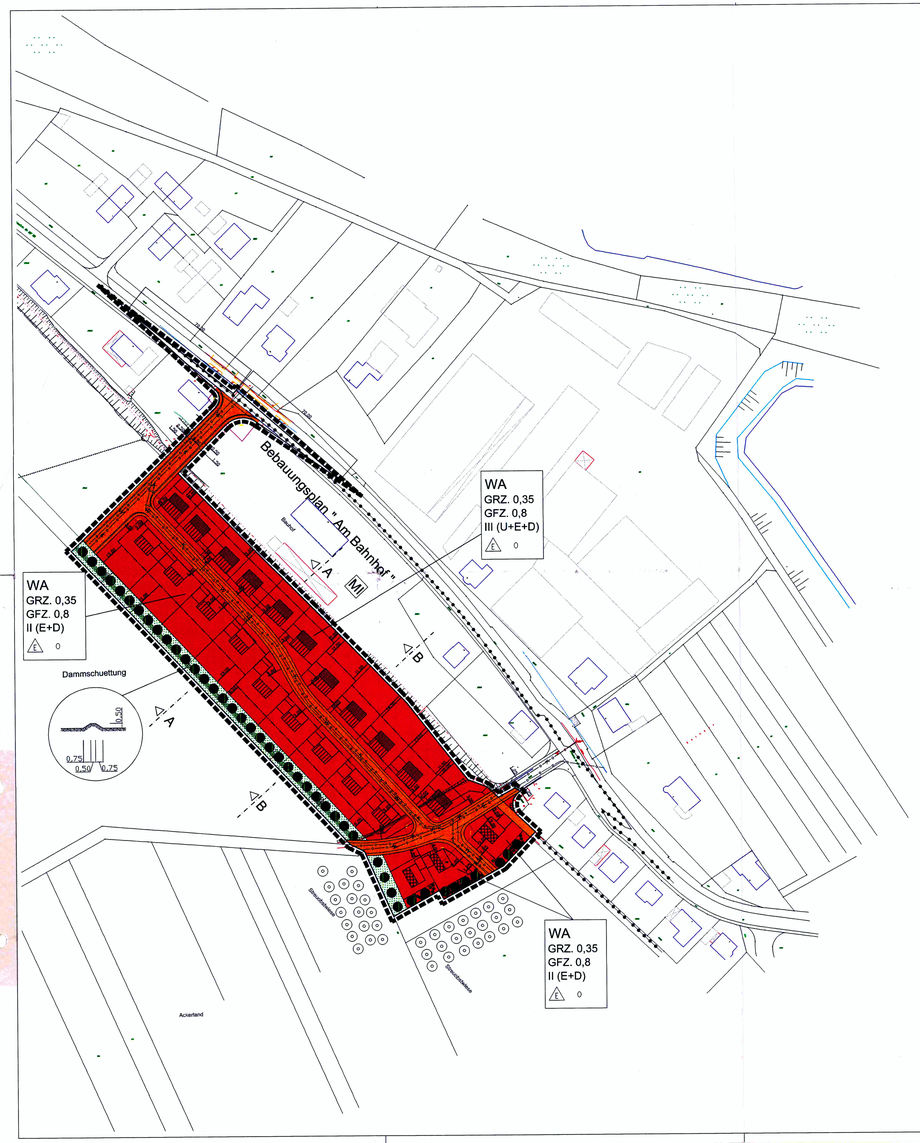

Markt Triefenstein

Ortsteil Trennfeld

Bebauungsplan "Nördlich des ehemaligen Bahnhof"

I. FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 — WA

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl — max. zulässig 0,35 — GRZ. 0,35

2.2 Geschoßflächenzahl — max. zulässig 0,8 — GFZ. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschoße

2.3.1 max. 2 Vollgeschoße (Erdgeschoß, Dachgeschoß) — II (E+D)

2.3.2 max. 3 Vollgeschoße (Untergeschoß, Erdgeschoß, Dachgeschoß) — III (U+E+D)

2.3.3 pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

2.4 Farbe der Dacheindeckung: rot; rotbraun; braun; anthrazit; schwarz

2.5 Dachflächen:
zulässig Betondachsteine, Ziegeleindeckung, extensive Begrünung, Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Aluminium in naturfarben oder vorbewittert.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.6 Dachgauben:

2.6.1 Gauben sind bis max. 2,50 m Außenbreite zulässig.
Hierbei sind Gauben bis 1,50 m Breite als Sattel- oder Schleppdach. Gauben von 1,50 m Breite bis 2,50 m Breite nur als Schleppdach zulässig. Gesamtbreite aller Gauben max. 1/3 der Trauflänge des Gebäudes.

2.6.2 Abstand der Gauben zum First mind. 1,00 m.

2.7 Höheneinstellung der Wohngebäude (siehe Geländeschnitte)

2.7.1 Für Gebäude mit nebenstehendem Haussymbol

darf die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO max. 4,50 m über Oberkante vorhandenem, natürlichen Gelände gemessen am höchsten Geländepunkt innerhalb der Hauslänge, betragen.

2.7.2 Für Gebäude mit nebenstehendem Haussymbol

darf die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO max. 4,50 m über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Gebäudemitte, betragen.

2.7.3 Für Gebäude mit nebenstehendem Haussymbol

darf die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO max. 4,00 m über Oberkante vorhandenem, natürlichen Gelände gemessen am höchsten Geländepunkt innerhalb der Hauslänge, betragen.

2.8 Garagen und Stellplätze

2.8.1 Garagen und Stellplätze sind nach § 12 BauNVO zulässig.

Garagen sind mit Satteldächern - Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes - und Flachdächern zu erstellen.

Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Ausführung (insbesondere Dachneigung, Gebäudetiefe und Gestaltung) zu errichten, wobei die zuerst errichtete Garage die Gestaltung vorgibt.

2.8.2 Höheneinstellung der Garagen

Garagen bergseitig von Straßen:
Oberkante Einfahrt kleiner gleich 10 % der Zufahrtslänge über Oberkante Erschließungsstraße, gemessen in der Garagenmitte.

Garagen talseitig von Straßen:
Oberkante Einfahrt max. plus/minus 0,20 m über/unter Oberkante Erschließungsstraße, gemessen in der Garagenmitte.

2.8.3 Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

2.8.4 Vor den Garagenzufahrten ist ein Stauraum (gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis Außenkante Garagenwand in Gebäudemitte) von mindestens 5,00 m einzuhalten.

3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

3.1 Offene Bauweise — o

3.2 Nur Einzelhäuser zulässig — E

3.3 Baugrenze

3.4 Für die Berechnung der Abstandsflächen von Hauptgebäuden gilt Art. 6 BayBO vom Juli 2007.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Sichtdreieck nach EAE 85/95
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Ablagerung über 0,80 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

5.1 Bäume zu pflanzen

5.2 Landschaftsgerechte Randeingrünung durch Bäume, Baumhecken und Sträucher. Pflanzarten siehe 7.2

6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

6.1 Pflanzstreifen mit einreihiger Bepflanzung

6.2 Bepflanzung
Bei der vorzunehmenden Bepflanzung sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden (Obstbäume, Wildapfel und Vogelkirsche).

7. SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

7.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

7.2 Der Schnittplan Blatt Nr. 2 ist Beiplan zum Bebauungsplan

7.3 Erddamm als Schutz gegen Oberflächenwasser

7.4 Einfriedungen
Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Grundstücks-einfriedung 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen.

8. UNZULÄSSIGE ANLAGEN

8.1 Blechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude, grelle Farben, Gebäudeverkleidung in Kunststoff.

9. KLARSTELLUNG

9.1 Der Bebauungsplan vom 23.10.1998 i.d.F. vom 12.09.2000 wird ersetzt durch die 1. Änderung und Neufassung i.d.F. vom 16.08.2010

II. HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. Flurstücksnummern — 604

4. Bestehende Gebäude

5. Maßangabe in Metern — 12.10

6. Abwasserkanal vorhanden/geplant

7. Wasserleitung vorhanden/geplant — W

8. Wasserzisternen
Pro Baugrundstück ist zur Sammlung des Niederschlagswasser aus den Dachflächen der Gebäude eine Regenwasserzisterne zu errichten.
Die Wasserzisterne ist entsprechend der DIN 1888 und in Übereinstimmung mit der Trinkwasserverordnung zu errichten und zu betreiben.

9. Geländeschnitte
Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschnitte zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsmaßnahmen sowie alle vorhandenen und geplanten Geländeverhältnisse dargestellt sind.

10. Für den Bebauungsplan hat Gültigkeit die:

BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), letzte Änderung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2007 (GVBl. S 499)

PlanzV i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)

11. Nutzungs- und Festsetzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA
Grundflächenzahl	GRZ. 0,35
Geschoßflächenzahl	GFZ. 0,8
Anzahl der Vollgeschosse	III (U+E+D)
Bauweise	E / o

12. Stand der Kartengrundlage Juni 1998

13. Lage der Geländeschnitte

14. Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan "AM BAHNHOF"

III. VERFAHRENSVERMERKE

1) ERÖFFNUNGSBESCHLUSS
Der Marktgemeinderat hat die 1. Änderung und Neufassung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB am 23.04.2010 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegel — Norbert Endres 1. Bürgermeister

2) BETEILIGUNG DER BÜRGER
Der Markt Triefenstein hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtliche Auswirkung der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen ~~in der~~ vom 02.07.2010 bis 18.08.2010 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Siegel — Norbert Endres 1. Bürgermeister

3) BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Der Markt Triefenstein hat die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 02.07.2010 bis 18.08.2010 beteiligt.

Siegel — Norbert Endres 1. Bürgermeister

4) ENTWURFSBESCHLUSS
Der Markt Triefenstein hat am 17.08.2010 die 1. Änderung und Neufassung sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauG.
Die Beteiligten wurden mit Schr. v. 18.8.2010 beteiligt.

Siegel — Norbert Endres 1. Bürgermeister

5) SATZUNGSBESCHLUSS
Die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes und die Begründung ist vom Gemeinderat am 21.09.2010 gem § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel — Norbert Endres 1. Bürgermeister

6) SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Der Beschluß der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung mit Art. 26 GO und der Bekanntmachungsverordnung am 23.09.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Triefenstein, den 24.09.2010 — Siegel — Norbert Endres 1. Bürgermeister

1. Änderung und Neufassung
Der Bebauungsplan vom 23.10.1998 i.d.F. vom 12.09.2000 wird ersetzt durch diesen Plan

Markt Triefenstein
Ortsteil Trennfeld
Landkreis Main - Spessart

Bebauungsplan

" Nördlich des ehemaligen Bahnhof "

Ingenieurbüro für Bauwesen
HARTH & ALLMRODT
Tel.: 0 93 91 / 63 83 Fax: 0 93 91 / 53 59
Am Hainszaun 10a; 97828 Marktheidenfeld

Blatt Nr.: 1

Maßstab: 1 : 1000

Für den Entwurfsverfasser:
Ort: Marktheidenfeld
Datum: 29. 06. 2010; 17. 08. 2010

Beratende Ingenieure BYIK BAU 11066 DIE ORGINALE