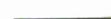
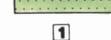
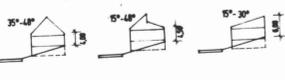
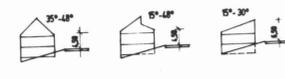


**I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN :**  
gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Baugrenze
-  Offene Bauweise
-  Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Strassenverkehrsflächen (Gehwege und Parkstreifen als Hinweis)
-  Fußweg
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung
-  Vorbehaltsfläche für Friedhofserweiterung
-  Erweiterung der bestehenden Hecke
-  Zu pflanzende Laubbäume
-  Zu pflanzende Sträucher
-  Zu pflanzende frei wachsende Hecke
-  Geplante Abwasserableitung
-  Geplante Regenwasserleitung
-  Geplante Wasserleitung
-  Geplante Trafostation ÜWU

**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 Geschoßflächenzahl: **0,8**
- Zahl der Vollgeschosse
- Wandhöhe  
Für Gebäude mit diesem Symbol darf die Wandhöhe (H) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO bei Ausführung mit Satteldach max. 4,00 m, bei Ausführung mit versetztem Pultdach max. 4,50 m und bei Ausführung mit Pultdach max. 6,00 m über Oberkante vorhandenem, natürlichen 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 bei Ausführung mit Satteldach max. 4,50 m, bei Ausführung mit versetztem Pultdach max. 4,50 m und bei Ausführung mit Pultdach max. 6,50 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 oder Pultdach auszuführen.
- Für Garagen, Nebengebäude und Carports sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- Dachneigung 35° - 48° für Satteldächer  
15° - 48° für versetzte Pultdächer  
15° - 30° für einfache Pultdächer
- Dachaufbauten Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig.  
Die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.
- Sparrenwiderlager Die Höhe der Sparrenwiderlager darf max. 0,50 m betragen, gemessen über Rohoberkante der letzten Geschoßdecke.
- Stauraum Zwischen den öffentlichen Strassenverkehrsflächen und den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
- Schallschutz Bei den mit nebenstehendem Symbol gekennzeichneten Wohnhäusern müssen die Ruheräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster auf einer nicht der Staatsstrasse zugewandten Gebäudeseite verfügen.  

- Kennzeichnung der Gebäudeseite, welche der Staatsstrasse zugewandt ist.  

- Abstandsflächen Die Abstandsflächen regeln sich nach den Art. 6 und 7 BayBO.
- Dacheindeckung Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farben rot oder rotbraun sowie Kupfer- und Zinkblechdeckungen in Natur zulässig.  
Nicht zulässig sind Trapezbleche.

Hochwasserschutz



Bei den mit nebenstehendem Symbol gekennzeichneten Grundstücken

sind vor Baubeginn Geländeauffüllungen zur Hochwasserfreilegung entsprechend des Beiplans zum Bebauungsplan der Planung des Tiefbautechnischen Büros Breunig, Ruess, Schebler GmbH vom Juni 1998 auszuführen.

sind Geländeauffüllungen außerhalb der Baugrenze zum Gewässer hin nicht zulässig.

sind die notwendig werdenden Geländeauffüllungen nur mit unbelastetem Erd- und Natursteinmaterial vorgenommen werden. Material, das Anteile von Bauschutt, Straßenaufbruch, Müll, pflanzliche Abfälle u.dgl. enthält, darf nicht eingebaut werden und ist einer ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen.

haben die Auffüllungen und neu geschaffenen Böschungen standsicher zu sein und sind unmittelbar nach Abschluß der Erdarbeiten zu begrünen, daß Erosionen ausgeschlossen werden.

Bei den mit nebenstehendem Symbol gekennzeichneten Gebäuden, ist das Gebäude höhenmäßig so einzustellen, daß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens 20 cm höher liegt, als das Niveau der Straße, gemessen am höchsten Straßenpunkt innerhalb der straßenseitigen Gebäudewand.

BEIPLÄNE

Beiplan zum Bebauungsplan ist die Planung des Tiefbautechnischen Büros Breunig, Ruess, Schebler GmbH vom Juni 1998 VOLLZUG DER WASSERGESETZE Antrag auf Anlagengenehmigung zur Hochwasserfreilegung für die Erschließung des Neubaugebietes „In der Au - Kirchberg“ und der Bescheid des Landratsamtes Main - Spessart vom 15.07.1998 zum Vollzug der Wassergesetze, Hochwasserfreilegung des Neubaugebietes „In der Au - Kirchberg“ durch die Gemeinde Birkenfeld.

