

III. 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 18.12.19990 (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)

IV. 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.

2.3. 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.

5. Verkehrsflächen (9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden.

6. 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. Die privaten Grünflächen können nicht für die Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ herangezogen werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von

Natur und Landschaft (9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

- V1 Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: Der Baubeginn erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar.
- V2 Zum Schutz angrenzender Strukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.
- V3 Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden.
- V4 Bei der Gebäudeplanung ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen (Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen, Reduktion der Spiegelwirkung).
- V5 Um die Gärten als Nahrungshabitat zu erhalten, sind Schottergärten zu untersagen. In der Pflanzgebotfläche sind auch beeren- und nüssestragende Gehölze zu verwenden.
- V6 Im öffentlichen Grün sind erdige Pflützen für die Rauchschwalben anzulegen.

8. 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. Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein.

V. 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, ab einer Fläche von 20m² 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 wasserdurchlässigen Pflastersteine) herzustellen.

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

4.1. 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.

4.2. Einfriedungen und Zäune

Zäune und Einfriedungen 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.

Bei Zäunen und Einfriedungen (auch natürliche Einfriedungen z.B. Hecken) ist ein Grenzabstand von einem Meter zu den landwirtschaftlichen Flurwegen und landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

5. 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.

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

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

VI. 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. Baugrubenaushub

Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist den örtlichen Landwirten zur Bodenverbesserung zur Verfügung zu stellen.

3. Bodendenkmale

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen

I. Zeichnerische Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Gebäudehöhe	

Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone

- offene Bauweise
- △ ED 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. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9(1) 20., 25. BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

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

II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet
- Biotope

Planunterlagen:
 DFK-Daten (Februar 2020)

Der Bebauungsplan 'Am Schirm' besteht aus dem vorliegenden Kartenteil, mit den textlichen Festsetzungen.

Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

4. Altlasten

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

5. Niederschlagswasser

Die schadlose 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.

6. Landwirtschaft

Infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

VII. 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 14.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 12.02.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 12.02.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

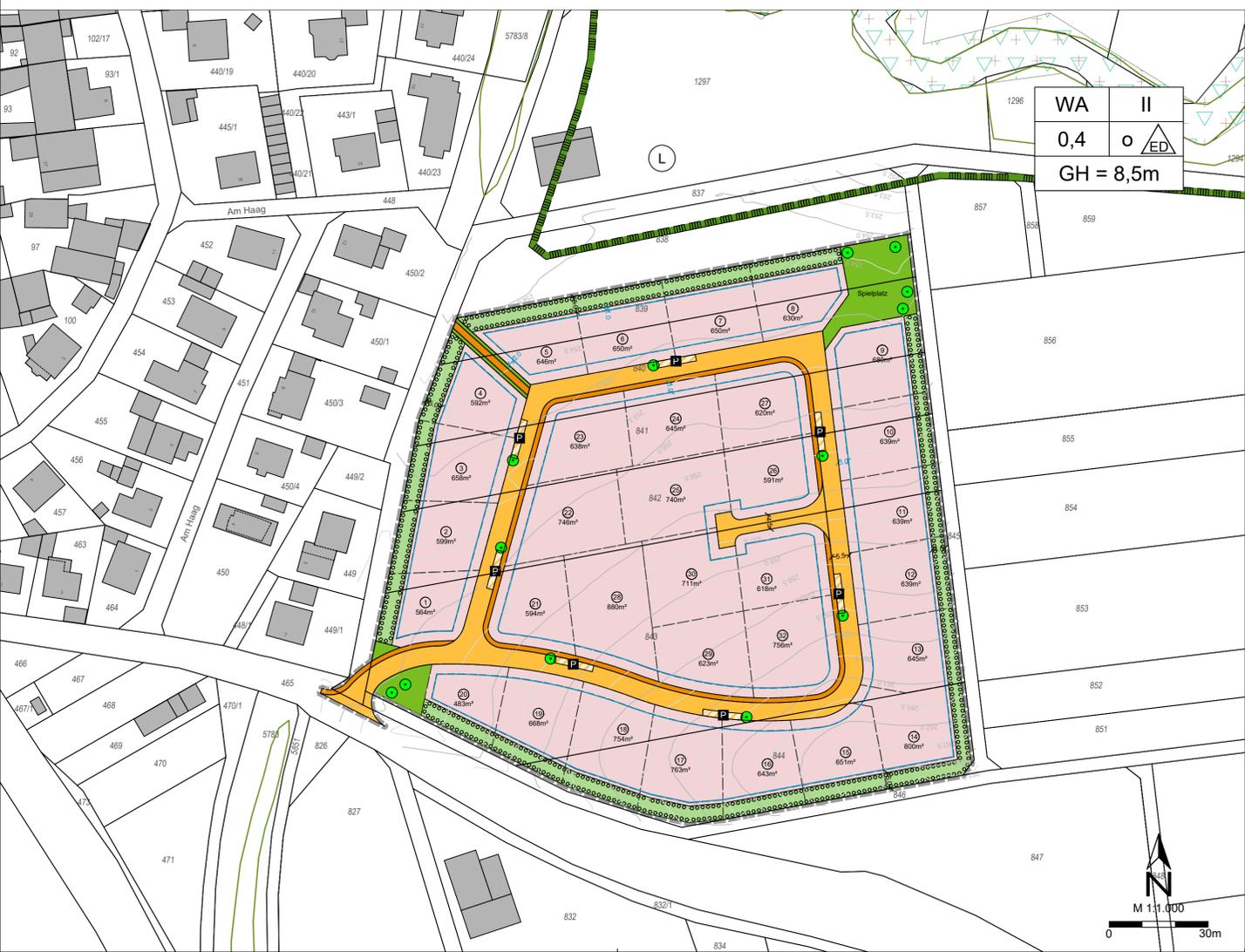
Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

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

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 Bieberehren, den _____

Bürgermeister Engelbert Zobel



Entwurf Bebauungsplan 'Am Schirm'

Gemarkung Bieberehren
 Gemeinde Bieberehren
 Landkreis Würzburg

Stand: 02. August 2021



Gemeinde Bieberehren, den _____

Bürgermeister Engelbert Zobel