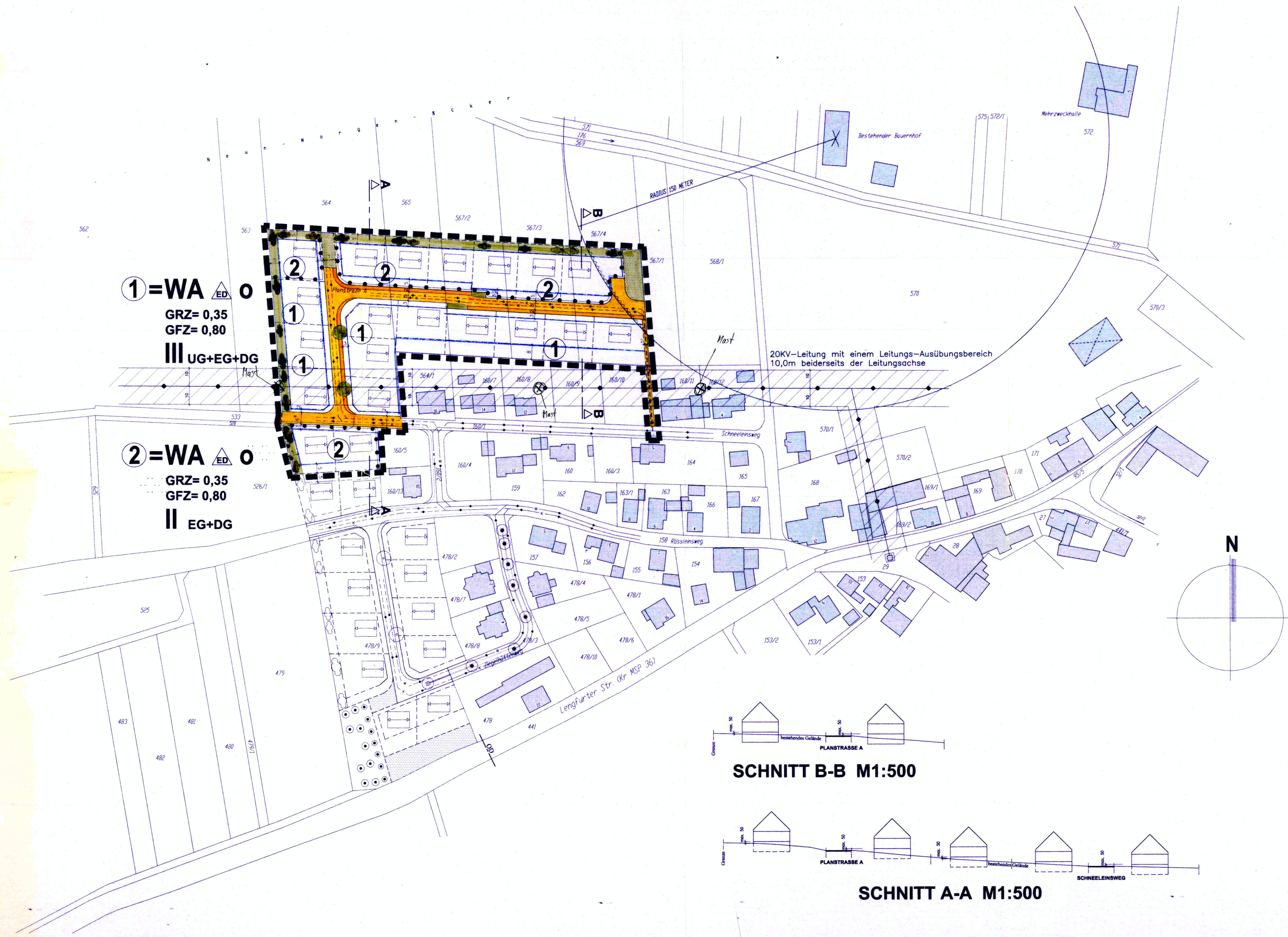




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 **Art der baulichen Nutzung**
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Am Rosenacker" 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 Kniestöcke: 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.
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 Origan mind. 2,0 m betragen.
- 4.6 Dachgauben: Die Abstände zwischen den Giebeln sind mind. 2,0 m zu betragen.
- 4.7 Abstandsflächen: Für die Abstandsflächen ist die BayBO anzuwenden.
- 5.0 **Höhenfestsetzungen**
5.1 Für talwärts 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.
Für bergwärts der Straße liegende Gebäude und Gebäude an senkrecht zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen:
Die Oberkante der Untergeschossdecke darf max. 50 cm über Oberkante bergwärts vorhandenen natürlichem Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand, liegen.
- 5.2 **Stellplätze und Garagen**
6.0 Garagen sind mit Flach- oder Satteldach zu errichten. Bei Satteldachausführung ist die Dachneigung der Dachneigung des Hauptdaches anzugleichen, sofern die Firstrichtung parallel zum Hauptdach verläuft.
6.1 Die Oberkante des Garagenfußbodens darf max. 50 cm über Oberkante Straßenverkehrsfläche, gemessen an der höchsten Stelle der Straße, innerhalb der Garagenlänge liegen.
6.2 Überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
6.3 Die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z. B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasen- oder Drainagepflaster, wassergebundene Decke usw.).
- 7.0 **Freiflächengestaltung**
7.1 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen und standortgerechten Pflanzenarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
7.2 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum 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.
7.3 Einfriedungszäune sind mit Sträuchern (Gebölzen) und Stauden zu hinterpflanzen.
7.4 **Pflanzenbeispiele für Bäume**
Straßenpflanzungen und Grundstücksplantungen: (mind. Heister, 2 x verpflanzte)
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)
Pflanzenbeispiele für Sträucher
cornus sanguinea (Hartriege), corylus avellana (Haselnuß), crataegus monogyna (weißdorn), cornus mas (Cornelkirsche), euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), ionocera xylosteum (Heckenkirsche), prunus spinosa (Schlehe), prunus padus (Traubenkirsche), rosa canina (Hundsrose), sambucus nigra (Holunder), viburnum lantana (Schneeball), amelanchier ovalis (Felsenbirne), ligustrum vulgare (rainweide), rubus fruticosus (Brombeere).
Pflanzenbeispiele für Kletterpflanzen
