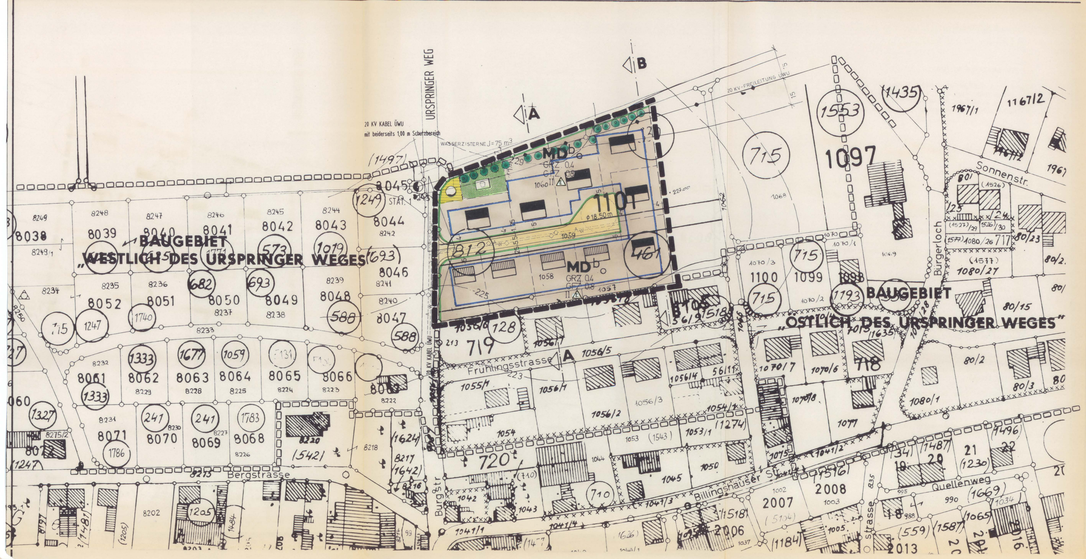
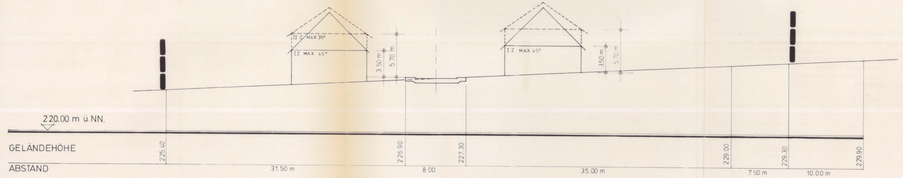
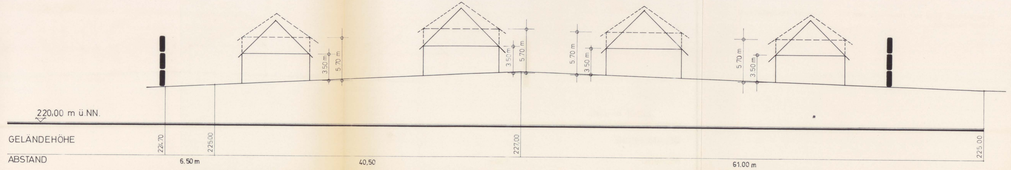


SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Abgestuftes Dorfgebiet gemäß § 5 Bau NVO in V. m. § 1 Abs. 7 Bau NVO, hier gilt folgende Einschränkung: Unzulässig sind Silos für Getreide und Gülle, Großtierhaltungen, Schweinemast sowie Schweinezucht — MDb

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) bei I Z = 0,4 , bei 2 Z = 0,4

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) bei I Z = 0,5 , bei 2 Z = 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — II

2.4 Höheneinstellung der Wohngebäude

2.4.1 Die Oberkante der letzten Vollgeschoßdecke darf in dem mit nebenstehendem Symbol gekennzeichneten Bereich liegen:

Bei 1-geschossiger Bauweise max. 3,50 m über Oberkante vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand.

Bei 2-geschossiger Bauweise max. 5,70 m über Oberkante vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand.

2.4.2 Die Oberkante der letzten Vollgeschoßdecke darf in dem mit nebenstehendem Symbol gekennzeichneten Bereich liegen:

Bei 1-geschossiger Bauweise max. 3,50 m über Oberkante Gehweg, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand.

Bei 2-geschossiger Bauweise max. 5,70 m über Oberkante Gehweg, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 Offene Bauweise — o

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig — E

3.2 Baugrenze

3.3 Dachform: Satteldach und Walmdach
Dachgauben sind bei Dachneigung > 35° zulässig

3.4 Dachneigung: Bei 1-geschossiger Bauweise 35° - 45°
Bei 2-geschossiger Bauweise 30° - 35°

3.5 Dacheindeckung: Ziegel in roter, bzw. rotbrauner Farbe

3.6 Garagen

Garagen sind mit Flach- oder Satteldach zu errichten.
Bei Satteldachausführung ist die Dachneigung der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen. Garagen mit Satteldach sind auch dann an der seitlichen Grundstücksgrenze gestattet, wenn sie mit dem Hauptgebäude in baulichem Zusammenhang stehen.
Traufhöhe für talseits der Straße liegende Garagen:
Max. 2,75 m über OK Gehweg, gemessen in der Garagenmitte der bergseitigen Garagenwand.
Traufhöhe für bergseits der Straße liegende Garagen:
Max. 2,75 m über OK natürlichem Gelände, gemessen in der Garagenmitte der talseitigen Garagenwand.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.7 Vor den Garagen ist ein Stauraum von Gehsteighinterkante bis Garagentormitte von mind. 5,00 m einzuhalten, der von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgetrennt sein darf.

