

Teil C



Gemeinde Biebelried

(Landkreis Kitzingen)

Bebauungsplan "Mainstockheimer Weg III"

Verfahren nach § 13 b

(Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren)

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Würzburg, den 12.11.2019

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

.....
(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis:

Inhaltsverzeichnis:	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	6
3. Bedarfsnachweis	7
3.1 Allgemein	7
3.2 Bevölkerungsentwicklung	9
3.3 Wohnungsbedarf	10
3.4 Wohnbauflächenreserven	11
3.5 Fazit	12
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen	13
4.1 Landesplanerische Ziele	15
4.2 Landschaftsplan	15
4.3 Bebauungsplan	15
4.3.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO	15
4.3.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	15
4.3.3 Vollgeschoss, § 9 Abs. 1 (1) BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO	16
4.3.4 Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	16
5. Größe des Baugebietes	19
6. Grünordnungsplan/Artenschutz	20
6.1 Grünordnung	20
6.2 Artenschutz	21
7. Fremdleitungen	23
8. Erschließung	24
8.1 Straßen und Wege	24
8.2 Kanalisation	25
8.3 Wasserversorgung	26
8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	26
8.5 Gasversorgung	26
8.6 Fernmeldeanlagen	27
8.7 Abfallentsorgung	27
8.8 Geothermie (Erdwärme)	27
9. Bodenordnende Maßnahmen	28

10.	Immissionen	29
10.1	Schallimmissionen	29
11.	Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	31
12.	Weitere Hinweise	32
12.1	Erdarbeiten	32
12.2	Baumstandorte und Versorgungsleitungen	32
12.3	Beleuchtung	32
12.4	Werbeanlagen	33
12.5	Pflege von Grünflächen	33
13.	Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung	34

Anlage 1: Bauland- und Leerstandskataster für die OT Biebelried, Kaltensondheim, Westheim

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Biebelried hat in ihrer Sitzung am 30.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Mainstockheimer Weg III" gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch ortsüblichen Aushang am 29.08.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Grund der Aufstellung ist es, im Gemeindegebiet im Ortsteil Biebelried wieder Bauplätze anbieten zu können. Die in der Ortslage noch vorhandenen freien Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz und stehen trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde für den freien Markt nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans stärkt die Gemeinde Biebelried ihre Funktion als Wohnstandort, da der Ortsteil Biebelried aufgrund seiner Nähe zu Würzburg und zu Kitzingen ein beliebter Wohnstandort ist.

Der Bebauungsplan "Mainstockheimer Weg III" umfasst eine Fläche von ca. 3,47 ha und ist nach § 4 BauNVO 1990 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Geltungsbereich setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Biebelried zusammen: 9057, 9057/2, 9058 und 9007/1

Das Plangebiet schließt im Südwesten an das bestehende Baugebiet „Am Mainstockheimer Weg“ und im Westen an die bestehende Wohnbebauung der Ortslage Biebelried an.

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an die Bundesstraße B 8.

In östlicher Richtung wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Flächen begrenzt.

Die Grundstücke wurden bereits durch die Gemeinde erworben.

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 301 m ü. NN im Nordwesten bis zu ca. 288 m ü. NN im Südosten.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Anbindung der neuen Wohnbaufläche erfolgt über die Fortführung der Mainstockheimer Straße. Die Mainstockheimer Straße im Bereich des geplanten Baugebietes derzeit als betonierter landwirtschaftlicher Weg an und wird im Zuge der Baugebieterschließung grundhaft neu hergestellt. Hierbei werden die Breiten der Verkehrsanlage bedarfsgerecht angepasst

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Biebelried mit ihren Ortsteilen Biebelried, Kaltensondheim und Westheim liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Die Gemeinde Biebelried stellt eine typische Pendlergemeinde für das Oberzentrum Würzburg und das Mittelzentrum Kitzingen dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Der Ortsteil Biebelried der Gemeinde Biebelried ist, bedingt durch seine Lage, ein beliebter Wohnstandort.

