



RETTERSHEIM

FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BBauG und Art. 107 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Beschränktes Dorfgebiet (MDb) gemäß § 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNutzungsverordnung: Unzulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen.

1.2 Flächen für Nebenanlagen (Wohngebäude unzulässig)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BBauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 Bau NVO

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze I
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze II
- 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) bei I Z = 0,4 bei II Z = 0,4
- 2.4 Geschosflächenzahl (GFZ) bei I Z = 0,5 bei II Z = 0,80

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und § 22 und 23 Bau NVO

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze

3.3 Höheneinstellung bei I geschoßiger Bauweise.
Die Oberkante der letzten Vollgeschosdecke darf max. 3,50 m von vorhandenen, natürlichen Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der talseitigen Gebäudewand liegen.

3.4 Höheneinstellung bei II geschoßiger Bauweise.
Die Oberkante der letzten Vollgeschosdecke darf max. 6,00 m von vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der talseitigen Gebäudewand, liegen.

3.5 Dachformen:

Satteldach (SD)

3.6 Dachneigung:
Satteldächer 30° bis 38°

3.7 Dacheindeckung: Ziegel in roter, bzw. rotbrauner Farbe

3.8 Hauptfirstrichtung

3.9 Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in der Dimension und Gestaltung anzugleichen.

3.10 Garagen

Garagen sind mit Flach- oder Satteldach, bei Satteldachausführung der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechend, zu errichten.
Garagen mit Satteldach sind auch dann an der seitlichen Grundstücksgrenze gestattet, wenn sie mit dem Hauptgebäude in baulichem Zusammenhang stehen.
An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen sind in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Höheneinstellung für talwärts der Straße liegende Garagen.
Traufhöhe max. 2,75 m, gemessen von Oberkante Straße.
Höheneinstellung für bergwärts der Straße liegende Garagen
Traufhöhe max. 2,75 m, gemessen von vorhanden, natürlichen Gelände der talseitigen Gebäudewand.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von Gehsteighinterkante bis Garagentormitte von mind. 5,00 m einzuhalten, der von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgetrennt sein darf.

3.11 Nebenanlagen

Traufhöhe, gemessen am höchsten, natürlichen Geländepunkt, max. 3,50 m.
Dächer: Satteldach 30° - 38°
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zu errichten.

3.12 Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Straße wird auf 1,00 m festgesetzt, gemessen von OK Gehweg.
Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen wird eine Höhe von max. 1,30 m festgesetzt, gemessen von OK Gelände.

3.13 Alle Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach dem Einzug entsprechend dem Bauantrag, fertigzustellen.

4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe f BBauG.

4.1 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

4.2 Kirche

4.3 Schule

5. VERKEHRSFLÄCHEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG.

5.1 Straßenverkehrsfläche mit seitlichen Gehwegen und Angabe der Breite in Meter.

5.2 Flurwege
Benutzung nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge

5.3 Sichtdreiecke

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Ablagerung, Anpflanzung und Einfriedigung über 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Straße, freizuhalten, bzw. freizumachen.

5.4 Straßenbegrenzungslinie und sonstige Verkehrsflächen

6. GRÜNFLÄCHEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG

6.1 Friedhof

6.2 Spielplatz

6.3 Sportplatz

6.4 Bäume zu pflanzen

6.5 An den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft, besonders aber zur naheliegenden Bundesautobahn und zu beiden Seiten der Kreisstraße, sind auf den festgesetzten Flächen hochstämmige und großkronige, heimische Laubbäume, die mit Sträuchern zu unterpflanzen sind, anzupflanzen und zu unterhalten.

6.6 Pro 200 m² Baugrundstücksfläche ist generell ein hochstämmiger und großkroniger Laubbaum (Obstbaum Hochstamm, bzw. standortgerechte Laubbäume) zu unterhalten.

6.7 Bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke die festgesetzten Bepflanzungen vorzunehmen.

7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7.3 Schallschutzmaßnahmen

7.3.1 Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes "Nördlicher Ortsrand" sind die Fenster der Schlafräume mit ausreichenden Entlüftungsmöglichkeiten zur schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

7.3.2 Die Fenster aller Aufenthaltsräume zur Schallquelle hin, sind so auszubilden, daß sie mind. der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

7.3.3 In den Bereichen, in denen der zulässige Planungsrichtpegel nach DIN 18005 von 60 d B (A) bei Tag und 45 d B (A) bei Nacht überschritten werden, (siehe Isophone im Bebauungsplan) sind den Bauanträgen Schallschutzmaßnahmen beizufügen.

7.3.4 Durch entsprechende Wahl der Außenwandbauteile ist sicherzustellen, daß für Tagesaufenthaltsräume der Innenpegel von 35 d B (A) und der Innenpegel für Schlafräume von 30 d B (A) bei der Nacht nicht überschritten wird.

7.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 750 m²

7.5 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Fstr.G

7.6 100 m Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Fstr.G

7.7 300 m Zone gemäß § 15 Abs. 3 Fstr.G

7.8 Unzulässige Anlagen
Bleichgaragen, Provisorien, Kniestöcke über 0,30 m Höhe, grelle Farben.

7.9 Der Schnittplan Blatt 1 ist Beiplan zum Bebauungsplan.

8. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

8.1 Gebäude, die im Schutzbereich der 20 KV-Freileitung geplant werden, sind dem Oberlandwerk Unterfranken A.G. Würzburg zur Stellungnahme vorzulegen.

8.2 Isophone

9. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG.

9.1 Fläche für Versorgungsanlagen

9.2 Umformerstation

9.3 20-KV-Kabel Oberlandwerk Unterfranken
AG Würzburg mit beiderseits 1,00 m Schutzstreifen

10. Für die bestehenden Gebäude gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in gleicher Weise.

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG.
vom ...22.12.1980.... bis26.1.1981.....
im Rathaus Markt Triefenstein öffentlich ausgelegt.

Markt Triefenstein, den 27.01.1981

b) Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom ...01.06.1981.....
den Bebauungsplan vom ..25.02.1984 i. d. F. vom 01.12.1980.
gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Markt Triefenstein, den ..02.06.1981.

c) Genehmigungsvermerk:

Genehmigt gem. § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Main-Spessart, Az. 410-610, vom 6. August 1981.

Karlstadt, 6. August 1981
Landratsamt Main-Spessart

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG.
am ..26.09.1981.... ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Auf die Rechtsfolgen nach § 44c und § 155a BBauG wurde hingewiesen.

Markt Triefenstein, den 28.09.1981.

MARKT TRIEFENSTEIN

O.T. RETTERSHEIM

LKR. MAIN-SPESSART

BEBAUUNGSPLAN

NÖRDLICHER ORTSRAND

M. 1:1000

RETTERSHEIM 25. FEB. 1984

ERGÄNZUNG 16. JULI 1969
ERGÄNZUNG 18. MÄRZ 1970
ERGÄNZUNG 10. MAI 1977
ERGÄNZUNG 12. AUG. 1977
ERGÄNZUNG 20. JULI 1978
ERGÄNZUNG 23. NOV. 1979
ERGÄNZUNG 16. MAI 1980
ERGÄNZUNG 1. DEZ. 1980

PLANUNG:

Architekt Willi Müller
Alfred-Ruppert-Straße 10, Tel. 09381/5643
8772 Markt Triefenstein