

I. FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und Art.91 BayBO

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.3. Straßenbegrenzungslinie
- 1.4. Anbauverbotszone
- 1.5. Anbaubeschränkungszone
- 1.6. neue Straßenverkehrsfläche
- 1.7. neue Grünfläche
- 1.8. zu pflanzende Bäume und Hecken
- 1.9. Sichtdreiecke:
Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen und sonstigen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe, gemessen in Zufahrtmitte, freizuhalten.
Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.
Für die Bepflanzung entlang der Staatsstraße 2299 ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. **GE** GEWERBEGEBIET gemäß § 8 BauNVO 1990
- 2.2. **MI** MISCHEGEBIET gemäß § 6 BauNVO 1990
- MI_b** BESCHRÄNKTES MISCHEGEBIET gemäß § 6 BauNVO 1990 nicht zulässig sind: Wohngebäude, emissionsbedeutende Nutzungen

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.1. GEWERBEGEBIET GE
 - 3.1.1. GRZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl
 - BMZ 4,0 max. zulässige Baumassenzahl
 - 3.2. MISCHEGEBIET MI UND MI_b
 - 3.2.1. GRZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl
 - GFZ 1,0 max. zulässige Geschoßflächenzahl
 - 3.2.2. II max. zulässige Zahl der Vollgeschoße
4. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
 - 4.1. GEWERBEGEBIET GE
 - 4.1.1. Dachform zulässig sind Satteldach, Flachdach, Sheddach und Tonnendach
 - 4.1.2. Dachneigung 0° - 45°
 - 4.1.3. Dacheindeckung rotes, rot - braunes und graues Bedachungsmaterial
 - 4.1.4. First- u. Wandhöhe Die Firsthöhe (FH) darf max. 11,00 m und die Wandhöhe (WH) max. 7,00 m betragen, im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO. Beide Höhen beziehen sich auf die Oberkante vorhandenes, natürliches Gelände am höchsten Geländepunkt der bergseitigen Gebäudewand.
 - 4.1.5. Einfriedungen Die max. Höhe der straßenseitigen Einfriedung beträgt 2,00 m, gemessen von OK Straße. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist eine Höhe von max. 2,00 m zulässig, gemessen über OK Gelände.
Zulässig sind nur Stahlgitter- und Maschendrahtzäune, jeweils ohne Sockel.
 - 4.1.6. Abstandsflächen richten sich nach der BayBO

- 4.2. MISCHEGEBIET MI UND MI_b
 - 4.2.1. FÜR GEWERBLICHE GEBÄUDE IM MI - UND MI_b - GEBIET GELTEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN:
 - 4.2.2. Dachform zulässig sind Satteldach und Flachdach
 - 4.2.3. Dachneigung 0° - 45°
 - 4.2.4. Dacheindeckung rotes, rot - braunes und graues Bedachungsmaterial
 - 4.2.5. Wandhöhe Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. 6,00 m betragen, gemessen über Oberkante Straße am höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudewand.
 - 4.2.6. Abstandsflächen richten sich nach der BayBO
 - 4.3. FÜR WOHNUNGSBÄUDE IM MI - GEBIET GELTEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN:
 - 4.3.1. Dachform Satteldächer
 - 4.3.2. Dachneigung 35° - 45°
 - 4.3.3. Dacheindeckung rotes, rot - braunes und graues Bedachungsmaterial
 - 4.3.4. Sparrenwiderlager Die Höhe der Sparrenwiderlager darf max. 0,50 m betragen, gemessen über Rohoberkante der letzten Geschoßdecke bis Unterkante Sparren.
 - 4.3.5. Dachaufbauten Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 1/3 der Traufhöhe betragen.
 - 4.3.6. Wandhöhe Die Wandhöhe (H) darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. 6,00 m betragen, gemessen über Oberkante Straße am höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudewand.
 - 4.3.7. Abstandsflächen richten sich nach der BayBO

5. BAUWEISE, BAUGRENZEN
 - 5.1. offene Bauweise
 - 5.2. Baugrenze
6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 - Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Staatsstraße 2299 sind nicht zulässig
7. BEIPLÄNE:
 - Beiplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Reiterwiesen" ist der Grünordnungsplan des Ing. - Büros für Landschaftsplanung Michael Maier, Grundstr. 12, 97836 Bschbrunn - Oberndorf vom 06.10.2004, geändert am 13.09.2005 und 03.04.2006 mit Begründung.

8. FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ:

Im Gewerbegebiet "Reiterwiesen" werden folgende "Immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegel" (IFSP (Bezugsfläche 1 m²)) festgesetzt:

Teilfläche Fl. Nr.	IFSP tags in dB (A)	IFSP nachts in dB (A)
3209	60	45
3208/1, 1754 1755, 3208	57	42
1756, 1757	63	48
3250	58	43
1749 - 1752	65	50

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten zu keiner Überschreitung der anteiligen zulässigen Immissionsrichtwertanteile an den maßgeblichen, d. h. jeweils am stärksten belasteten Immissionsorten des nordwestlich der Untertorstraße liegenden allgemeinen Wohngebietes bzw. des nordöstlich an das Gewerbegebiet angrenzenden MD- bzw. MI - Gebietes führt.

Ermittlung der zulässigen Immissionsrichtwertanteile:
Der zulässige Immissionsrichtwertanteil einer Teilfläche (z. B. eines Betriebsgrundstücks) ergibt sich durch Ausbreitungsrechnung gemäß TA Lärm/DIN ISO 9613 - 2 aus dem hierfür festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße in m², einer Schallquellenhöhe von 1 m über Geländeoberkante und einer Immissionshöhe von 5 m über Geländeoberkante sowie freier Schallausbreitung.

Nachweis:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten die nach vorstehendem Verfahren ermittelten zulässigen Immissionsrichtwertanteile tagsüber wie nachts nicht überschreitet.

III. VERFAHRENSVERMERKE

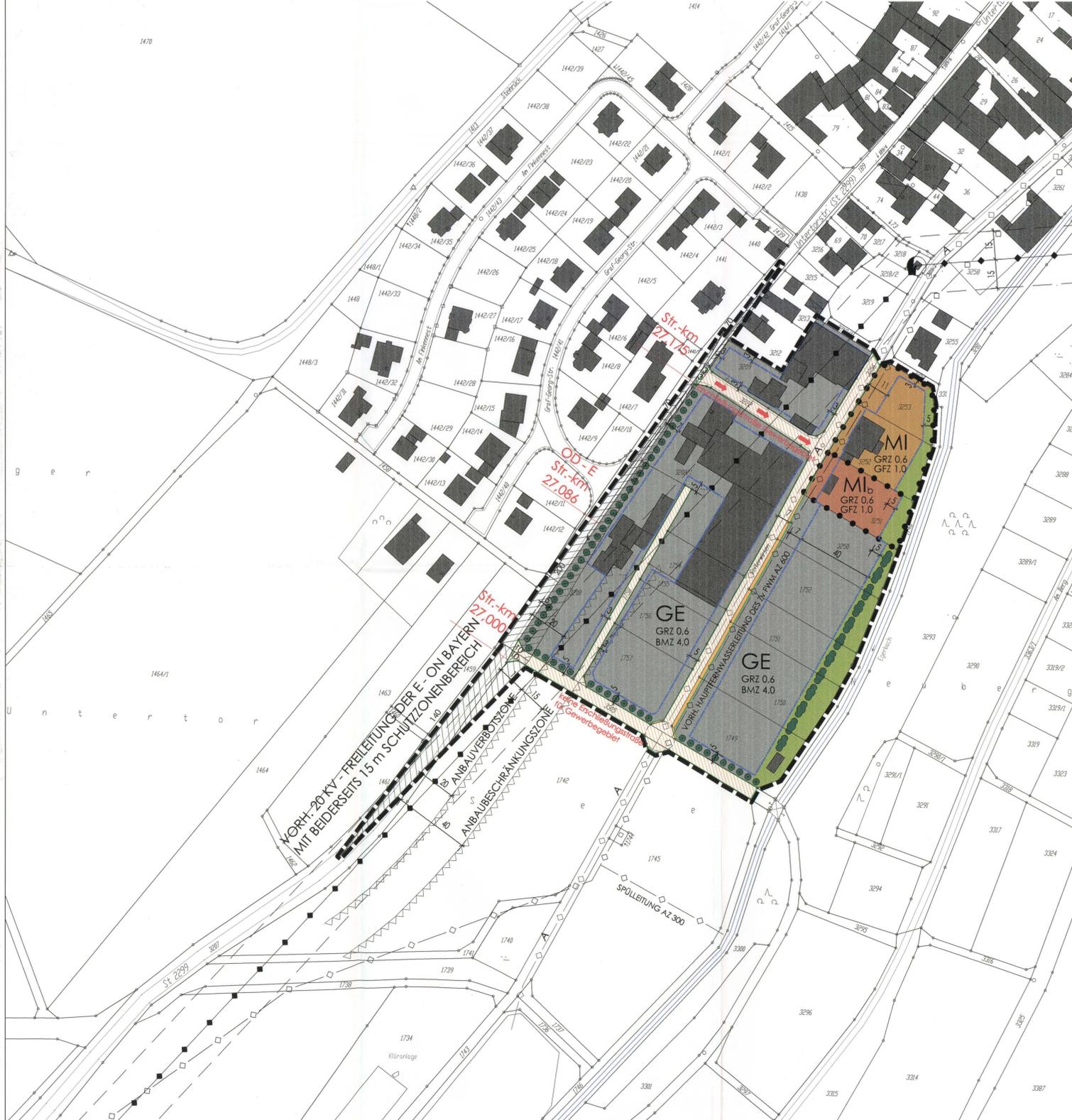
Der Gemeinderat der Gemeinde Birkenfeld hat in seiner Sitzung vom 27.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Reiterwiesen" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Birkenfeld, den 27.04.2004
W. Schebler, 1. Bürgermeister

