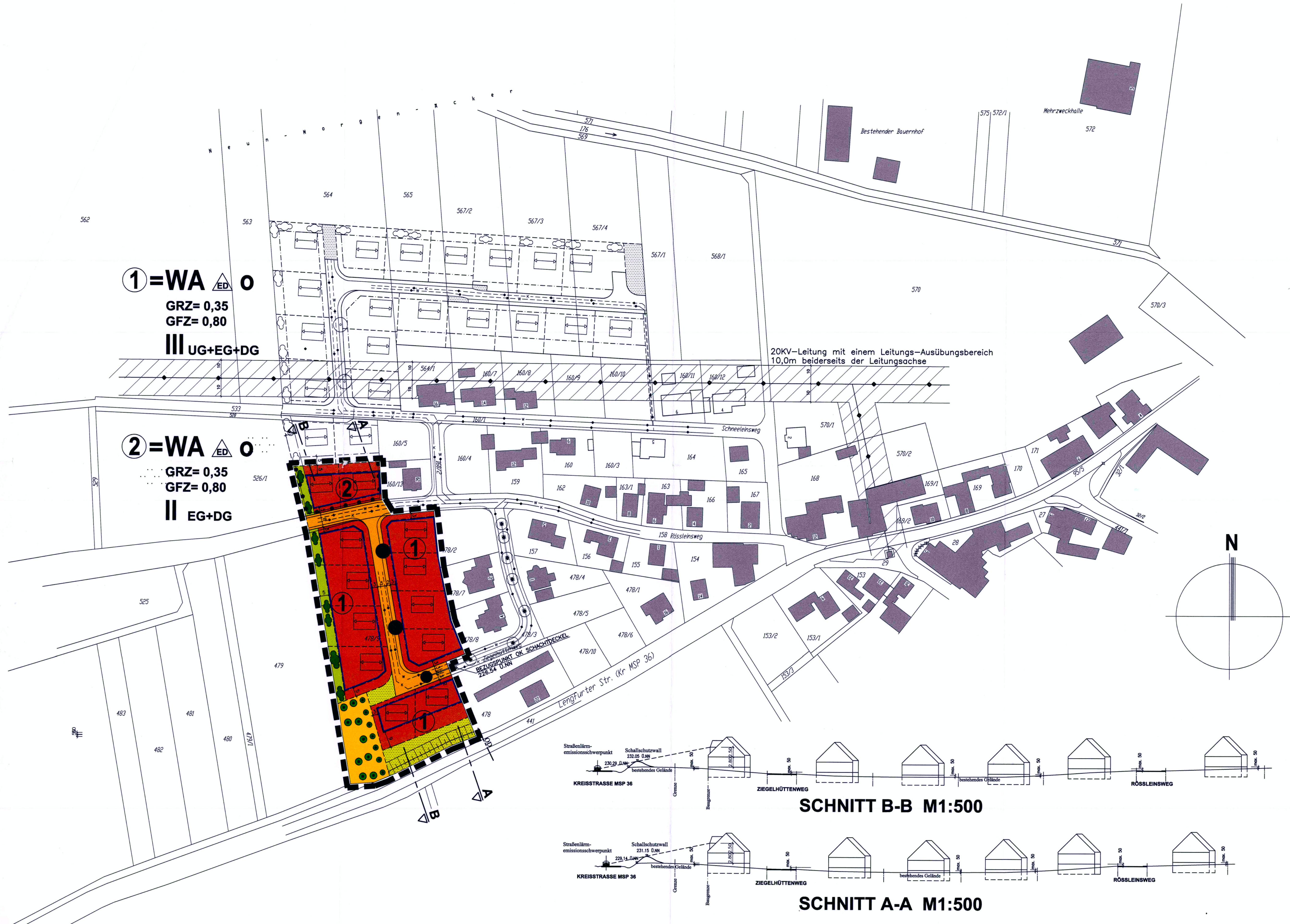




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Baugebiet 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 Geschossdecke
4.3 Dachform: Satteldächer mit mittigem First
4.4 Dachdeckung: Rote oder rotbraune Tonziegel, bzw. rote oder rotbraune Betondachsteine
4.5 Kniesstöcke: Das Maß der Fensteroberkante des letzten Geschosses unter dem Dachgeschoss bis Unterkante 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 Untergeschossdecke 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 Untergeschossdecke 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 Gängen 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 dieser 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 Pflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
8.2 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbau 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 Grundstücksplanungen: (mind. Heister, 2 x verpflanzt)
acer campestre (Feldahorn), sorbus aucuparia (Eberesche), sorbus intermedia (schwedische Mehlbeere), tilia cordata (Winterlinde), prunus avium (Vogelkirsche), carpinus betulus (Hainbuche), heimische, hochstämmige Obstbäume, juglans regia (Walnuß)
Pflanzbeispiele für Sträucher
cornus sanguinea (Hartriege), corylus avellana (Haselnuß), crataegus monogyna (weißdorn), cornus mas (Cornelkirsche), euonymus europaeus (Pfeifenfenchel), ionixera xylosteum (Heckenkirsche), prunus spinosa (Schlehe), prunus padus (Traubenkirsche), rosa canina (Hundsrose), sambucus nigra (Holunder), viburnum lantana (Schneeball), amelanchier ovalis (Felsenbreme), ligustrum vulgare (Rainweide), rubus fruticosus (Brombeere).
Pflanzbeispiele für Kletterpflanzen
hedera helix (Efeu), polygonum uiberni (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 Sichtschutzmauer 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.
9.2 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.
nicht zugelassen sind:
- glänzender Putz, glatte, glänzende oder polierte, großformatige Kunststoff- oder Blechverkleidungen,
- helle, glänzende, leuchtende, disharmonische Farben.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA**
II
O
ED
GRZ= 0,35
GFZ= 0,80
- Allgemeines Wohngebiet
Max. Zahl der Vollgeschosse
Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Max. Höhe der Grundflächenzahl
Max. Höhe der Geschossflächenzahl
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Baugrenze
Verkehrsflächen
(Gehwegstreifen als Hinweis)
20 KV-Leitung mit einem Leitungs-Ausübungsbereich
10,0 m beiderseits der Leitungsachse
Bestehende Wasserleitung
Bestehende Kanalleitung
Geplante Wasserleitung
Geplante Kanalleitung
Schallschutzwall
Private Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Anzupflanzende Bäume
Pflanzgebot für Hecken- und Einzelpflanzung als Übergang
zur freien Landschaft
Bestehende Bäume
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Geplantes Gebäude mit Firstrichtung
Geplante Grundstücksgrenzen
Bestehende Grundstücksgrenzen
Vorhandene Wohngebäude und Nebengebäude

TEXTLICHE HINWEISE

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. Unverschlussten Oberflächenwasser, z. B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, breitflächig versickert werden.
Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, daß das 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 Straßenbaulastträger 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 ortsüblich 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 22.2.2002 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 bis 22.2.2002 öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.11.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 11.11.2001 bis 22.2.2002 beteiligt.
Die Gemeinde Markt Triefenstein hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 07.02.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.3.2002 als Satzung beschlossen.
Triefenstein, den 16.2.2012

1. Bürgermeister
Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am 13.02.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich 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