

**I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**  
gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Baugrenze
-  Offene Bauweise
-  Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Strassenverkehrsflächen (Gehwege und Parkstreifen als Hinweis)
-  Fußweg
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung:
-  Öffentliche Parkanlage
-  Zu pflanzende Laubbäume
-  Zu pflanzende Sträucher als Randeingrünung
-  Geplante Abwasserleitung
-  Geplante Wasserleitung
-  Geplante Trafostation U/W
-  Fläche für Versorgungsanlagen

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
- GRZ Max. zulässige Grundflächenzahl: **0,4**
  - GFZ Max. zulässige Geschößflächenzahl: **0,8**
  - III Zahl der Vollgeschosse
  - Wandhöhe  
 Für Gebäude mit diesem Symbol darf die Wandhöhe (H) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. **4,00 m** über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt an der hangseitigen Hausaußenkante betragen.
  -  Für Gebäude mit diesem Symbol darf die Wandhöhe (H) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. **4,00 m** über Oberkante der jeweiligen Straße oder des Gehweges, gemessen am höchsten Straßen- oder Gehwegpunkt innerhalb der straßenseitigen Gebäudewand betragen.
  - Dachform Die Wohngebäude sind mit Satteldach auszuführen.
  - Dachneigung **35° - 45°**
  - Dachaufbauten Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von **2,50 m** zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf max. **1/3** der Trauflänge betragen.
  - Sparrenwiderlager Die Höhe der Sparrenwiderlager darf max. **0,50 m** betragen, gemessen über Rohoberkante der letzten Geschoßdecke bis Unterkante Sparren.

- Garagen und Nebenanlagen  
Garagen und Nebengebäude talseits der Straße sind mit Satteldächern zu errichten. Bergseits der Straße sind auch Flachdächer zulässig. Die Errichtung von Carports mit Flachdächern ist zulässig.  
Treffen Garagen, Nebengebäude oder Carports an der Grundstücksgrenze zusammen, so sind sie hinsichtlich Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.  
Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Randeingrünung ( zu pflanzende Sträucher).
- Stauraum Zwischen den öffentlichen Strassenverkehrsflächen und den Garagen ist ein Stauraum von mind. **5,00 m** einzuhalten.
- Einfriedigungen Einfriedigungsmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit einer Höhe von max. **1,0 m** zulässig.
- Unzulässige bauliche Anlagen, Farben und Materialien Provisorische Gebäude, Schuppen, Blechgaragen o.ä., grelle Farbanstriche, blaue oder grüne Dacheindeckungen, Wellpolyester
- Abstandsflächen Die Abstandsflächen regeln sich nach den Art. 6 und 7 BayBO.
- Immissionsschutz Bei den mit nebenstehendem Symbol gekennzeichneten Wohnhäusern müssen Schlafraumfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 entsprechen, wenn sie auf einer schallzugewandten Gebäudeseite angeordnet sind.  
Um die Fenster der Schlafräume nachts geschlossen halten zu können, sind diese mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszurüsten, soweit sich nicht ein zur Raumlüftung verwendbares Fenster auf einer schallabgewandten Gebäudeseite befindet.  
Kennzeichnung der schallzugewandten Seite

**III. HINWEISE**

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Geplante Grundstücksgrenzen
- 1304 Flurnummern
- 250 Höhenlinie über NN
- 5- Maßangabe in Metern
-  Vorgeschlagene Gebäude
-  Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung
- Umweltschutz Es wird empfohlen, aus Gründen des sparsamen Umganges mit Brauchwasser, eine Wasserzisterne zu errichten. Ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden.  
Anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit durch Versickerung dem Untergrund zugeführt werden.  
Befestigte Hofflächen und Flächen vor Garagen sollen mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt werden.
- Pflanzbeispiele  
**FÜR BÄUME**  
Quercus petraea (Traubeneiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus excelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), sowie heimische, hochstämmige Obstbäume.  
**FÜR STRÄUCHER**  
Cornus sanguinea (Hartrieel), Cornus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenrösche), Prunus spinosa (Schlehendorn), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster).

**IV. VERFAHRENSVERMERKE :**

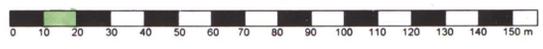
- Der Gemeinderat Birkenfeld hat in der Sitzung vom 18.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes „AM DÖLLGRABEN“ im OT Billingshausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2.6.2000 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Birkenfeld, den 2.6.2000  Werner Schebler, 1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.10.1998 in der Fassung vom 01.12.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.6.2000 bis 2.6.2000 öffentlich ausgelegt.  
Birkenfeld, den 2.6.2000  Werner Schebler, 1. Bürgermeister
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.10.1998 in der Fassung vom 01.12.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 2.6.2000 bis 2.6.2000 beteiligt.  
Birkenfeld, den 2.6.2000  Werner Schebler, 1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Birkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.10.1998 den Bebauungsplan „AM DÖLLGRABEN“ vom 19.10.1998 in der Fassung vom 01.12.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Birkenfeld, den 2.6.2000  Werner Schebler, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „AM DÖLLGRABEN“ vom 19.10.1998 in der Fassung vom 01.12.1999 wurde am 2.6.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan „AM DÖLLGRABEN“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen gem. § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.  
Birkenfeld, den 2.6.2000  Werner Schebler, 1. Bürgermeister



GEMEINDE BIRKENFELD  
OT. BILLINGSHAUSEN  
LANDKREIS MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN  
**AM DÖLLGRABEN**

M 1 : 1000



PLANUNG : <b>ARCHITEKT WILLI MÜLLER</b> ALFRED - RUPPERT - STR. 10 97828 MARKTHEIDENFELD TEL 09391 - 98240 FAX 09391 - 3168		GEZ: Klauß BLATT 1
DATUM : 19.10.1998		
GEÄNDERT: 17.03.1999 , 01.12.1999		