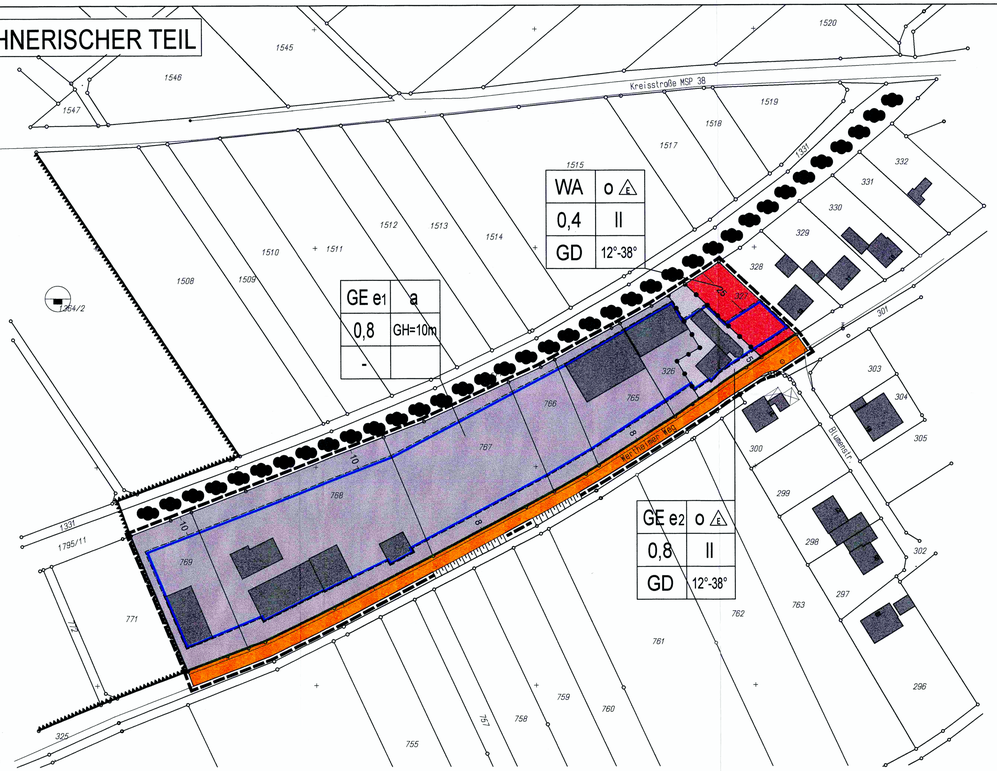
A. ZEICHNERISCHER TEIL



B. TEXTTEIL

1) Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 8 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 der Bau NVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet — WA
gem. § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1)

1.1.2 Gewerbegebiet
gem. § 8 BauNVO

a) Eingeschränktes Gewerbegebiet — GE e1

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE e1 gemäß § 8 BauNVO. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Unzulässig sind: (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Verkehrsintensive Betriebe

Speditionen

Tankstellen

Auslieferungslager

Einzelhandelbetriebe

Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen, d. h. Anlagen gemäß Anhang der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4.BImSchV -).

Nachtbetriebe - Die Betriebszeiten sind zwischen 7.00 und 19.00 Uhr festzulegen.

Sonstige Emissionen dürfen nicht zu wesentlich störenden Belästigungen der Wohnnutzung im benachbarten Gebiet führen.

b) Eingeschränktes Gewerbegebiet — GE e2

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE e2 dient nur der Unterbringung der ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen, sowie dem Wohnen dienende Nebenanlagen und Garagen. (§1 Abs. 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet max. 0,4 — 0,4

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet max. 0,8 — 0,8

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet und für Wohngebäude im Gewerbegebiet — II
Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse.

1.2.4 Anzahl der Wohnungen
Es sind pro Einzelgebäude max. 3 Wohnungen zulässig.

1.2.5 Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 18 BauNVO

1.2.5.1 Höheneinstellung für Wohngebäude
Die Wandhöhe im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBo (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) darf max. 7,00 m über Straßenachse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Gebäudemitte liegen.

1.2.5.2 Höheneinstellung für Gewerbebauten
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 10,00 m, gemessen an der darauf bezogenen mittleren Höhe des gewachsenen Geländes entlang der Gebäudeaußenwände. Die Gebäudehöhe wird entweder durch den First (bei geneigten Dächern) oder durch die oberste Außenwandbegrenzung (bei Flachdächern) definiert.
Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei offenen Umwehrungen ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

1.3.1 Nur Einzelhäuser zulässig. — E

1.3.2 Offene Bauweise — o

1.3.3 Abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen — a

1.3.4 Baugrenze

1.3.5 Für die Berechnung der Abstandsfläche gilt Art. 6 und 7 Bay. BO.

1.4 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

1.4.1 Straßenverkehrsflächen

1.4.2 Straßenbegrenzungslinie

1.5 Grünordnungsplan

1.5.1 Der Grünordnungsplan "Wertheimer Weg" vom 23.Januar 2007 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.6 Sonstige Planzeichen

1.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2) Örtliche Bauvorschriften
gem. Art. 91 BauBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.2 Dacheindeckung:

Dacheindeckungen mit Kupfer, Zink oder Blei sind nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien, sowie schwarze und grelle Farben sind für Dacheindeckungen unzulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z.B. Photovoltaik etc.).
Gründächer

2.1.2 Dachform
Geneigte Dächer — GD

2.1.3 Dachneigung — 12°- 38°

2.1.4 Zusammenhängende Baukörper sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.

2.1.5 Dachgauben

2.1.5.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung ≥ 35° zulässig. Gauben sind bis max. 2,50 m Außenbreite zulässig.

