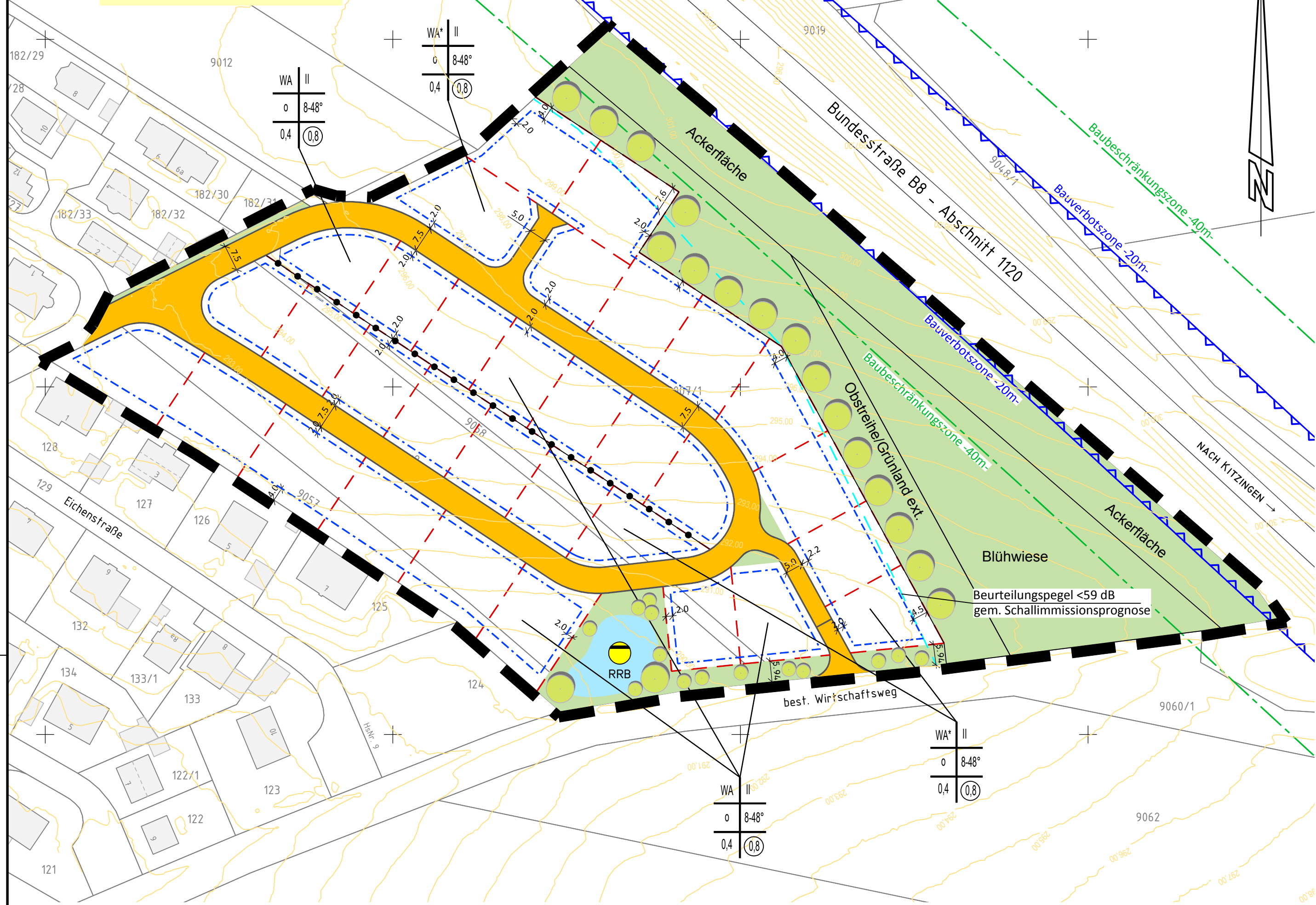


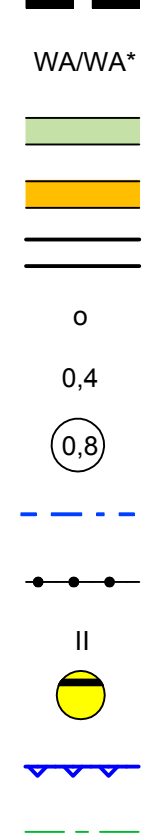
Biebelried



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

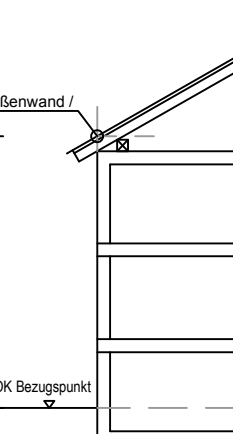
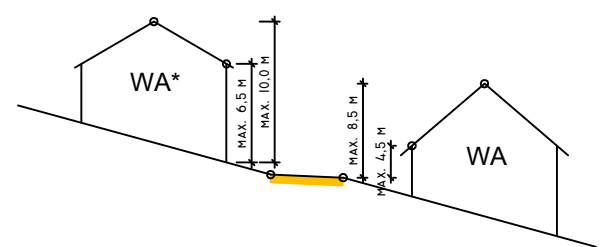
A) durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 0,8
- Baugrenzen
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- max. zwei Vollgeschosse
- Regenrückhaltebecken
- Bauverbotszone (nach Art. 23 BayStrWG)
- Baubeschränkungszonen (nach Art. 24 BayStrWG)

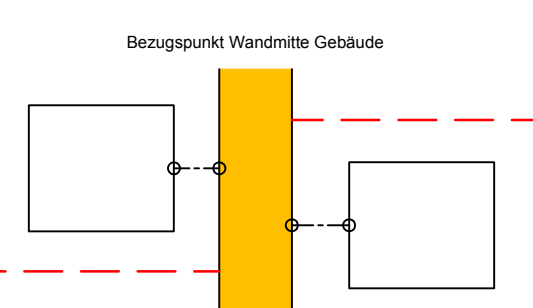


B) durch Text

- Bebauung, Höheneinstellung
 - Im Bereich des Baugebietes sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
 - Die natürliche Geländeoberkante (vor der Erschließung) ist zu erhalten. Die Höhe der Abgrabungen/Aufschüttungen darf an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländeoberkante um nicht mehr als 1,00 m überschreiten. Ab einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze darf die Abgrabung/Aufschüttung die natürliche Geländeoberkante um nicht mehr als 2,00 m überschreiten.
 - Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
 - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
 - 1.4.1 - Wandhöhe bei WA max. 4,50 m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Gesamthöhe 8,50 m über Bezugspunkt (Punkt 1.4.5)
 - 1.4.2 - Wandhöhe bei WA* max. 6,5 m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Gesamthöhe 10,00 m über Bezugspunkt (Punkt 1.4.6)