3.8 Nebengebäude

Traufhöhe max. 3,50 m über vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der talseitigen Gebäudewand.
Dachneigung: 30° - 45°
Dachform: Satteldach symmetrisch

Nebengebäude sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche zulässig.

3.9 Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Straße wird auf max. 1,00 m festgelegt, gemessen von OK Gehweg. Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen wird eine Höhe von max. 1,30 m festgesetzt, gemessen von OK Gelände.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Straßenverkehrsfläche mit seitlichen Gehwegen

4.2 Sichtdreiecke

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Ablagerung, Anpflanzung und Einfriedigung über 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Straße, freizuhalten.
Sie werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen auf dem Grundstück angelegt.

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

5.1 Fläche für Versorgungsanlagen

5.2 Wasserzisterne

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)

geplante Wasserleitung — W —

geplanter Kanal — K —

20 kV-Freileitung des Überlandwerkes Unterfranken AG Würzburg mit beiderseits der Leitungsachse Schutzstreifen.
Zustimmung durch das ÜWU zu den Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens kann nur gegeben werden, wenn der nach VDE 0210 verlangte Sicherheitsabstand von 3,00 m bei größtem Durchhang und max. Seitlausschwingung der Leitung vom nächsten Bauwerksteil bei harter Bedachung, eingehalten wird.

7. GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz — K

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

8.1 Pro 200 m² (nicht überbaute) Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zusätzlich sind pro 50 m² (unbebaute Fläche), Strauchgruppen anzupflanzen.

8.1.1 Auswahlliste für die vorzunehmende Bepflanzung mit Mindestgrößenangabe

Spitzahorn (Acer platanoides)	200/250 cm
Hainbuche (Carpinus betulus)	150/175 cm
Traubeneiche (Quercus petraea)	200/250 cm
Rotbuche (Fagus sylvatica)	125/150 cm
Birke (Betula verrucosa)	200/250 cm
Feldahorn (Acer capestre)	100/125 cm
Heimische Eichen (Quercus pedunculata)	150/200 cm
Haselnuß (Corylus avellanan)	125/150 cm

Sowie alle Obstbaumarten und Sträucher

8.2 Entlang den bezeichneten Grundstücksgrenzen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind im Abstand von 6,00 m niederwüchsige Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 5,00 m anzupflanzen.

9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9.2 Unzulässige Anlagen:
Blechgaragen, Kniestöcke über 0,30 m Höhe, grelle und weiße Farben, Gebäudeverkleidungen in Kunststoff, Metall, Leichtbaustoffen, Fliesen oder glasierter Spaltklinker.
Gauben bei Dachneigungen < 35°.

9.3 Mindestgröße der Baugrundstücke 650 m²

HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurnummern — 8244
3. Bestehende Wohngebäude
4. Bestehende Nebengebäude
5. Maßangabe in Meter — 1.25 | 5.5 | 11.25
6. Vorhandener Mischwasserkanal — M
7. Vorhandene Wasserleitung — W
8. Lage der Geländeschnitte (A-A) — A A
9. Höhenlinien über N.N. — 229
10. Umgrenzung anderer Baugebiete

1) Der Gemeinderat hat am 28.4.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluß wurde am 20.5.1988 bekanntgemacht - § 2 (1) BBauG.
Datum 12.6.1989 Redelberger, 1. Bürgermeister

2) Die Bürgerbeteiligung wurde am 30.7.1985 durch Aufklärungsversammlung durchgeführt - § 2 (2) BBauG -.
Datum 12.6.1989 Redelberger, 1. Bürgermeister

3) Der Planentwurf vom 10.7.1985 i.d.F. vom 11.5.1988 hat einschließlich Begründung vom 30.10.1989 bis 1.12.1989 öffentlich ausgelegen - § 3 (2) BauGB -.
Datum 12.6.1989 Redelberger, 1. Bürgermeister

4) Der Gemeinderat hat am 20.12.1989 den Bebauungsplan vom 10.7.1985 i.d.F. vom 11.5.1988 als Satzung beschlossen - § 10 BauGB -.
Datum 12.6.1989 Redelberger, 1. Bürgermeister

Anzeigevermerk
(§ 11 Abs. 2 BauGB)

die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 7.2.90 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).
Datum 21.2.90 Redelberger, 1. Bürgermeister

GEMEINDE BIRKENFELD

LANDKREIS MAIN-SPESSART

BEBAUUNGSPLAN

„ÖSTLICH DES URSPRINGER WEGES III"

M. 1:1000

NORDEN

0 10 20 30 40 50 100 150m

Planung ARCHITEKT WILLI MÜLLER
Alfred-Ruppert-Straße 10 8772 Marktheidenfeld
Tel. 09391/5633

Datum 10.07.1985	gez. Martin	Blatt 1
geändert 11.05.1988 ; 28.06.1989		