Trotz der Bemühungen der Gemeinde, ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen, definiert sich der Standort Biebelried wesentlich über seine Qualitäten als Wohnstandort. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend im Mittelzentrum Kitzingen bzw. im Gewerbegebiet „Mainfrankenpark“ der Stadt Dettelbach an.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (WA) „Mainstockheimer Weg III“ dient der Stärkung der Wohnfunktion und sichert durch die neuen Mitbürger bzw. die Bindung von Biebelrieder Bürgern, die nach der Möglichkeit für einen Wohnhausbau suchen, die Infrastruktur des Ortes, die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern und damit die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere in Bezug auf eine zu erwartende Stärkung des aktiven Dorf- und Vereinslebens.

Das rege Interesse an den Bauplätzen aufgrund der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeigt, dass der Bedarf an Bauplätzen für Ortsangehörige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht. Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen, ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des Geltungsbereichs.

3. Bedarfsnachweis

3.1 Allgemein

Die Gemeinde Biebelried befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Bereich, weist jedoch aufgrund ihrer guten verkehrstechnischen Anbindung im Hinblick auf die Lage als Wohnstandort Qualitäten des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Würzburg bzw. des Mittelzentrums Kitzingen auf.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Wohnstandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Oberzentrum Würzburg sowie das Mittelzentrum Kitzingen und geeignete Gemeinden in der Peripherie dieser Orte.

Mit der Lage an der Bundesautobahnen A7, an Bundesautobahn A3 sowie der Bundesstraße B8 liegt der Ortsteil Biebelried verkehrsgünstig, zum einen in Richtung des Oberzentrums Würzburg, zum anderen zum Mittelzentrum Kitzingen sowie auch in Richtung Frankfurt, Nürnberg und Schweinfurt.

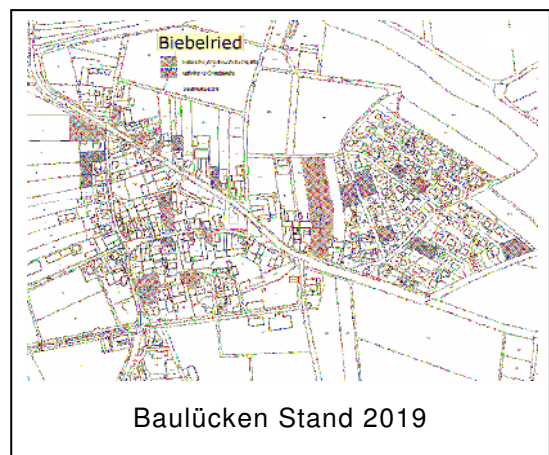
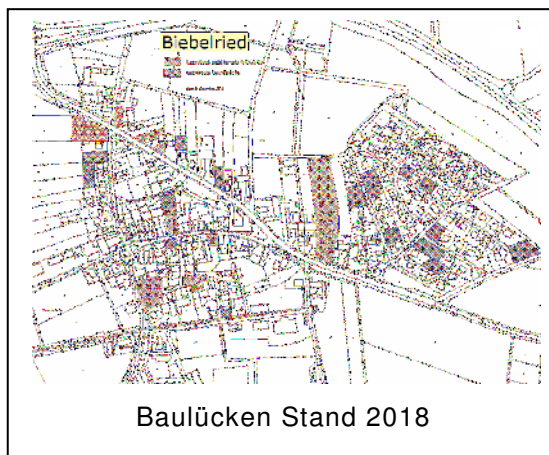
Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Die vorhandenen Wohngebiete in der Gemeinde Biebelried sind fast vollständig bebaut. Noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich fast vollständig in Privatbesitz und stehen somit zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung. Auch Leerstände vorhandener Wohngebäude sind im Ortsteil Biebelried kaum vorhanden. Ein entsprechendes Grundstücks- und Leerstandskataster (Stand März 2018) wurde durch die Gemeinde Biebelried erarbeitet, im Hinblick auf ein 2019 ausgewiesenes und allgemeines Wohngebiet „Pförtlein“ im Ortsteil Kaltensondheim aktualisiert und ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. Hierin zeigt sich, dass nur wenige Gebäude im Gemeindegebiet Leerstand aufweisen bzw. nur vereinzelt Baugrundstücke zur Verfügung stehen, wobei sich diese nicht im Eigentum der Gemeinde befinden.