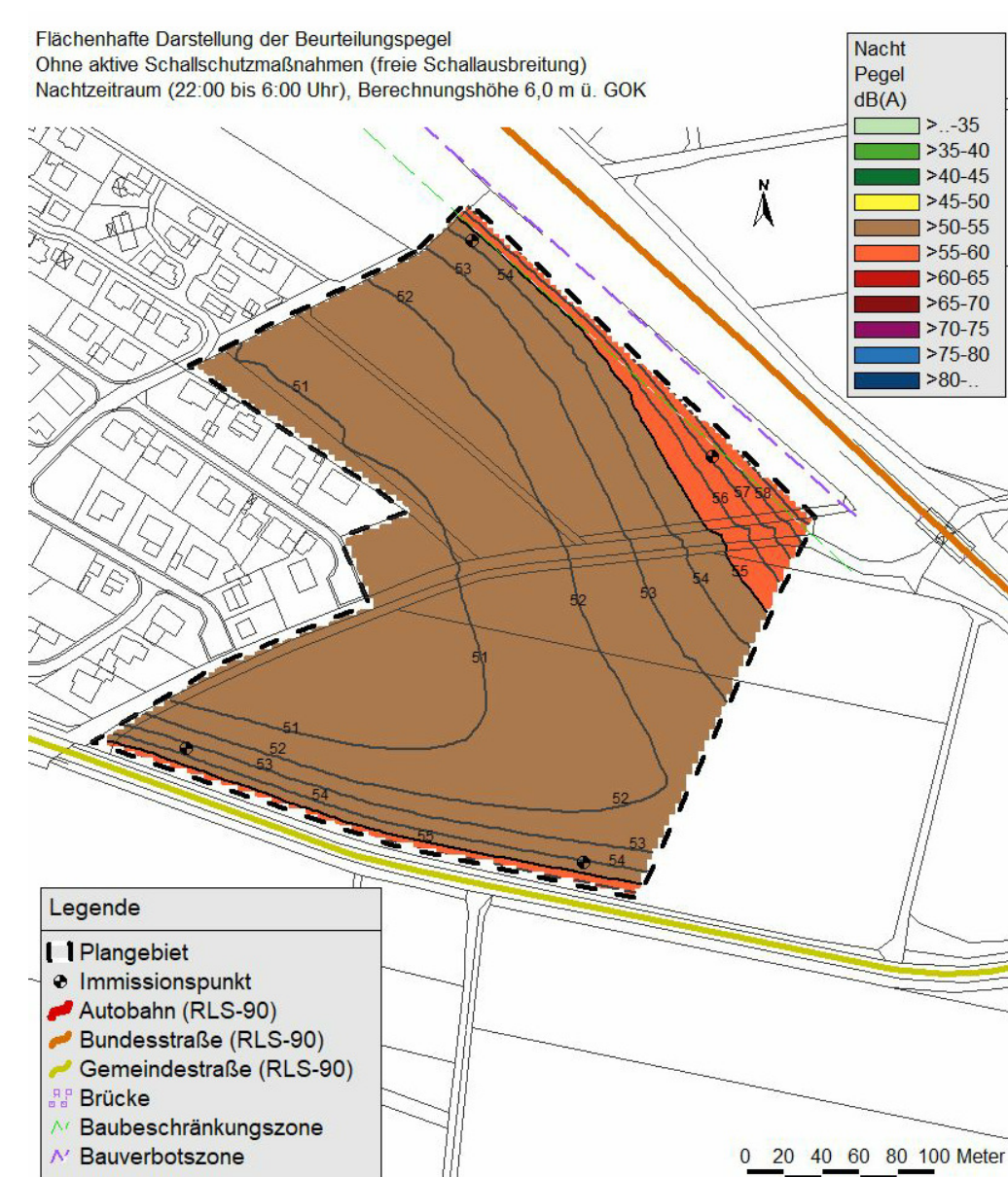
- 1.4.3 Bei einflügeligen Pultdächern gilt abweichend zu Punkt 1.4.1 und Punkt 1.4.2:
 - bei WA max. zulässige Gesamthöhe von 7,0 m über Bezugspunkt (Punkt 1.4.5)
 - bei WA* max. zulässige Gesamthöhe von 8,5 m über Bezugspunkt (Punkt 1.4.6)
- 1.4.4 - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)



- Dachgestaltung
 - 2.1 Dachneigung
Satteldach bzw. Walmdach
Pultdach
25° - 48°
8° - 32°
 - 2.2 Dachform
Zugelassen sind Satteldächer, Walmd- und Pultdächer, ab 14° asymmetrisch oder zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen (Toskanadach)
 - 2.3 Dacheindeckung
Hauptgebäude ab einer Dachneigung von 14° sind ausschließlich mit roten, braunen, grauen oder schwarzen Ziegeln/Dachsteinen zu decken.
Hauptgebäude mit einer Dachneigung kleiner 14° und Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen sowie als Gründach erstellt werden. Ausnahmen siehe 7.3.

