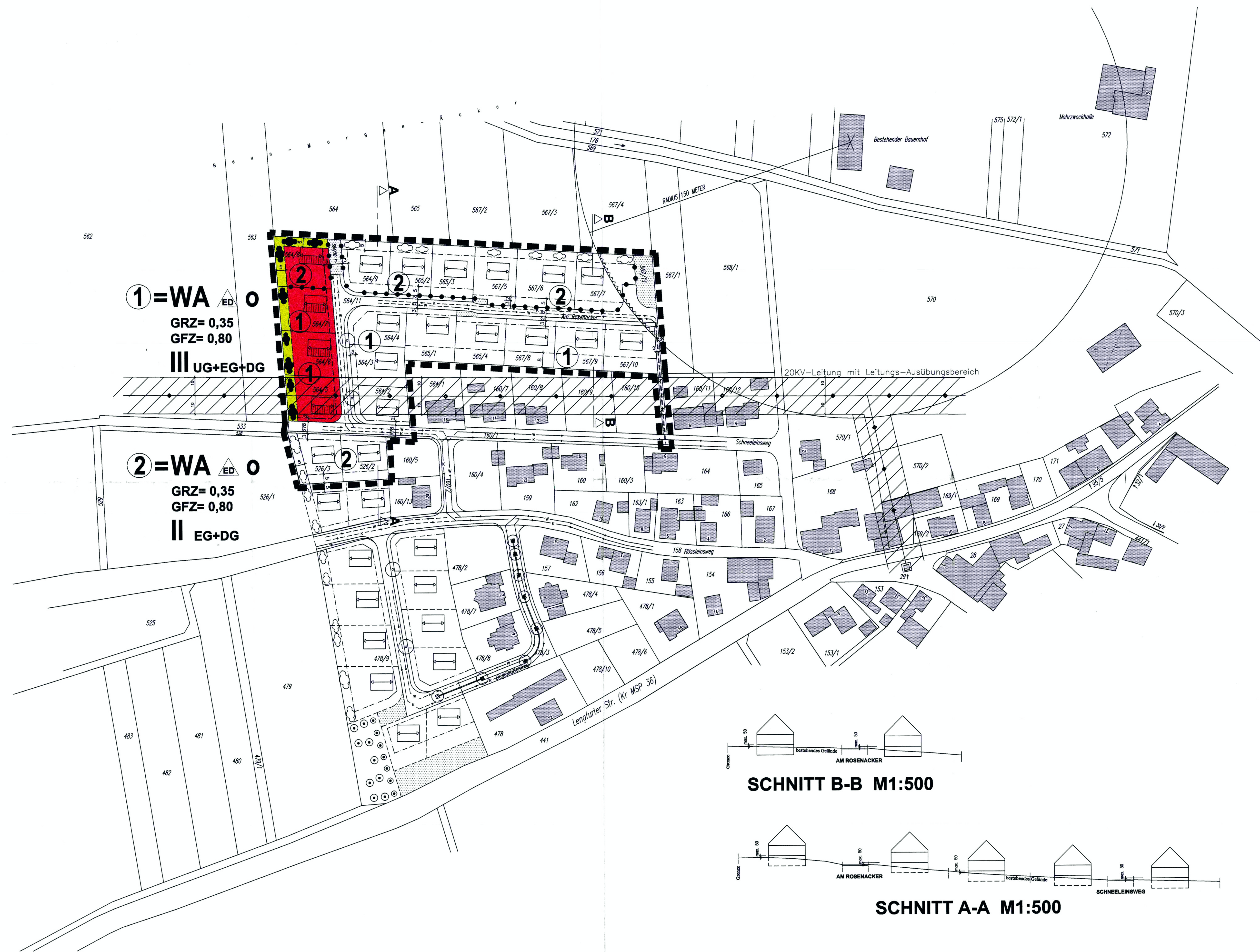




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 (a) zu bebauen.
- 4.0 Gestaltung baulicher Anlagen**
4.1 Dachform:
Satteldächer mit mittigem First
Pultdächer, versetzte Satteldächer und Satteldächer mit mittigem First
4.2 Dachneigung: 38° - 48° bei versetzten Satteldächern und Satteldächern mit mittigem First
3° - 15° bei Pultdächern
4.3 Dacheindeckung: Blecheindeckung, rote oder rotbraune Tonziegel, bzw. rote oder rotbraune Betondachsteine
4.4 Kniesstöcke: Keine Festsetzung bei versetzten Satteldächern und Pultdächern
Das Maß der Fensteroberkante des letzten Geschosses unter dem Dachgeschoss bis Unterkannte Spuren, darf bei Satteldächern mit mittigem First max. 1,00 m betragen.
Gemessen wird an der Außenseite der Wand.
4.5 Dachgauben: Gauben sind bei Pultdächern nicht zulässig.
Gauben 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.
4.6 Abstandsflächen: gemäß BayBO
- 5.0 Höhenfestsetzungen**
5.1 Für teils 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 vorhandenem natürlichem Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand, liegen.
- 5.3 Wandhöhe, gültig bei:**
Die Wandhöhe H gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 Bay BO darf an der Traufseite bei Pultdächern max. 6,50 m über OK natürlichem Gelände betragen, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudewand.
Die Wandhöhe H gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 Bay BO darf an der Traufseite bei Satteldächern und bei versetzten Satteldächern max. 4,50 m über OK natürlichem Gelände betragen, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudewand.
- 5.4 Firsthöhe:**
max. 7,00 m über letzter Geschossdecke bei Satteldächern mit mittigem First
max. 8,00 m über OK natürlichem Gelände, gemessen in der Mitte der Firstlinie bei Pultdächern
max. 10,00 m über OK natürlichem Gelände, gemessen in der Mitte der Firstlinie bei versetzten Satteldächern
- 6.0 Stellplätze und Garagen**
6.1 Garagen sind mit Flach-, Pult- oder Satteldach zu errichten. Bei Satteldachausführung ist die Dachneigung der Dachneigung des Hauptdaches anzuschließen, 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 offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z. B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasen- oder Drainflurpflaster, 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 angestragener 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkröniger 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 Pflanzbeispiele für Bäume
Straßenpflanzungen und Grundstücksplantagen: (mind. Heister, 2 x verpflanzte) acer campestre (Feldahorn), sorbus aucuparia (Eberesche), sorbus intermedia (schwedische Mehlbeere), tilia cordata (Winterlinde), prunus avium (Vogelkirsche) cupressus betulus (Hainbuche), heimische, hochstämmige Obstbäume, juglans regia (Walnuß)
