



I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mischgebiet "Am Berg"
- 1.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.3. Flächen für Aufschüttungen: erforderlich zur Herstellung des Straßenkörpers
- 1.4. Flächen für Abgrabungen: erforderlich zur Herstellung des Straßenkörpers

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 2017
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 2017 wird festgesetzt, dass Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig sind. Die Nutzung des Genehmigungsverfahrens nach Art. 88 BayBO wird für alle handwerklichen und gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen, um ein Einfügen in den immissionsschutzfachlichen Zulässigkeitsrahmen zu gewährleisten.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1. GRZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl
- 3.2. GFZ 1,2 max. zulässige Geschossflächenzahl
- 3.3. Gebäudehöhen Die Wandhöhe darf gemessen am niedrigsten Geländepunkt der straßenseitigen Hauskante maximal 7,50 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Dach/Wand. Gemessen am niedrigsten Geländepunkt der von der Straßenseite abgewandten Hauskante darf die Wandhöhe des Gebäudes falls ebenfalls nur 7,50 m betragen. Es dürfen hier jedoch zusätzlich Stützmauern von bis zu 1,25 m Höhe errichtet werden. Diese werden auf die Wandhöhe nicht angerechnet.



ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 4.1. Dachform Satteldach
- 4.2. Dachneigung 15° - 45°
- 4.3. Dachgauben Schleppgauben auf bis zu 2/3 der Trauflänge ab einer Dachneigung von 40°. Abstand der Gauben zu Traufe, First und Schnittpunkt Dach/Wand mindestens 0,75 m. Abstand von Gaube zu Gaube mind. 0,75 m. Gaubenbänder sind zulässig.
- 4.4. Dacheindeckung rotes, rotbraunes und graues Bedachungsmaterial
- 4.5. Außenwandflächen keine glänzenden oder reflektierenden Materialien, keine grellen Fassadenanstriche und -verkleidungen

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Neu zu errichtende Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 5.1. Wandhöhe Die Wandhöhe darf gemessen am niedrigsten Geländepunkt der bergseitigen Hauskante maximal 4,00 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Dach/Wand oder der Oberkante der Attika. Insofern die fallsige Hauskante von der Straßenseite abgewandt ist, darf die Wandhöhe gemessen am niedrigsten Geländepunkt bis zu 5,00 m betragen.
- 5.2. Dachform Flachdach, Pultdach oder Satteldach
- 5.3. Dachneigung Flachdach und Pultdach 0° - 10° Satteldach entsprechend Hauptgebäude
- 5.4. Dacheindeckung Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdachfolien und Blechdächer zulässig. Blechdächer sind mit einer seitlich umlaufenden Verschalung von mindestens 30 cm Höhe einzufassen.

BAUWEISE, BAUGRENZE

- 6.1. offene Bauweise
- 6.2. Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

- 7.1. Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus
- 7.2. Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Lager, zulässig sind nur Lagerhallen ohne Aufenthaltsräume. Das Lager ist dem Dorfgemeinschaftshaus zugeordnet. Dem Bauantrag ist eine Haftungsausschlussklärung zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Waldfläche beizufügen, insofern in den durch Windwurf gefährdeten Bereich hineingebaut werden soll. Der Bauherr soll sich auch verpflichten, die Bäume des angrenzenden Waldes regelmäßig auf ihre Stabilität zu kontrollieren und instabile Bäume sowie abgestorbene zu entfernen.

VERKEHRSLÄCHEN

- 8.1. Straßenverkehrsflächen
- 8.2. Straßenbegrenzungslinie
- 8.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 8.4. Private Parkfläche
- 8.5. Wirtschaftsweg
- 8.6. Wendefläche für die Feuerwehr
- 8.7. Einfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN

- 9.1. öffentliche Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 10.1. zu erhaltende Bäume
- 10.2. zu erhaltende Hecke
- 10.3. zu pflanzender Baum
- 10.4. zu entfernende Hecke
- 10.5. Artenschutz