- Dachaufbauten, Gauben, Erker
 - 3.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude zulässig. Vom Ortsgang aus muss der Abstand mindestens 75 cm betragen. Einzelgauben dürfen maximal 5,0 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachfläche darf die Gesamtbreite der Gauben 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.
 - 3.2 Je Dachseite ist ein Zwerchhaus / Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf maximal 1/3 der Fassadenbreite betragen.
- Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen
 - 4.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 2. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Flachdächer zulässig.
 - 4.2 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).
 - 4.3 Die Mindestabmessungen der GaStellV dürfen nicht unterschritten werden. Für Carports wird ein Mindestabstand von 2,00 m zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Carport gefordert
- Unzulässige Anlagen
 - 5.1 Provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, Blechgaragen, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5
- Abgrenzung von Verkehrsflächen
 - 6.1 Höhenunterschiede, die sich auch auf Privatgrundstücken durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.
- Photovoltaik / Sonnenkollektoren
 - 7.1 Die Module sind dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen. Indachlösungen sind zulässig.
 - 7.2 Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten.
 - 7.3 Ausnahmsweise sind ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik- / Sonnenkollektoranlagen zulässig.
- Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. (derzeit gültig: DIN 4109-1:2016-07 Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen) Der jeweils zu erwartende maßgebliche Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen. Das erforderliche Gesamtschalldämmmaß der Außenwand für die jeweilige schutzbedürftige Nutzung ergibt sich aus der Norm. Schlafräume sind mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0617/001-02-002 von Wolf Engineering GmbH, Max-Planck-Straße 15, 97204 Hochberg vom 23.01.2019 zu entnehmen.



- Fassadengestaltung
- Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude
- Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Faserzementplatten, Glasspaneele, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.
- Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben.
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Einfriedungen
Einfriedungen sind aus folgenden Materialien zulässig: Spanndraht, Maschengewebe, Holz, Beton, Naturstein, Schmiedeeisen.
Bei Verwendung von Spanndraht und Maschengewebezäunen 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 nicht überschreiten.

C) Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
- 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).
Eine Heckenreingrünung mit fremdländischen Gehölzen ist nicht zulässig.
Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen
Festsetzungen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Anlage eines strukturreichen Retentionsbeckens
- Die Anlage der Gräben und Mulden ist naturnah auszuführen (variable Böschungs- und Ufergestaltung, weitende Grabenbreite und -höhe, etc.). Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesenutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
- Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen (Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial, Auswahl Gehölzarten siehe Begründung)
- Pflanzung von Hochstämmen (Mindestqualität H. 3xv. m.Db. 14-16)
- Baumarten: Feldahorn, Spitzahorn, Esche, Steleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Weide
- Pflanzung von Obstbäumen, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Nussbaum;
Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12.
- Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut)

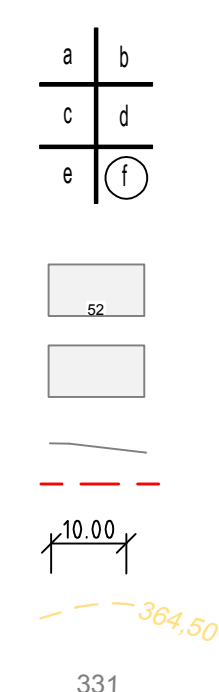
D) Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Mindestens ca. 10 % der verlorengehenden Ackerfläche ist als Ausgleichsfläche für den Feldhamster auszuweisen. Es soll hierbei ein mindestens 15 m breiter Ackerstreifen entlang der Grenze zur Bundesstraße bewirtschaftet werden (3-Streifen-Modell mit wechselseitiger Verwendung). Entlang dem zukünftigen Bebauungsrand soll eine Obstbaumreihe (mit Untermutzung Extensivgrünland) angelegt werden. Auf verbleibenden Flächen soll eine Blühwiesenansaat erfolgen.
BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Ackerfläche: Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 9007/1, Gmkg. Biebelried ist eine dauerhafte (25 Jahre) feldhamsterfördernde Bewirtschaftung auf einer mindestens 15 m breiten Ackerfläche am Ost- und Westrand des Geltungsbereiches (Fläche = ca. 0,36 ha) gemäß dem „3-Streifen-Modell“ (streifenförmiger Anbau von Luzerne bzw. Luzernegras, mehrjährige Blühmischungen und Wintergetreide) durchzuführen, die während der gesamten Aktivitätsphase des Feldhamsters ausreichend Nahrung und Deckung bietet.
- Blühwiese: Durchführung einer Blühwiesenansaat auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 9007/1, Gmkg. Biebelried mit einer Fläche von ca. 0,36 ha; Ansaat einer autochthonen (Produktionsraum 11 bzw. Süd) Blühmischung, die mehrere Jahre ohne Mulchen/Mähen stehen bleiben kann. Hier wird z.B. „Lebensraum I“ von Saaten Zeller oder „Blühende Landschaft (Frühjahrsansaat)“ von Rieger-Hofmann empfohlen.
- Obstreihe mit extensiver Grünlandnutzung: Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 9007/1, Gmkg. Biebelried (Fläche = ca. 0,34 ha) soll entlang dem zukünftigen Bebauungsrand eine Obstbaumreihe (mit Untermutzung Extensivgrünland) angelegt werden; Pflanzung von 16 Stück Obstbäumen, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge; Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12. Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut). Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland durch extensive Pflege durch Mahd, max. 2x jährlich (nicht vor dem 15.06.), das Mahgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt. Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Bodenbrütern ist die Baumaßnahme soweit möglich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Sollten die Bautätigkeiten in die Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten fallen, so ist als Vermeidungsmaßnahme eine kontinuierliche Bautätigkeit im Projektbereich umzusetzen, die eine Besiedlung sehr unwahrscheinlich werden lässt. Ggf. ist der Eingriffsbereich vor Baubeginn auf aktuelle Vorkommen zu überprüfen, damit Beschädigungen oder Zerstörungen von Nestern sowie ein Verlust von Individuen ausgeschlossen werden kann.
Durch die Rodung von bestehenden Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, im Zeitraum 1. Oktober bis 28. (29.) Februar wird eine erhebliche Störung vermieden. Als Ersatz für den Verlust eines Apfelbaumes mit einer Baumhöhle wird festgesetzt: Aufhängen von 2 Nistkästen für Vögel im Bereich des Prangebietes.