In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen, da kein Bauland zur Verfügung steht, um mit ihren Familien am Wohnort zu verbleiben.

Auch die ca. 13 Grundstücke des Anfang 2019 ausgewiesenen und derzeit in Erschließung befindlichen allgemeinen Wohngebietes „Pförtlein“ im Ortsteil Kaltensondheim sind erst seit kurzem in der Vermarktung und werden kurzfristig veräußert werden, sodass die Gemeinde in absehbarer Zeit keine eigenen Bauplätze mehr anbieten kann.

Im Ortsteil Biebelried ist die Nachfrage nach Bauplätzen seit Jahren durchweg erheblich größer als beispielsweise im Ortsteil Kaltensondheim, dies auch bedingt durch die bereits oben dargestellte gefragte und äußerst verkehrsgünstige Lage des Ortsteiles Biebelried an der Bundesstraße B 8 sowie an den Autobahnzufahrten A 3 und A 7. In den nachfolgenden Ausschnitten des Leerstandskatasters ist ersichtlich, dass die vorhandenen Baulücken bereits deutlich reduziert werden konnten.



Den Fortzug von Einwohnern der Gemeinde möchte die Gemeinde Biebelried mit der geplanten Ausweisung eines Baugebietes entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Dorf- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohnplatz außerhalb von Biebelried verlieren.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes reagiert die Gemeinde Biebelried auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot in Biebelried.

Dies bestätigt sich auch durch die hohe Nachfrage nach diesen Grundstücken nach Bekanntwerden der Bauleitplanung.

Der Gemeinde Biebelried ist daran gelegen, für eine Bebauung der Grundstücke Sorge tragen zu können. Sie wird bei der Vermarktung der Grundstücke eine Bauverpflichtung in den jeweiligen Kaufvertrag aufnehmen, so dass keine brachliegenden Grundstücke (sog. Enkelgrundstücke) entstehen.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Rückblickend auf die vergangenen Jahre zeigt sich ein Zuwachs der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Biebelried.

Die Bevölkerungszahl des Landkreises Kitzingen stieg bis zum Jahr 2011 nahezu kontinuierlich an. Nach diesem Zeitpunkt stagniert die Bevölkerungszahl des Landkreises Kitzingen bei weiterhin grundsätzlich steigender Tendenz für die Gemeinde Biebelried.

Zunächst wird auf die von MODUS – Institut für angewandte Wirtschafts- und Sozialforschung, Methoden und Analysen – für den Landkreis Kitzingen durchgeführte kleinräumige Bevölkerungsprojektion bis zum Jahr 2033 verwiesen.

(Siehe auch:

https://www.kitzingen.de/fileadmin/Medien_Landratsamt/51_Jugendhilfeplanung/Bevoelkerungsentwicklung/LKKT-Endbericht-Bev-2017.pdf)

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Biebelried:

Stichtag	Einwohner gemäß Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
30.06.1987	1.071
31.12.1995	1.099
31.12.2000	1.174
31.12.2005	1.179
31.12.2010	1.190
31.12.2012	1.247
31.12.2013	1.275

Im Zeitraum 2010 bis 2013 ist die Bevölkerung in der Gemeinde Biebelried damit um ca. 7,1 % gewachsen, die Entwicklung für den gesamten Landkreis Kitzingen lag hingegen im selben Zeitraum bei ca. -0,3 %.

