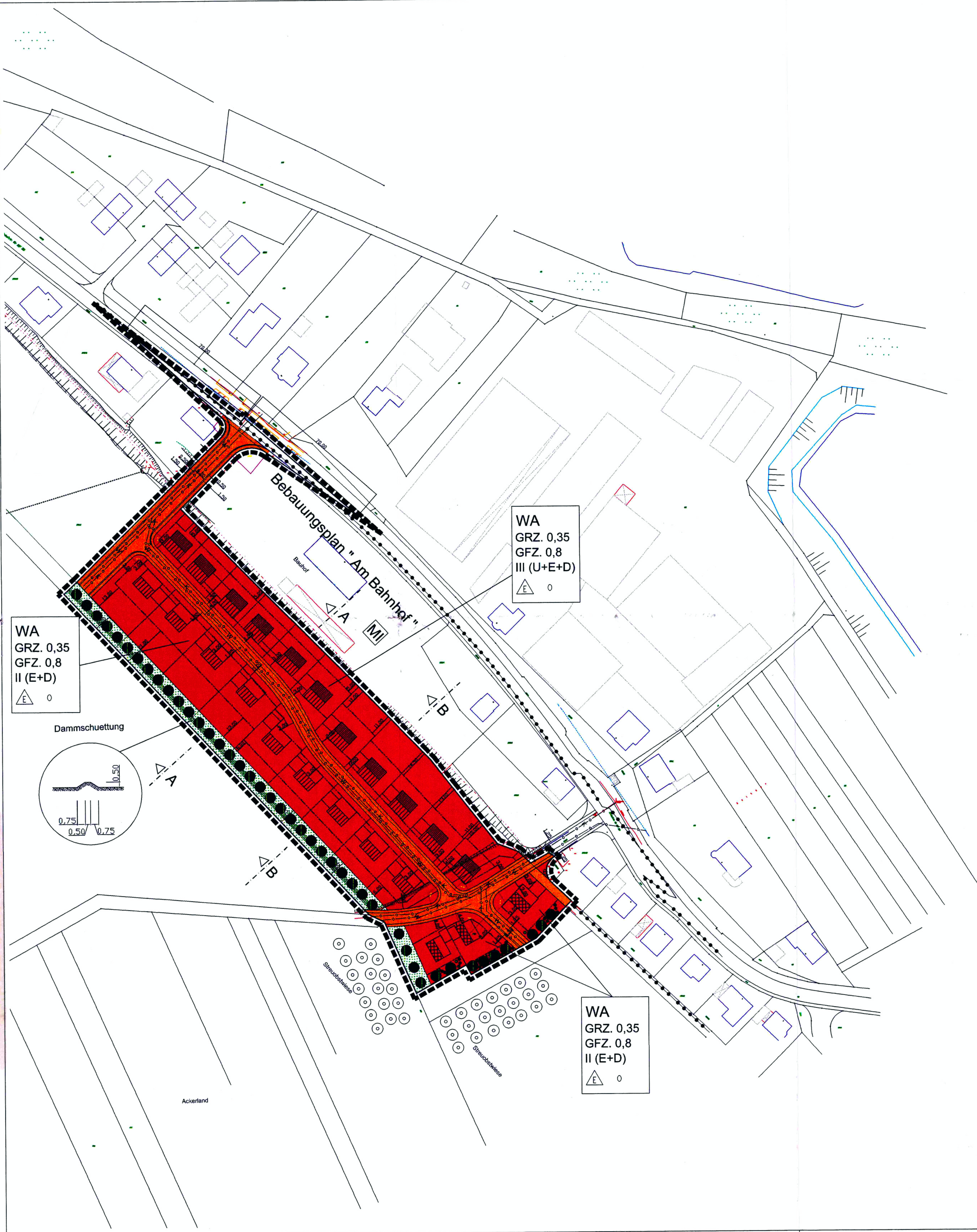




Markt Triefenstein

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, Ziegeldacheindeckung, extensive Begrünung,
Metalldachdeckungen 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 Traufhöhe 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 Zufahrtlänge 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

3.2 Nur Einzelhäuser zulässig

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 GRÜNLÄCHEN

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 Erdwall als Schutz gegen Oberflächenwasser

7.4 Einfriedungen
Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Grundstücksgrenze
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

4. Bestehende Gebäude

5. Maßangabe in Metern

6. Abwasserkanal vorhanden/geplant

7. Wasserleitung vorhanden/geplant

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 2132-1-1, 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
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise

WA
GRZ. 0,35
GFZ. 0,8
III (U+E+D)

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 21.01.2010 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 Zeit vom 10.07.2010 bis 13.08.2010 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 12.07.2010 bis 13.08.2010 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 BauGB.
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 21.03.2010 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 23.03.2010 ortsüblich
bekanntgemacht worden.

Triefenstein, den 24.03.2010

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

Tele. 0 93 91 / 63 83 Fax: 0 93 91 / 53 59
Am Hainszaun 10a; 97828 Markttheidenfeld

Blatt Nr. 1

Maßstab: 1 : 1000

Für den Entwurfsverfasser:

Ort: Markttheidenfeld

Datum: 29.06.2010; 17.08.2010

