ZEICHENERKLÄRUNG

A.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BBauG-BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1(1)-3 BauNVO)

- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHS (§ 1(5) BBauG)
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE (§ 9(1a) BBauG)
- BAULINIE (§ 23 BauNVO)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 ABS. 4 BauNVO)
- MD — DORFGEBIET (§ 5 BauNVO) AUSGENOMMEN MASSENTIERHALTUNGEN
- MD$_b$ — DORFGEBIET (§ 5 BauNVO) AUSGENOMMEN LANDWIRTSCHAFT, HOLLERWEXEN BETRIEBE UND MASSENTIERHALTUNGEN (§ 5 ABS. 2,1)
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- GRÜN — BEGRÜNFLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT / DAUERKLEINGÄRTEN

2. MASS DER BAUL. NUTZUNG (§ 16 - 21 BauNVO u. § 5(5)-§ 9(1) 1a BauNVO)

- HIER: 1 VOLLGESCHOSS UND EINTEILWEISE ANZUORDNENDES UNTERGESCHOSS, 2 GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE MIT ←— FIRSTRICHTUNG ODER
- HIER: 2 VOLL GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE MIT ←— FIRSTRICHTUNG
- GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (FESTSETZUNGEN SIEHE ABSCHN. 4 und 5).
- GRZ o.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ o.8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- FLÄCHEN FÜR UMFORMERSTATION
- BEGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

3. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

- A — OFFENE BAUWEISE
- DACHNEIGUNG VON 20 - 35° — ZULÄSSIG SIND SATTEL-, WALM- UND SHEDDÄCHER, LETZTERE DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND ANGEPASST

Die Dachform und die Dachneigung im Baugebiet "204" wird wie folgt festgesetzt:
a) zulässig sind Satel- u. Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35°
b) zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°

4. ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9(1) BBauG)

- STRASSEN m.w. GENAUEGRENZUNGSLINIE GEGLIEDERT MIT ANGABE DER BREITE
- A.S. — FAHRBAHN MIT ANGABE DER BREITE
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- IN DEN SICHTDREIECKFLÄCHEN DÜRFEN ZÄUNE, ANPFLANZUNGEN UND ANLAGERUNGEN NICHT HÖHER ALS 0,8m ÜBER STRASSENNIVEAU SEIN (§ 9(1)10 BBauG)

B. WEITERE FESTSETZUNGEN OHNE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE: GEBÄUDE ALLER ART SIND IN MASSIVER BAUWEISE ZU ERRICHTEN. HELLBLAU-MARMIERTE, SCHIEFER-ÄHNLICHE UND UNGLÄNZENDE DIE GEBÄUDE MÜSSEN SICH DER UMGEBUNG UND LANDSCHAFT ANPASSEN.
2. DIE ERDGESCHOSS-FUSSBODENHÖHE DER GEBÄUDE DARF IM MITTEL, d.h. 0,5m ÜBER DER MITTLEREN HÖHE DER ZUGEHÖRIGEN GESCHLOSSENEN BAUFLUCHT NICHT ÜBERSCHREITEN.
3. DACHAUFBAU UND KNIESTOCK ÜBER 0,3m SIND NICHT ZULÄSSIG.
4. GARAGEN SIND SOWEIT SIE NICHT IN DAS HAUPTGEBÄUDE EINGEBUNDEN SIND MIT FLACH- ODER PULTDACH (NEIGUNG 0-10°) ZU ERSTELLEN UND AN DER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE GE-STAFFELT-FREISTEHEND ZUR STRASSE MAX. 2,75 m. IM FALLE DER GRENZBEBAUUNG SIND SIE BEI GLEICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE IN GRÖSSE UND GESTALTUNG GRENZNAH ANZUORDNEN. MAX. TIEFE DER GRENZBEBAUUNG 9,0m. IN GRENZLAGEN IST FALSCHE UNTERFÜLLUNG ZULÄSSIG. VOR EIN GARAGEN IST EIN STAURAUM VON GEHSTEIGINTERKANTE BIS GARAGENTORMITTE VON MINDESTENS 5 m EINZUHALTEN. DIE VOR DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE NICHT ABGEDECKTEN SEIN DARF.
GARAGEN U. NEBENGEBÄUDE DÜRFEN NICHT AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ERSTELLT WERDEN. AUCH U. KELLERGARAGEN SIND UNZULÄSSIG.
5. NEBENGEBÄUDE SOWEIT IN DER NUTZUNG ÜBER EINER GARAGE HINAUS GEHEN, SIND IN DER FORM UND AUSFÜHRUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN.
6. EINFRIEDUNGEN UND AUSBERANLAGEN:
EINFRIEDUNGEN LANGS VON ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN, SIND MAX. 1,3m HOCH ZULÄSSIG, WOBEI DER SOCKEL VON 1. - 3.0m (SICHTMAUERWERK ODER SICHTBETON) UND DER DARÜBERLIEGENDE ZAUN AUS HOLZ, METALL ODER DRAHTGEFLECHT SEIN KANN.
EINFRIEDUNGEN GEGEN NACHBARGRUNDSTÜCKE DÜRFEN 1,3 m NICHT ÜBERSTEIGEN (DRAHTGE-FLECHT, HECKEN, HOLZZAUN) STUT ZMAUERN ZUR UNTERBRINGUNG VON GELÄNDEUNTERSCHIEDEN SIND MAX. 1 m m ZULÄSSIG.
7. DIE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER SIND WEGEN VERPFLICHTET, INNERHALB EINES JAHRES NACH BEZUGS-FERTIGKEIT DES WOHNGEBÄUDES, PRO 200 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE EINEN GROSSSTAMMIGEN BAUM / GRUP-PEN BZW. BÄUME ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN.

C. HINWEISE

- BESTEHENDE WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 423 — HÖHENLINIEN
- 1245 — FLURSTÜCKSNUMMERN
- E — ENTSORGUNGSKANAL
- W — WASSERVERSORGUNG
- K — KABEL MIT DIN SCHUTZSTREIFEN
- PRIVATWEG
- LEITUNGSRECHT FÜR VERSORGUNGSLEITUNGEN

von der Genehmigung ausgenommen

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT DER BEGRÜNDUNG WURDE GEM. § 2 ABS. 6 BBauG. VOM 22.12.1977 BIS 22.12.1977 IN Birkenfeld, Rathaus u. VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT 8772 MARKTHEIDENFELD ÖFFENTL. AUSGELEGT.
BIRKENFELD, DEN 21.12.1977
DER BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE BIRKENFELD HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 26.1.1978 DEM BEBAUUNGSPLAN GEM. § 1o BBauG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
BIRKENFELD, DEN 26.1.1978
DER BÜRGERMEISTER

Genehmigt mit Auflagen gem. § 11 BBauG mit Verfügung des Landratsamtes Main-Spessart vom 20.11.1978 Az: 410 - 610
Lkr. Nr. 1
Landratsamt Main-Spessart
Landrat / In Vertr.

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE DURCH AUSHANG AM 28.12.1978 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. MIT DEM TAG DER BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN GEM. § 12 BBauG. RECHTSVERBINDLICH.
BIRKENFELD, DEN 29.12.78
DER BÜRGERMEISTER

GEM. BIRKENFELD

LANDKREIS MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN

NEUBAUGEBIET „SÜD"

M. - 1:1000

Bayerische Landessiedlung GmbH
München
Zweigstelle Würzburg
i.A. i.A.

Würzburg den 31.10.1977