MODUS – Institut für angewandte Wirtschafts- und Sozialforschung, Methoden und Analysen – hat für die Gemeinde Biebelried die Entwicklung der Bevölkerung in unterschiedlichen Szenarien prognostiziert und geht für den Zeitraum von 2013 bis 2033 von einem Bevölkerungswachstum von zwischen 6,6 % und 15,5 % aus.

Die o. g. Einwohnerzahlen wurden für die gesamte Gemeinde Biebelried mit den Ortsteilen Biebelried, Kaltensondheim und Westheim ermittelt. Für den Ortsteil Biebelried bietet das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung keine eigenständige Statistik an. Das Einwohnermeldeamt der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen hat folgende Einwohnerzahlen nur für den OT Biebelried ermittelt. Im Zeitraum seit 2011 ist der Ortsteil zunächst um 7 % gewachsen, diese Tendenz war dann aber wieder rückläufig:

Vergleichszahlen für den OT Biebelried:

Stichtag	
02.01.2012	783
02.01.2013	789
02.01.2014	809
07.01.2015	781
05.01.2016	822
16.01.2017	825
08.01.2018	837
02.01.2019	801

3.3 Wohnungsbedarf

Die in der Gemeinde Biebelried herrschenden Rahmenbedingungen beeinflussen die Bevölkerungsbewegung nicht unerheblich. Als relevanten Parameter setzt die Gemeinde Biebelried für den Ortsteil Biebelried, der für den Einzugsbereich Kitzingen aber auch den Einzugsbereich von Würzburg attraktiv ist und eine hohe Nachfrage erfährt, auf die Bereitstellung von Bauland, das sie vorrangig aus kommunaler Hand anbietet.

Aktuell verzeichnet die Gemeinde Biebelried eine steigende Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen. Hierzu werden von vielen Interessenten Anfragen an die Gemeindeverwaltung hinsichtlich Wohnungsleerständen und verfügbaren Baugrundstücken herangetragen.

Neben diesen Anfragen ist auch die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro

Wohneinheit leben. Während im Jahr 1997 statistisch ca. 2,6 Personen pro Wohneinheit verzeichnet wurden, sank dieser Wert bis zum Jahr 2011 auf ca. 2,3 Personen je Wohneinheit. Bei Fortschreibung dieses Trends kann von einer Abnahme der Belegungsdichte auf 2,1 Personen pro Wohneinheit im Jahr 2030 ausgegangen werden.

Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür ist neben der Zunahme der älteren Bevölkerung auch der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte ergibt sich für die Gemeinde Biebelried die unmittelbare Erfordernis zur Schaffung neuen Wohnraumes. Da im Ortsteil Biebelried die Möglichkeiten einer Innenverdichtung nicht gegeben ist, soll hier ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen werden.

Die entwickelte Fläche steht - mit geringfügigen Ausnahmen - im Eigentum der Gemeinde Biebelried. Beim Verkauf der Grundstücke wird eine gesicherte Verpflichtung dergestalt vereinbart, dass die Baugrundstücke binnen einer Frist zu bebauen sind (Baugebot); in der Vergangenheit hat die Gemeinde Baugebotsfristen von 5 Jahren mit den Grundstückseigentümern vereinbart.

3.4 Wohnbauflächenreserven

Als Wohnbauflächenreserven liegen Grundstücke vor, die jedoch der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen, da sie in Privatbesitz sind.

Diese privaten Baulücken, die voll erschlossen sind und sofort bebaut werden könnten, werden teilweise bereits seit Jahrzehnten von den Eigentümern dem Grundstücksmarkt nicht zu Verfügung gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass auch innerhalb der nächsten Jahre nur ein geringer Teil dieser Grundstücke für eine Bebauung zu Verfügung steht. Daher wird angenommen, dass aus den in der Anlage dargestellten Baulücken tatsächlich lediglich ein untergeordneter Teil als Bauflächenreserve berücksichtigt werden kann.

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes „Mainstockheimer Weg III“ kann der kurz- bis mittelfristige Wohnbauflächenbedarf gedeckt werden.