**III. HINWEISE :**

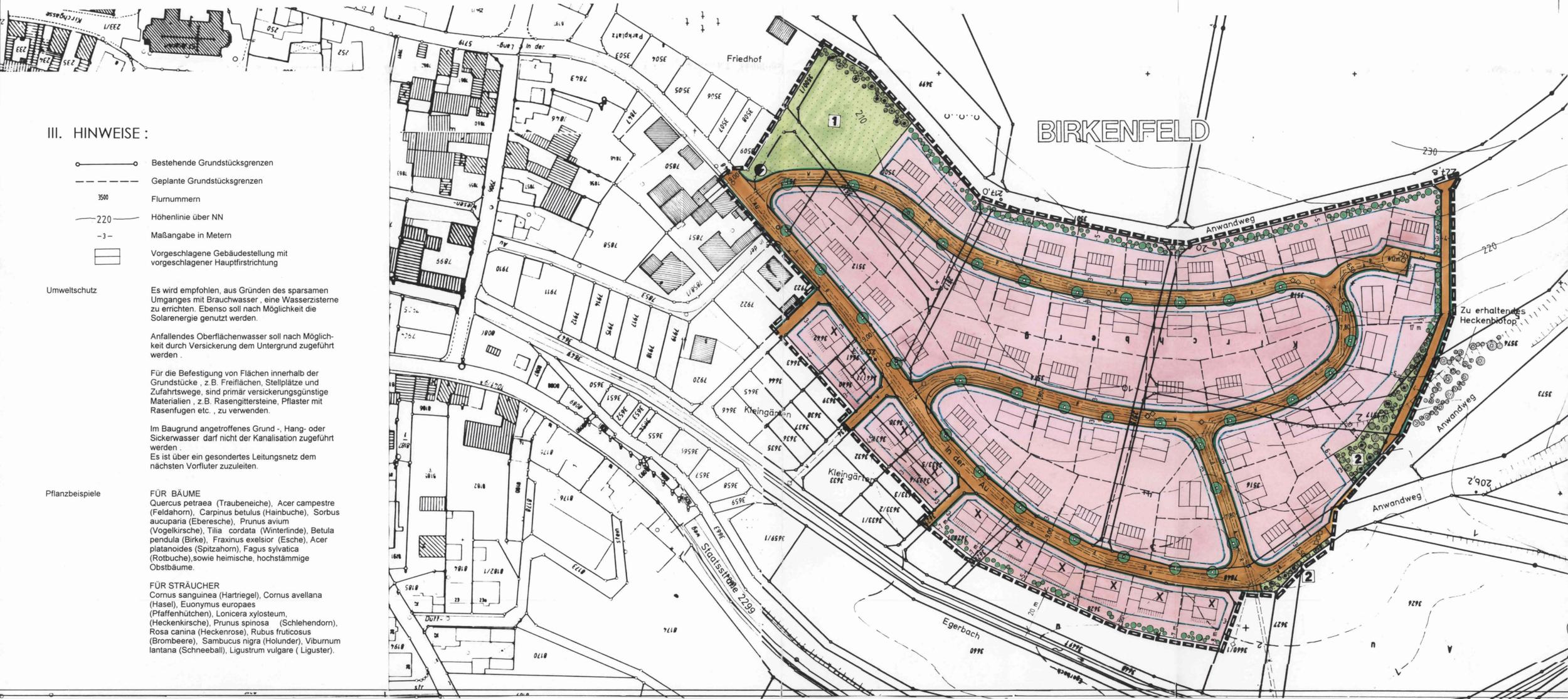
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Geplante Grundstücksgrenzen
- 3500 Flurnummern
- 220 Höhenlinie über NN
- 3- Maßangabe in Metern
-  Vorgeschlagene Gebäudestellung mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung

**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.

Für die Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücke, z.B. Freiflächen, Stellplätze und Zufahrtswege, sind primär versickerungsgünstige Materialien, z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc., zu verwenden.

Im Baugrund angetroffenes Grund- , Hang- oder Sickerwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.  
Es ist über ein gesondertes Leitungsnetz dem nächsten Vorfluter zuzuleiten.

- Pflanzbeispiele**
- FÜR BÄUME**  
Quercus petraea (Traubeneiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus exelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), sowie heimische, hochstämmige Obstbäume.
- FÜR STRÄUCHER**  
Cornus sanguinea (Hartrieegel), Cornus avellana (Hassel), Euonymus europaeus (Pflaumenholz), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), 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 22.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes „IN DER AU - KIRCHBERG“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.1998 öffentlich bekanntgemacht.  
Birkenfeld, den 19.10.1998  
  
Werner Schebler, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.01.1998 in der Fassung vom 24.7.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.8.98 bis 11.10.98 öffentlich ausgelegt.  
Birkenfeld, den 19.10.1998  
  
Werner Schebler, 1. Bürgermeister

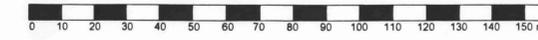
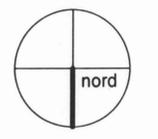
Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 30.9.98 den Bebauungsplan vom 19.01.1998 in der Fassung vom 24.7.1998 gemäß § 10 BauGB (Fassung von 1987) als Satzung beschlossen.  
Birkenfeld, den 19.10.1998  
  
Werner Schebler, 1. Bürgermeister

Die Satzung für den Bebauungsplan wurde am 30.10.1998 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan „In der Au / Kirchberg“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.

Birkenfeld, den 11.11.1998  
  
Werner Schebler  
1. Bürgermeister

GEMEINDE  
**BIRKENFELD**  
LANDKREIS MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN  
**IN DER AU - KIRCHBERG**



PLANUNG : ARCHITEKT WILLI MÜLLER		GEZ: Klauß	
ALFRED - RUPPERT - STR. 10 97828 MARKTHEIDENFELD		BLATT	
TEL 09391 - 98240 FAX 09391 - 3168		1	
DATUM : 19.01.1998			
GEÄNDERT : 29.04.1998, 24.07.1998			