Pflanzbeispiele für Sträucher cornus sanguinea (Hartrießel), corylus avellana (Haselnuß), crataegus monogyna (Weißdorn), cornus mas (Cornelkirsche), euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), ionoxylon xylosteum (Heckenkirsche), prunus spinosa (Schäke), prunus padus (Traubenkirsche), rosa canina (Hunderose), sambucus nigra (Holunder), viburnum lantana (Schneeball), amelanchier ovalis (Felsenbirne), ligustrum vulgare (rainweide), rubus fruticosus (Brombeere)
Pflanzbeispiele für Kletterpflanzen hedera helix (Efeu), polygum aubertii (Knäuerich), parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein).

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- II + III** Max. Zahl der Vollgeschosse
- O** Offene Bauweise
- ED** Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- GRZ= 0,35** Max. Höhe der Grundflächenzahl
- GFZ= 0,80** Max. Höhe der Geschossflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen (Gehwegstreifen als Hinweis)**
- Fußweg**
- Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Geplante Grundstücksgrenzen**
- Bestehende Grundstücksgrenzen**
- Vorhandene Wohngebäude und Nebengebäude**
- 20 KV-Leitung mit Leitungs-Ausübungsbereich**
- Bestehende Wasserleitung**
- Bestehende Kanalleitung**
- Geplante Wasserleitung**
- Geplante Kanalleitung**

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. Unverschnittenes Oberflächenwasser, z. B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, breitflächig versickert werden.
- Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 3 nicht geblendet werden können.
- Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 3 beeinträchtigen können.
- Bei der Ausweisung neuer Baugebiete an der BAB A 3 können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.
- Bauanträge für Gebäude, die im Leitungsausübungsbereich 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 24.06.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 11.03.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.03, hat in der Zeit vom 22.04.03 bis 23.05.03 stattgefunden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.03, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.03 bis 23.05.03 öffentlich ausgelegt.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.03, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 22.04.03 bis 23.05.03 beteiligt.

Die Gemeinde Markt Triefenstein hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 24.06.03, die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.06.03 als Satzung beschlossen.

Triefenstein, den 28.07.03

[Signature]
1. Bürgermeister J. Nolte

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans vom 23.06.03, wurde am 11.07.03 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit wirksam in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.

Triefenstein, den 28.07.03

[Signature]
1. Bürgermeister J. Nolte

MARKT TRIEFENSTEIN ORTSTEIL RETTERSHEIM LANDKREIS MAIN - SPESSART 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM ROSENACKER"

LAGEPLAN GELÄNDESCHNITTE	M 1:1000 M 1:500	DATUM: 25-03-2003 GEÄNDERT: 23-06-2003
PLANUNG: BERND MÜLLER ARCHITEKT SCHENKGASSE 11.1 97828 MARKTHEIDENFELD TEL 09391-9824-0 FAX 09391-3168	GEZEICHNET: SCHWAB ZEICHNUNGS-NR: GEN_1b	BLATT-NR: 1