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Reiterwiesen" vom 06.10.2004 in der Fassung vom 03.04.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 03.04.2006 bis einschließlich 05.04.2006 beteiligt.
Birkenfeld, den 03.04.2006
W. Schebler, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Reiterwiesen" vom 06.10.2004 in der Fassung vom 03.04.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2006 bis einschließlich 05.04.2006 öffentlich ausgelegt.
Birkenfeld, den 03.04.2006
W. Schebler, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Birkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.05.2006 den Bebauungsplan "Reiterwiesen" gemäß § 10 Abs. BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "Reiterwiesen" vom 06.10.2004 in der Fassung vom 03.04.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Birkenfeld, den 06.05.2006
W. Schebler, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Reiterwiesen" vom 06.05.2006 wurde am 06.05.2006 gemäß § 10 Abs. BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "Reiterwiesen" vom 06.10.2004 in der Fassung vom 03.04.2006 ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.
Birkenfeld, den 06.05.2006
W. Schebler, 1. Bürgermeister



II. HINWEISE

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Maßangabe in Meter
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Straßenverkehrsfläche
- Vorhandene Abwasserleitung
- Vorhandene Hauptfernwasserleitung des ZV FWM AZ 600 mit Spülleitung AZ 300
- Vorhandene 20 kV - Freileitung der E - ON BAYERN mit beiderseits 15 m Schutzzonenbereich
- Vorhandene Umspannstation
- Umweltschutz**
Es wird empfohlen, aus Gründen des sparsamen Umganges mit Brauchwasser, eine Zisterne zu errichten. Ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden.

GEMEINDE BIRKENFELD
OT BILLINGSHAUSEN
LANDKREIS MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
"REITERWIESEN"
M. 1 : 1000



Planung: ARCHITEKT WILLI MÜLLER Alfred-Ruppert-Strasse 10 - 97828 Marktheidenfeld Tel. 09391/98240 - Telefax-Nr. 09391/3168			
Datum: 06.10.2004	gez.: SCHWAB	Zeichnungs-Nr.: GEN_1b-1b	Blatt: 1
geändert: 13.09.2005, 03.04.2006			