

**PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

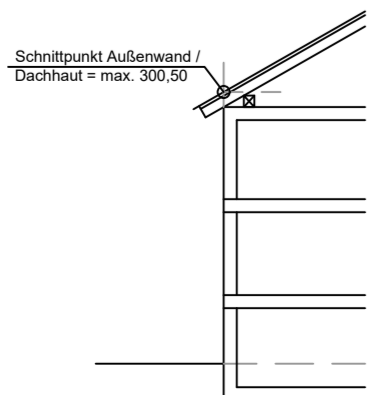
**Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Art. 81 BayBO:**

**A) durch Planzeichen**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
2. Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO	
3. öffentliche Verkehrsfläche	
4. offene Bauweise	o
5. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze	0,6
6. Baugrenzen	
7. Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze	1,2

**B) durch Text**

- Dachgestaltung**
  - Zulässige Dachneigung 14°-45°
  - Dachform: Zugelassen sind Satteldächer und Walmdächer
  - Dacheindeckung: Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden. Eine Dachbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Ausnahme siehe Punkt 9.
  - Zulässige Dachfarben: rot, braun, grau oder schwarz
- Bebauung, Höheneinstellung**
  - Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu 1,00 m zulässig, jedoch nur so weit, wie sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude, einschließlich der zugehörigen Terrassen und Nebengebäude zwingend erforderlich sind. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.  
*Ausnahmen bilden:* Im Zuge der Erschließungsplanung angelegte gemeinschaftliche Mauern bzw. Böschungen und Gräben zur Oberflächenentwässerung, Stützmauern auf privaten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
  - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
    - Die max. zulässige Windhöhe (WH) beträgt 300,50 m ü. NHN. Die max. zulässige Firshöhe (FH) beträgt 303,50 m ü. NHN.
    - Windhöhe: Die Windhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail rechts)



- Dachaufbauten, Gauben, Erker**
  - Je Dachseite ist ein Zwerchhaus zulässig. Die Breite darf maximal 50 % der Fassadenbreite betragen.
  - Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude zulässig. Vom Ortgang aus muss der Abstand mindestens 75 cm betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.
- Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen**
  - Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 1. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Pult- und Flachdächer zulässig.
  - Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.
  - Die Mindestabmessungen der GaStellV dürfen nicht unterschritten werden. Für Carports wird ein Mindestabstand von 2,00 m zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Carport gefordert.
- Fassadengestaltung**
  - Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude
  - Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Faserzementplatten, Glaspaneelen, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.
  - Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben.
- Abgrenzung von Verkehrsflächen**

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind. Entsprechende Höhenveränderungen am Grundstück sind durch den Grundstückseigentümer bei der Erschließung seines Grundstückes zu berücksichtigen und auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder abzufangen.
- Einfriedungen**

Einfriedungen sind aus folgenden Materialien zulässig: Spanndraht, Maschengewebe, Holz, Beton, Naturstein, Schmiedeeisen. Bei Verwendung von Spanndraht und Maschengewebezaunen sind diese mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist eine maximale Höhe der Einfriedung von 1,20 m über Straßenebene zulässig. Ansonsten dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,50 m über Gelände nicht überschreiten.
- Immissionsschutz**

Zum Schutz vor Anlagenlärm sind offene Fenster von Aufenthaltsräumen an zur landwirtschaftlichen Nutzung (Maschinenvermietung, Fi.-Nr. 391 und Hofstelle mit Biogasanlage Fi.-Nr. 311-313, 4018/1) hin ausgerichteten Gebäudefassaden (Süd- und Ostfassade, je nach genauer Ausrichtung der Gebäude), unzulässig. Ausnahmen können für solche offenen Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden, die sich hinter einer geschlossenen Abschirmung (z. B. Prallscheibe, Laubengang etc.) befinden, es können bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. In mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung muss mindestens ein offenes Fenster zur lärmabgewandten Seite (Nord- und Westfassade, je nach genauer Ausrichtung der Gebäude) ausgerichtet sein. Bei Aufenthaltsräumen, die nicht über mindestens ein offenes Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist eine ausreichende Belüftung durch den Einbau von schalldämmten Lüftern zu gewährleisten.
- Photovoltaik / Sonnenkollektoren**
  - Die Module sind dachparallel (ohne Aufständungen und dergleichen) anzuordnen. Indachlösungen sind zulässig.
  - Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten.
  - Ganzflächige, dachhausersetzende Photovoltaik- / Sonnenkollektoranlagen sind ebenfalls zulässig.
- Dachflächenwasser/Zisternen**

Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Pro Grundstück ist eine Zisterne mit einer Mindestgröße von 7.500 l vorzusehen. Das Dachflächenwasser ist über diese Zisterne zu bewirtschaften. Ein Überlauf in den Mischwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

**C) Grünordnung**

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a gelten auf privaten Flächen folgende Festsetzungen:

Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe); der Erhalt eines bestehenden Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzurechnen.

Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.

Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

Die Beläge für die privaten Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.

Zulässig ist ausschließlich die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 – max. 3000 Kelvin).

**D) Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Die Fällung von Bäumen / Rodung von Gehölzen ist nur von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Etwaig zu rodende Bäume sind vorher auf ein Vorhandensein von Habitatstrukturen hin zu kontrollieren.

Bei einem durch Rodung betroffenen Baum mit Habitatstrukturen sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

- bei Baum mit Höhle: Versetzen des Stammabschnitts an eine geeignete Stelle (z.B. an vorhanden Baum) oder das Aufhängen von 3 Fledermaus-Rundkästen sowie eines Vogelkastens für Höhlenbrüter im Umfeld des Plangebietes
- bei Baum mit Rindenabplatzungen/Rindenspalten: Versetzen des Stammabschnitts an eine geeignete Stelle (z.B. an vorhanden Baum) oder das Aufhängen von 3 Fledermaus-Flachkästen im Umfeld des Plangebietes.
- Die Verortung der Standorte für das Versetzen der Stammabschnitte sowie der Fledermaus- und Vogelkästen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Vor Entfernen der Bäume müssen die Fledermauskästen bzw. Vogelkästen an vorher festgelegten Bäumen angebracht sein.
- Die Bäume mit Habitatstrukturen betreffende Maßnahmen müssen durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) begleitet werden.

Die Räumung des Oberbodens ist außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten durchzuführen (Durchführung September bis Ende Februar). Falls die Räumung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgt, ist zuvor zeitnah sicherzustellen, dass sich keine brütenden Vögel im Eingriffsbereich befinden.

Der Holzstapel ist im Frühjahr (ab Mitte März) zu entfernen. Die Vegetation ist im Anschluss zur Vergrünerung der Zaunedecke kurz zu halten (regelmäßig mähen ab Vegetationshöhe von 10 cm).

**Hinweise**

- Füllschema der Nutzungsschablone
 

a) Baugebietstypus	
b) Bauweise	
c) Grundflächenzahl (GRZ)	
d) Geschossflächenzahl (GFZ)	
e) Zahl der Vollgeschosse	
- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Festsetzungen in Meter
- Höhenschichtlinien
- Flurstücksnummer
- Bodendenkmalpflege
  - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
  - Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
    - 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.
    - Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
    - Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
  - Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)
    - Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
- Oberboden/Mutterboden**

Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Erosionsanfällige Lössböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmieten und Haufwerke. Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden. Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
- Brandschutz**

Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgesehen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.
- Die Gebäude sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- Geplante Geländeveränderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen:** Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
- Dachbegrünung: Es wird empfohlen, flache und flach geneigt Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
- Drainagewasser, Wasserversorgung, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz:
  - Drainagewässer dürfen nicht in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Sie sind an öffentliche Oberflächenwassergräben bzw. Kanäle einzubinden.
  - Grundwasserabsenkungen durch die Eigentümer sind nicht erlaubt.
  - Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

- Folgende Träger öffentlicher Belange sind in die Erschließungsplanung einzubinden: Telekom, N-Ergie, Kabel Deutschland, LKW Kitzingen. Vorhandene Leitungen der Versorgungsträger sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
- Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen können Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch zu unüblichen Zeiten, auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.
- Im Rahmen des Rückbaus der ursprünglich im Geltungsbereich vorhandenen Nutzung wurden auch Geländeauffüllungen vorgenommen. Hieraus ggfs. resultierende Auswirkungen auf Baumaßnahmen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die Durchführung einer Baugrunduntersuchung wird angeraten.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat Biebelried hat in der Sitzung vom 12.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Lindelbacher Tor", OT Westheim, gem. § 13a Bebauungsplan der Innenentwicklung (BauGB) beschlossen.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023, red. geändert 21.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2024 bis 30.11.2024 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2024, red. geändert 21.10.2024 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2024 bis 30.11.2024 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Biebelried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_, red. geändert am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
- Biebelried, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister (Roland Hoh)
5. Ausgefertigt
- Biebelried, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister (Roland Hoh)
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Biebelried zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Biebelried, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister (Roland Hoh)



Gemeinde Biebelried  
Landkreis Kitzingen

**BEBAUUNGSPLAN**  
gem. § 13a Bebauungsplan der Innenentwicklung (BauGB)

"Lindelbacher Tor" im OT Westheim

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Biebelried, 1. Bürgermeister Roland Hoh  
c/o VG Kitzingen, Friedrich-Ebert-Straße 5, 97318 Kitzingen,  
Tel.: 09321/9166-0, Fax: 159  
www.vgem-kitzingen.de // e-Mail: info@vgem-kitzingen.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,  
Kühnbergstraße 56, 97078 Würzburg,  
Tel.: 0931/25048-0,  
www.b-arz.de // e-Mail: info@b-arz.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)  
Tel.: 0931/25048-0  
e-Mail: info@b-arz.de

Stand: 12.12.2023  
red. geändert: 21.10.2024