3.5 Fazit

In der Gemeinde Biebelried besteht kurzfristiger Bedarf an Wohnbauflächen, der nicht durch vorhandene, bereits erschlossene Grundstücke gedeckt werden kann, da diese dem freien Markt nicht zu Verfügung stehen.

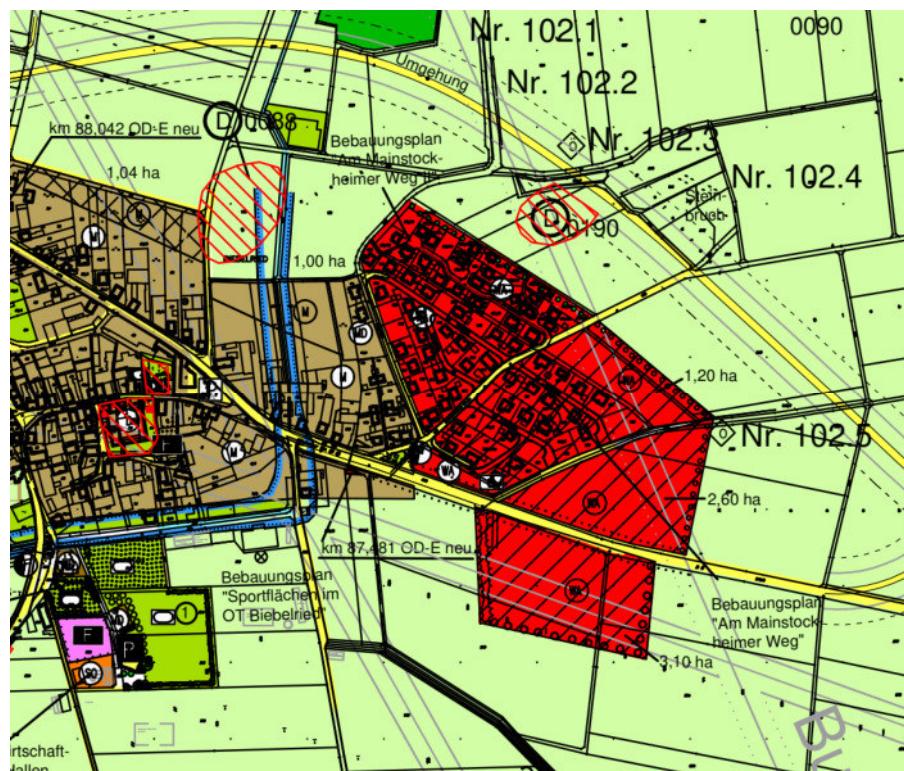
Der Bedarf kann auch nicht durch eine entsprechende Entwicklung vorhandener Parzellen gedeckt werden, da entsprechende Leerstände oder Brachflächen in Biebelried nicht anstehen und auf absehbare Zeit auch nicht zu erwarten sind.

Dem geplanten Baugebiet mit ca. 32 Baugrundstücken steht somit ein unmittelbarer Grundstücksbedarf gegenüber.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der am 03.03.2016 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Biebelried in der Fassung der 11. Änderung.

Dieser weist im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Mainstockheimer Weg III“ teilweise noch Flächen für die Landwirtschaft aus und wird im Zuge einer Berichtigung gemäß §13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs 2. Nr. 2 BauGB angepasst.



Bei den Flächen des Geltungsbereichs handelt es sich um Außenflächen. Zur Beschleunigung des Verfahrens wird daher als Verfahrensgrundlage § 13 b BauGB angewendet.

Dies ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Als zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO werden weniger als 20 000 Quadratmeter bzw. weniger als 10.000 Quadratmeter zulässige Grundfläche festgelegt, nämlich $\text{ca. } 18.600 \text{ m}^2 \cdot 0,4 = 7.440 \text{ m}^2$ Grundfläche.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.
- Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 wurde vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 soll bis zum 31. Dezember 2021 gefasst werden.

