

I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschoss
Grundflächenzahl	Bauweise
Gebäudehöhe	

Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Baugrenze (§9(1)2. BauGB)

Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Fußweg

5. Grünflächen (§9(1)15. BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünfläche

6. Wasserflächen (§9(1)16. BauGB)

- Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9(1) 20., 25. BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)

II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet
- Biotope

III. Zeichnerische Hinweise

- Flurstücksgrenze
- Flurnummern bestehender Grundstücke

Planunterlagen:
DFK-Daten (Februar 2020)
Der Bebauungsplan 'Am Schirm' besteht aus dem vorliegenden Kartenteil, mit den textlichen Festsetzungen.

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
Baunutzungsverordnung (BaUNVO)
In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
Gemeindeordnung Bayern (GO)
In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

V. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

1.1. **Allgemeines Wohngebiet** (§11 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO sind nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

2.1. **Grundflächenzahl** (§ 16(2)1 und §19 BauNVO)
Siehe Eintragungen im Lageplan.

2.2. **Anzahl der Vollgeschosse** (16 Abs. 2 Nr. 3 und §18 BauNVO)
Siehe Eintragungen im Lageplan.

2.1. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16(2)4 und §18 BauNVO)
Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt.
Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz zulässig.

3. Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO)

3.1. **Bauweise** (§22 BauNVO)
Offene Bauweise nach §22 BauNVO, siehe Eintragungen im Lageplan.
Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

3.2. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.

4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1. **Stellplätze, Carports und Garagen**
Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

4. Verkehrsflächen (9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden.

4. Grünflächen (9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Die privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten und zu begrünen. Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Konfliktvermeidende Maßnahmen:
V1 Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Eingriffbereiches.

V2 Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossener Lampengehäuse). Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden.

V3 Bei der Gebäudeplanung ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen (Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen, Reduktion der Spiegelwirkung).

6. Pflanzgebot (9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Siehe hierzu die Pflanzliste in der Begründung (Anlage 1).
Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein.

7. Beleuchtung (9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

VI. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

Entsprechend Art. 81 BayBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO)

1.1. **Gebäudegestaltung**
Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig.

1.2. **Dachgestaltung**

Flachdächer sowie Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, soweit es sich nicht um Terrassen handelt, vollständig zu begrünen.

2. Werbeanlagen (Art. 81 (1) Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1 m² Größe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

3. Stellplätze (Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, oder wasserundurchlässigen Pflastersteine) herzustellen.
Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Einfriedungen (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)

3.1. **Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,00 m betragen.
Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens kann davon abgewichen werden.

3.2. **Zäune**

Zäune sind mit einer maximalen Höhe bis zu 1,25 m zulässig.
Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,00 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
Die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren

anorganischen Materialien (Steingärten) ist nicht zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten (Art. 79 (1) BayBO)

Ordnungswidrig nach Art. 79 BayBO handelt, wer den aufgrund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

VII. Hinweise

1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

2. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Bamberg zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

3. Niederschlagswasser

Die schadhafte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Nach Möglichkeit ist das Dachflächenwasser in Regenrückhaltebehältern zu sammeln und zu nutzen. Sofern eine Versickerung oder Rückhaltung nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet.

VIII. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.05.2019 gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans nach §13b BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Bierehren hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bierehren, den _____

Bürgermeister Engelbert Zobel

Ausgefertigt

Gemeinde Bierehren, den _____

Bürgermeister Engelbert Zobel

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß §10(3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44(3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Bierehren, den _____

Bürgermeister Engelbert Zobel



Entwurf Bebauungsplan 'Am Schirm'

Gemarkung Bierehren
Gemeinde Bierehren
Landkreis Würzburg

Stand: 14.12.2020



Gemeinde Bierehren, den _____

Bürgermeister Engelbert Zobel