E) Hinweise

a) durch Planzeichen

- Füllschema der Nutzungsschablone
 - a) Baugebietstypus
 - b) Zahl der Vollgeschosse
 - c) Bauweise
 - d) Dachneigung
 - e) Grundflächenzahl (GRZ)
 - f) Geschossflächenzahl (GFZ)
- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Festsetzungen in Meter
- Höhenschichtlinie (1,0 m Raster)
- Flurstücksnummer



b) durch Text

- Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)
 - (1) 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.
 - (2) 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.
 - (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.
 - (4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Sicherung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
 - (5) Aufgedundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
- Die Gebäude sind bis spätestens 3 Jahre nach Bezugserstellung entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugserstellung durchzuführen.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen:
 - 13.1 Es wird empfohlen das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
 - 13.2 Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
- Eine Grundstücksentwässerung im Freispiegelverfahren kann nicht für alle Grundstücke gewährleistet werden. Dies ist bei Planung der privaten Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen.
- Dachbegrünung
Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

- Oberboden
Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte, vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
- Sofern Gebäude errichtet werden, in 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.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
- Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bieten die TELEKOM eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>). Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse Planusauskunft.Sued@telekom.de bzw. über Fax: 0391 / 580213737 zu erhalten.
- Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
- Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbelichtung, Fassadenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung u. dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der B 8 nicht geblendet werden kann. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 8 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Biebelried hat in ihrer Sitzung am 30.07.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Mainstockheimer Weg III“, OT Biebelried, beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.08.2019 und am durch öffentlichen Aushang.

Biebelried, den
1. Bürgermeister (Roland Hoh)

Das beschleunigte Verfahren wird angewandt. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Biebelried, den
1. Bürgermeister (Roland Hoh)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich von der Offenlegung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Biebelried, den
1. Bürgermeister (Roland Hoh)

Die Gemeinde Biebelried hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan vom in der Fassung vom gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Biebelried, den
1. Bürgermeister (Roland Hoh)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Biebelried, den
1. Bürgermeister (Roland Hoh)



Gemeinde Biebelried
Landkreis Kitzingen

BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

"Am Mainstockheimer Weg III" Verfahren nach § 13 b BauGB

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: -150
www.vgkm-kitzingen.de // e-Mail: info@ib-arz.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de
mit
Thomas Struchholz, Dipl.-Ing. Landschaftsgestaltung
Eremitenmühlstr. 9, 97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931/95000-00 - Fax: -90
www.struchholz.de // e-Mail: info@struchholz.de

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

Stand: 12.11.2019



THOMAS STRUCHHOLZ
Eremitenmühlstr. 9
97209 Veitshöchheim