hedera helix (Efeu), polygonum aubertii (Knöterich), parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein).
- 8.0 **Einfriedigungen, Geländemodellierungen**
8.1 Einfriedigungen als Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes.
Einfriedigungsmauern an seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Sichtschuttmauer 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.
8.2 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 Baugebiet darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m sind unzulässig.
- 9.0 **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
- 20 KV-Leitung mit einem Leitungs-Ausübungsbereich 10,0 m beiderseits der Leitungsachse
- Bestehende Wasserleitung
Bestehende Kanalleitung
Geplante Wasserleitung
Geplante Kanalleitung
- Geltungsbereich für baurechtliche Festsetzungen
Immissionschutzanforderung
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist keine Wohnnutzung zulässig
- 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

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 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. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, breitflächig versickert werden.
- Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass 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 Straßenbaustatut geltend gemacht werden.
- Bauanträge für Gebäude, die im Leitungsbereich der 20 KV - Freileitung der E.ON Bayern geplant werden, sind zur Stellungnahme der E.ON Bayern vorzulegen

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.01 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.01 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.01 hat in der Zeit vom 04.04.02 bis 22.06.02 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.01 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.02 bis 22.02.02 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.01 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21.01.02 bis 22.02.02 beteiligt.
- Die Gemeinde Markt Triefenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.02.02 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.03.02 als Satzung beschlossen.
- Triefenstein, den 28.03.2002
1. Bürgermeister J. Nolte
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.03.02 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
- Triefenstein, den 11.04.02
1. Bürgermeister J. Nolte

MARKT TRIEFENSTEIN ORTSTEIL RETTERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN M1:1000 AM ROSENACKER

- WALTER SENDELBACH, ARCHITEKT BDA
97857 URSPRINGEN, HAUPTSTR. 23, TEL.: 09396/99976, FAX.: - 99977
- URSPRINGEN, OKTOBER 2001
- GEÄNDERT AM: 28.03.2002
- DARSTELLUNG: LAGEPLAN M1:1000, GELÄNDESCHNITTE M1:500