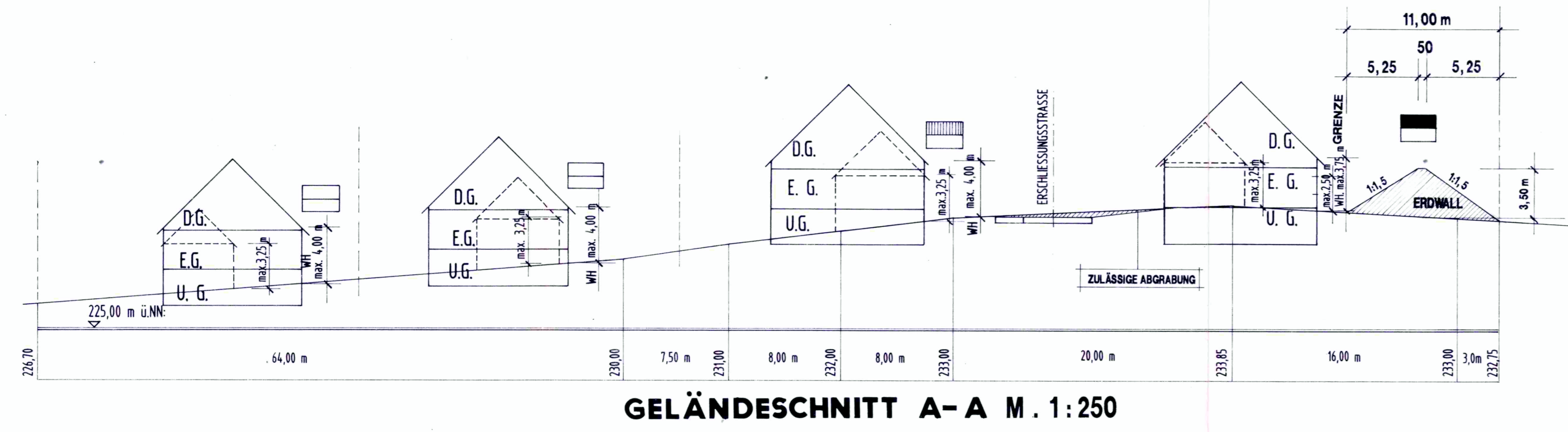


RETTERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN
NÖRDLICHER ORTSRAND



GELÄNDESNITT A-A M. 1:250

- FESTSETZUNGEN**
gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayDO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO 1990 **WA**
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,0
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse
- 2.3.1 max. 3 Vollgeschosse III (U + E + D)
- 2.4 Dachneigung: 35° - 45°
- 2.4.1 Dacheindeckung: Ziegel oder Dachstein in roter oder rotbrauner Farbe
- 2.5 Dachform: Satteldach
- 2.6 Höheneinstellung
Siehe Geländeschnitt A-A
- 2.6.1 Für Gebäude gemäß Symbol
Die bezeichnete Wandhöhe (WH) darf max. 4,00 m über Oberkante Straße liegen, gemessen in der Gebäudemitte.
- 2.6.2 Für Gebäude gemäß Symbol
Die bezeichnete Wandhöhe (WH) darf max. 4,00 m über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand, liegen.
- 2.6.3 Für Gebäude gemäß Symbol
Die bezeichnete Wandhöhe darf max. 4,00 m über Oberkante Straße liegen, gemessen an der bergseitigen Gebäudewand.
- 2.6.4 Für Gebäude gemäß Symbol
Die bezeichnete Wandhöhe (WH) darf max. 3,75 m über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der nördlichen bzw. nordöstlichen Gebäudewand, liegen. Die Oberkante Fenster darf hierbei nicht höher als max. 2,50 m über natürlichem Gelände liegen.
- 2.7 Garagen
- 2.7.1 Garagen sind mit einem Satteldach zu errichten.
Für Garagen, die überwiegend im Erdreich eingebaut sind, ist ein Flachdach zulässig.
- 2.7.2 Bei Satteldachausführung ist die Dachneigung der Dachneigung des Heutdaches anzuschließen.
- 2.7.3 Wandhöhe für Garagen max. 3,25 m über OK Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand.
- 2.7.4 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.8 Einfriedigungen
- 2.8.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Straße wird auf max. 1,00 m festgelegt, gemessen von OK Gehweg.
- 2.8.2 Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen wird eine Gesamthöhe von max. 1,00 m festgesetzt, gemessen von OK Gelände.
- 2.8.3 Bei Ausführung als Mauer, Mauersockel max. 0,50 m über Gelände bzw. über OK Gehweg.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- 4.1 Straßenverkehrsfläche mit seitlichen Gehwegen
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie

- 4.3 Sichtdreiecke
Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Ablagerung, Anpflanzung und Einfriedigung über 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Straße, freizuhalten. Sie werden in Zuge der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen auf dem Grundstück angelegt.
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
- 5.1 geplante Abwasserleitung
- 5.2 geplante Wasserleitung
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
- 6.1 Bäume zu pflanzen
- 6.2 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zusätzlich sind pro 50 m² unbebaute Fläche, Strauchgruppen anzupflanzen.
- 6.3 Pflanzbeispiele für Bäume
Quercus petraea (Traubeneiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus excelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), sowie heimische, hochstämmige Obstbäume.
- 6.4 Pflanzbeispiele für Sträucher
Cornus sanguinea (Hartrieigel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehdorn), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster). Es wird empfohlen, vorwiegend Obstbaumhochstämme und Walnussbäume zu pflanzen.
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