2.1.5.2 Hierbei sind Gauben bis 1,50 m als Satteloder Schleppdach, Gauben von 1,50 m Breite bis 2,50 m Breite nur als Schleppdach zulässig.

2.1.5.3 Abstand der Gauben zum First mind. 0,50 m.

2.1.6 Fassadenflächen:

Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarben sowie glänzende und reflektierende Materialien sind als Fassadenverkleidung unzulässig.

2.2 Stellplätze und Garagen

2.2.1 Garagen sind als Einzelgebäude freistehend und im Grenzabstand zulässig. Sie können auch in das Hauptgebäude einbezogen werden.

2.2.2 Für Garagen als Einzelgebäude gelten die im Planteil festgesetzten Dachneigungen.

2.2.3 Das Verhältnis Wohnungen zu Stellplätzen/ Garagen wird auf 1 : 1,5 festgesetzt.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet

Abgrenzend an die Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer max. Höhe von zusammen 1,00 m über Straßenhöhe zugelassen. An den seitlichen Grenzen max. 1,80 m.

2.3.2 Einfriedungen im Gewerbegebiet

Die zulässige Höhe der sockellosen Einfriedungen wird auf maximal 2,50 m, gemessen vom gewachsenen Gelände aus, festgesetzt.
Ausführungen als Maschendraht- oder Metallgitterzaun, Betonpfosten als Halterung für die Umzäunung oder Mauern sind unzulässig.

2.3.3 An den Grenzen zum Grundstück Fl.-Nr. 1795/11 muß ein sockelloser Zaun ohne Tor oder sonstigem Ausgang gesetzt werden.

3) Hinweise
Grundlagen des Bebauungsplanes

a) Baugesetzbuch in der derzeit rechtsgültigen Fassung
b) Baunutzungsverordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung
c) Bauordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung

3.1 Flurnummern — 767

3.2 Vorhandene Grundstücksgrenze

3.3 Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

3.4 Vorhandene Gebäude

3.5 Den Baugesuchen sind Pflanzpläne beizufügen.

3.6 Fläche für Abgrabungen und Gewinnung von Bodenschätzen

3.7 Vorhandene Grünstreifen

3.8 Maßangabe in Meter — 10

3.9 Kartenstand 2006

3.10 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Gebäudehöhe bzw. Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung

3.11 Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.

3.12 Zisternen

Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig. Die Trinkwasserverordnung ist zu beachten. Bei der Planung entsprechender Anlagen sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des ATV - DVWK Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Die in dem Merkblatt enthaltenen Nachweise sind zu führen.

3.13 Fremdwasser

Im Baugrund angetroffenes Fremdwasser (Drän-, Quell-, Hangdruck-, und Schichtwasser), sowie Oberflächenwasser aus Außeneinzugsgebieten, ist getrennt von der Mischwasserkanalisation abzuleiten. Bei hohen Grundwasserständen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen).

C. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Triefenstein hat in der Sitzung vom 12.9.06 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.1.07 ortsüblich bekannt gemacht.
Triefenstein, den 26.1.07 Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

Der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 29.03.-20.04.07 stattgefunden.
Triefenstein, den 20.04.07 Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.04.07 bis 20.04.07 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Triefenstein, den 20.04.07 Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.06.07 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.07 bis einschließlich 10.08.07 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.06.07 ortsüblich bekannt gemacht.
Triefenstein, den 10.08.07 Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.07 bis einschließlich 10.08.07 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Triefenstein, den 10.08.07 Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

Der Markt Triefenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.9.07 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.6.07 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Triefenstein, den 16.04.08 Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 07.03.08.
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Markt Triefenstein, Rathausstraße 2, 97855 Triefenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Triefenstein, den 10.03.08 Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

INGENIEURBÜRO **NICOLE SARIKAS** DIPLOM INGENIEUR (FH)
91522 ANSBACH, HEIDELOFFSTRASSE 9 A, TEL. 0981/8395974 oder 09395/9971054, FAX. 09395/9971055

MARKT TRIEFENSTEIN
ORTSTEIL TRENNFELD
LANDKREIS MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN "WERTHEIMER WEG"

MARKT TRIEFENSTEIN, VERTRETEN DURCH HERRN JÜRGEN NOLTE, 1. BÜRGERMEISTER

MASSSTAB:	M 1 : 1000	ENTWURFVERFASSER:
DATUM:	23. Januar 2007	
IN DER FASSUNG:	11. Juni 2007	Nicole Sarikas
		NICOLE SARIKAS DIPL. - ING. (FH)

H/B = 594.0 / 1165.0 (0.69m²) Allplan