (Pflaumentisch), lonicea xylosteum (Heckenkirsche), prunus spinosa (Schlehe), prunus padus (Traubenkirsche), rosa canina (Hundsrose), sambucus nigra (Holunder), viburnum lantana (Schneebeil), amelanchier ovalis (Felsenbime), ligustrum vulgare (rainweide), rubus fruticosus (Brombeere).
Pflanzbeispiele für Kletterpflanzen
 hederia helix (Efeu), polygonum tuberosum (Knöterich), parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein).
- 9.0 Einfriedungen, Geländemodellierungen**
 9.1 Einfriedungen als Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes.
 Einfriedungsmauern an seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Sichtschutzwand 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.
 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 Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.
 Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m sind unzulässig.
- 10.0 Materialien**
 Es sollen möglichst natürliche Materialien verwendet werden.
 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.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- TEXTLICHE HINWEISE**
- Bundesautobahn A3
- 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 Straßenbausträger geltend gemacht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.2001, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2001 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.11.2001... hat in der Zeit vom 11.11.2001... bis 22.11.2001... stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.11.2001... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2001... öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.11.2001... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21.11.2001... bis 22.11.2001... beteiligt.

Die Gemeinde Markt Triefenstein hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 07.02.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.3.2002 als Satzung beschlossen.

Triefenstein, den 16.12.2012
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.02.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Triefenstein, den 20.02.2012
 1. Bürgermeister

**MARKT TRIEFENSTEIN
 ORTSTEIL RETTERSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN M1:1000
 ERWEITERUNG
 ZIEGELHÜTTENWEG**

Sendelbach Architekten
 STEIGSTRASSE 1, 97857 URSPRINGEN, TEL: 09394/99976, FAX: 09394/99977, EMAIL: INFO@SENDELBACH-ARCHITEXTENDE

URSPRINGEN, OKTOBER 2001
 GEÄNDERT AM: 28.03.2002
 DARSTELLUNG: LAGEPLAN M1:1000; GELÄNDESCHNITTE M1:500