- 7.2 Unzulässige Anlagen
Blechgaragen, Kniestöcke über 0,30 m Höhe, gemessen an der Hausaußenwand zwischen OK Rohfußboden der letzten Geschosdecke und Unterkante Sparren; grelle Farben, Gebäudeverkleidung mit Kunststoffplatten, Metall- und Leichtbaustoffen, Fliesen oder glasierter Spaltklinker.
- 7.3 Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 m² bei Doppelhäusern, 400 m²
- 7.4 Lärmschutzmaßnahmen
- 7.4.1 Lärmschutzwall als öffentliche Grünfläche
Die Höhe des Erdwalles beträgt mind. 3,50 m, gemessen über Oberkante natürlichem Gelände (auch nach Setzung des Erdreiches)
- 7.4.2 Die im Dachgeschoss notwendigen Lüftungsfenster für Wohn- und Ruheräume dürfen nur an der schallabgewandten Seite angeordnet werden.
- 7.4.3 Kennzeichnung der schallabgewandten Seite
- 7.4.4 Die im Dachgeschoss auf den schallzugewandten Gebäudeseiten gelegenen Fenster von Aufenthaltsräumen müssen mind. der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen entsprechen.
- HINWEISE**
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Geplante Grundstücksgrenzen
3. Flurnummern
4. Vorgeschlagene Gebäudestellung
5. Maßangabe in Meter
6. Vorhandener Abwasserkanal
7. Vorhandene Wasserleitung
8. Vor den Garagen ist ein Stauraum von Gehsteighinterkante bis Garagentormitte von mind. 5,00 m einzuhalten, der von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgetrennt sind darf.
9. Höhenlinie über NN
10. Lage der Geländeschnitte
11. Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschnitten unter Berücksichtigung des Tiefbauprojektes zu versehen. Hiermit sind die Anschlußpunkte an die Erschließungsanlagen, die Höheneinstellung gem. den Festsetzungen und die eventuell geplanten Geländeänderungen nachzuweisen. Ebenfalls ist der Standort und die Art der gewählten Bepflanzung, gemäß den Festsetzungen aufzuzeigen.
12. Kartenstand 1990
13. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 17.07.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 03.08.1990... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan mit Begründung vom 11.02.1991 i.d.F.v. 14.07.1992 hat vom 22.07.1992... bis 28.08.1992... öffentlich ausliegen. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Marktgemeinderat hat am 08.09.1991 den Bebauungsplan vom 11.02.1991... in der Fassung vom 14.07.1992... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

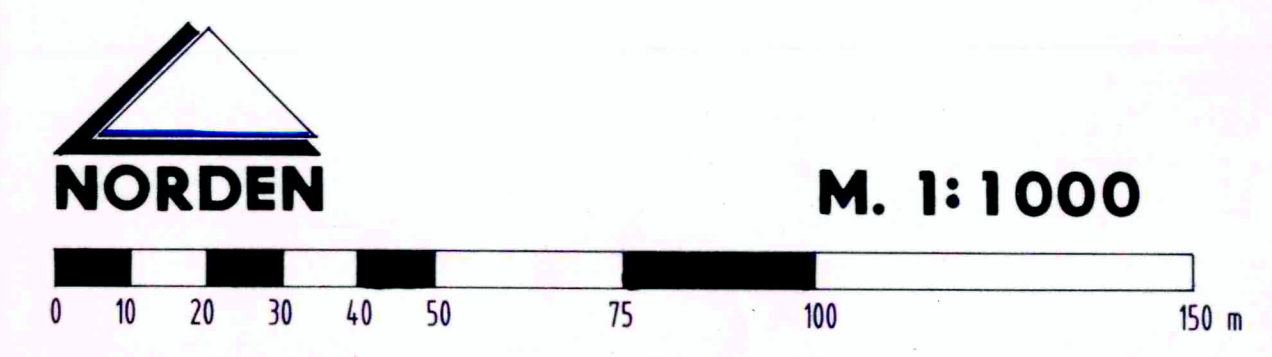
Triefenstein, den 14.09.1992...
L. Müller, 1. Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Mit Schreiben vom 03.11.1992, Nr. 540-640... hat das Landratsamt Main-Spessart erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 BauGB). Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 20.11.1992... ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Triefenstein, 23.11.1992...
Datum
L. Müller, 1. Bürgermeister

MARKT TRIEFENSTEIN
ORTSTEIL ——— RETTERSHEIM
LANDKREIS ——— MAIN — SPESART

BEBAUUNGSPLAN
„HÄUSLEINSHOF“



Planung: **ARCHITEKT WILLI MÜLLER**
Alfred-Ruppert-Straße 10 8772 Markttheidenfeld
Tel. 09391/5633

Datum: 11.02.1991 gez. MARTIN Blatt: 1
geändert: 30.09.1991, 21.01.1992, 14.07.1992