SCHALLSCHUTZ

- 11.1. Schallschutzwand - aktiver Schallschutz
Im Anschluss an die bestehende Festhalle ist zur Abschirmung der Geräusche vor dem Eingang Ost eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m und einer Länge von 13 m zu errichten. Die Abschirmung ist fugendicht mit einem Flächengewicht von 20 kg/m² bzw. einem bewerteten Schalldämm-Maß R_w ≥ 20 dB auszuführen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 12.1. Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe zulässig sind: offene Zäune, Mauerwerk und Hecken
- 12.2. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO
- 12.3. Stellplätze nach § 20 GaStellV in Verbindung mit der Ablöse- und Stellplatzverordnung der Gemeinde Birkenfeld vom 26.10.2018

II. HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Maßangabe in Meter
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Gebäude Abbruch
- vorhandenes Kabel der Telekom
- vorhandene Abwasserleitung, teilweise Lage unbekannt
- vorhandene Wasserleitung, teilweise Lage unbekannt
- vorhandenes Niederstromkabel der Bayernwerk Netz GmbH
- vorhandene 20 KV - Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit zweimal 10,00 m Schutzzonebereich
- vorhandene Böschungen
- Umgrenzung von Biotopen Flachland mit Nummerierung
- Umgrenzung von Biotopen Wald mit Nummerierung

UMWELTSCHUTZ

Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zisterne zu errichten, ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden. Aufgrund des häufigen Auftretens von grundwasserseitsen Kartsgeländen im Landkreis Main-Spessart wird empfohlen die durch KFZ genutzten Flächen (Stellplätze + Zufahrten) zu versiegeln, so dass dort keine Versickerung stattfindet. Für die Befestigung von sonstigen Flächen innerhalb der Grundstücke sind dahingegen primär versickerungsgünstige Materialien zu verwenden.

Im Baugrund angetroffene Grund-, Hang- oder Sickerwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

DENKMALSCHUTZ

Bei Erarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 94117 Memmelsdorf zu melden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

FREILEITUNG

Im Planungsbereich verläuft eine 20-kV Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonebereich von 10,0 m beidseitig der Leitungsröhre. Im Schutzzonebereich ist nur eine eingeschränkte Bebauung bzw. Bepflanzung möglich. Die einzuhaltenen Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Für Bauwerke im Schutzzonebereich gelten die Mindestabstände der Leiterseile über oder neben Gebäuden.

PFLANZBEISPIELE

Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Ekkastanie (Castanea sativa), Walnuss (Juglans regia), Roterle (Ailurus glutinosus), Stieleiche (Quercus pedunculata), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubenkirsche (Prunus padus), Obstbäume (z. B. Lohrer Rambur)

III. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694)
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Birkenfeld vom 26.10.2018

IV. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2018 ortsbüchlich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berg" in der Fassung vom 20.02.2019 hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis 01.04.2019 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berg" in der Fassung vom 20.02.2019 hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis 01.04.2019 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berg" in der Fassung vom 15.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 05.09.2019 beteiligt.
- 5. Der Entwurf Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berg" in der Fassung vom 15.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 05.09.2019 öffentlich ausgelegt.
- 6. Zu dem Entwurf Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berg" in der Fassung vom 24.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2019 bis 11.12.2019 erneut beteiligt.
- 7. Der Entwurf Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berg" in der Fassung vom 24.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2019 bis 11.12.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- 8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

..... den
 Gemeinde (Siegel)
 Achim Müller, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berg" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Berg" ist damit in Kraft getreten.

..... den
 Gemeinde (Siegel)
 Achim Müller, 1. Bürgermeister

PLANVERFASSER:

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner
 Hauptstraße 66 97834 Billingshausen
 710000 930000-0 P 0939 982000-0
 info@bma-ber.de www.bma-ber.de

GEMEINDE BIRKENFELD

ORTSTEIL BILLINGSHAUSEN

LANDKREIS MAIN - SPESSART

BESCHLUSSFASSUNG AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES MISCHGEBIET "AM BERG"

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523 GEMEINDE BIRKENFELD, VERTRETEN DURCH ACHIM MÜLLER, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	2019-02-20	PLANINHALT	LAGEPLAN
GEÄNDERT	2019-07-15, 2019-10-24, 2019-12-16	PROJEKT - NR.	2017-35
		DATEI - BLATT	Besf. 1
BEARBEITER	ALBERT-SCHAUPP, HATTENBAUER	MASSTAB	1:500