Somit wird gemäß §§ 13 a und b BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung / Erörterung nach §§ 13 b und 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Da in regelmäßigen Abständen Nachfragen zu ortsnahen Wohnbaugrundstücken bestehen, entschloss sich die Gemeinde Biebelried zusätzliche Bauplätze durch Ausweisung eines Baugebietes vorzunehmen, das sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile unmittelbar anschließt.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplan "Mainstockheimer Weg III" in der Fassung vom 12.11.2019 unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

4.1 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) zählt die Gemeinde Biebelried zum allgemeinen ländlichen Raum, im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 23.12.2016) wird das Gemeindegebiet Biebelried als „*ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll*“ eingestuft. In beiden Programmen steht die Stärkung der Eigenständigkeit und der bestehenden Struktur im Vordergrund.

Die Gemeinde Biebelried stellt eine typische Pendlergemeinde für das Oberzentrum Würzburg und das Mittelzentrum Kitzingen dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

4.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Biebelried wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

4.3 Bebauungsplan

4.3.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan "Mainstockheimer Weg III" umfasst eine Fläche von ca. **3,47 ha**.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA bzw. WA*) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

4.3.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,40 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3.3 Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 (1) BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO

Zugelassen sind maximal zwei Vollgeschosse.

4.3.4. Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Für die Gebäude sind Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer, ab 14° asymmetrisch oder zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen (Toskanadach) zugelassen.

Für die Hauptgebäude sind die folgenden Dachneigungen zugelassen:

- Satteldach bzw. Walmdach: 25° - 48°
- Pultdach: 8° - 32°

Lediglich bei Garagen und Carports sind neben den o. g. Dachformen auch Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung einer Garage darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude zulässig. Vom Ortgang aus muss der Abstand mindestens 0,75 m betragen.

Einzelgauben dürfen maximal 5,0 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.

Fassaden

Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude.

Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Faserzementplatten, Glaspaneelen, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.

Gedeckte Farben sind zulässig. Nicht zulässig sind grelle oder leuchtende Farben.

Höheneinstellung

Die Höheneinstellung ist in den Festsetzungen geregelt.

Im Bereich WA:

Es darf eine Gesamthöhe über Bezugspunkt von 8,50 m nicht überschritten werden. Der Bezugspunkt ist definiert als der Schnittpunkt des jeweiligen Grundstückes mit der Hinterkante der öffentlichen Fläche in der Mittelachse des Gebäudes. Grenzt ein Grundstück an zwei Verkehrsanlagen an, ist die tieferliegende Verkehrsanlage für die Bestimmung des Bezugspunktes maßgebend.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,50 m bzgl. der Oberkante Straße/Gehweg am Bezugspunkt.

Im Bereich WA*:

Es darf eine Gesamthöhe über Bezugspunkt von 10,00 m nicht überschritten werden. Der Bezugspunkt ist definiert als der Schnittpunkt des jeweiligen Grundstückes mit der Hinterkante der öffentlichen Fläche in der Mittelachse des Gebäudes. Grenzt ein Grundstück an zwei Verkehrsanlagen an, ist die tieferliegende Verkehrsanlage für die Bestimmung des Bezugspunktes maßgebend.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m bzgl. der Oberkante Straße/Gehweg am Bezugspunkt.

Böschungen steiler als 1:1,5 sind unzulässig.

Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Sie dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

5. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücks-einteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 3,47 ha	= 100,0 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,37 ha	= 10,66 %
./. Grünfläche	ca. 1,19 ha	= 34,29 %
./. Regenrückhaltebecken	ca. 0,05 ha	= 1,44 %
Nettobaufläche:	ca. 1,86 ha	= 53,61 %

6. Grünordnungsplan/Artenschutz

6.1 Grünordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplan "Mainstockheimer Weg III" wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Struchholz, Veitshöchheim die Unterlage zur Grünordnung erstellt. Diese wurde im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert.

Die Unterlage zur Grünordnung ist ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplanes. Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft können diesem Dokument entnommen werden.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten.

Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form und Pflegeschnitte, die zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und die der Gesunderhaltung der Bäume dienen, erlaubt, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde im Oktober 2019 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Struchholz, Veitshöchheim erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Kitzingen abgestimmt. Diese Unterlage ist ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplans. Nähere Informationen zum Thema Artenschutz können diesem Dokument entnommen werden.

Folgende aus diesem Dokument resultierenden Festsetzungen wurden in den Planteil des Bebauungsplans übernommen.

- 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 wechselnder Fruchtfolge). Entlang dem zukünftigen Bebauungsrand soll eine Obstbaumreihe (mit Unternutzung Extensivgrünland) angelegt werden. Auf verbleibenden Flächen soll eine Blühwiesenansaat erfolgen.
- Ackerfläche:
Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 9007/1, Gmkg. Biebelried ist eine dauerhafte (25Jahre) feldhamsterfördernde Bewirtschaftung auf einer mindestens 15 m breiten Ackerfläche am Ostrand des Geltungsbereiches (Fläche = ca. 0,38 ha) gemäß dem „3-Streifen-Modell“ (streifenförmiger Anbau von Luzerne bzw. Luzernegrass, 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. 0,38 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 Unternutzung 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 Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt. Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel 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 Plangebietes.

7. Fremdleitungen

Das Plangebiet „Mainstockheimer Weg III“ grenzt an die bestehende Erschließung an.

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Vermutet werden Drainagen, die im Rahmen der Feldbewirtschaftung verlegt wurden.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Telekom, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH sowie der N-ERGIE Aktiengesellschaft zu beachten.

Die Belange des aktiven Brandschutzes sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die Belange der Kommunalen Abfallwirtschaft sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

8. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

8.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Baugebietes „Mainstockheimer Weg III“ erfolgt von Südwesten über die Mainstockheimer Straße und die Würzburger Straße an die Bundesstraße B 8.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage als Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes innerhalb des Plangebietes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung mit 7,50 m, bzw. 5,00 m im Bereich von Stichwegen ausreichend groß bemessen.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung sind die gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit zu beachten.

Oberboden aus dem Bereich öffentlicher Verkehrsflächen soll vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

8.2 Kanalisation

Der Ortsteil Biebelried ist ordnungsgemäß an die Gemeinschaftskläranlage Mainfrankenpark angeschlossen.

Die Gemeinde Biebelried beabsichtigt zur Optimierung der bestehenden Kanalisation das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern.

Das **Schmutzwasser** wird in einem separaten System geführt und an die bestehende Abwasseranlage des Ortsteils Biebelried angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.

Das **Regenwasser** wird ebenfalls in einem eigenen System geführt und süd-östlich des Erschließungsgebietes in einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken bewirtschaftet.

In diesem Regenrückhaltebecken wird das anfallende Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in den namenlosen Vorfluter abgegeben. Dabei ist die Menge an die bisherige Abflussmenge aus dem Gebiet anzupassen, um im nachfolgenden Vorflutersystem keine hydraulischen Engpässe zu erzeugen.

Das Regenrückhaltebecken ist für ein 5-jähriges Regenereignis zu bemessen. Die Notentlastung des geplanten Regenrückhaltebeckens erfolgt bei starken Regenereignissen ebenfalls direkt in den anliegenden Vorfluter. Somit wird die bestehende Ortskanalisation bei Regenereignissen entlastet.

Die Wahl des Systems zur Regenwasserpufferung (Rückhaltung, Verdunstung und/oder Versickerung) sowie die Ausführung werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und nach Vorlage des Bodengutachtens festgelegt.

Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Regenwasser in den Vorflutgraben ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzubereiten und bei den Fachbehörden zu beantragen.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird von der Gemeinde Biebelried begrüßt, aber nicht zwingend vorgeschrieben.

8.3 Wasserversorgung

Der Ortsteil Biebelried ist an das Versorgungsnetz der Fernwasserversorgung Franken (FWF) angeschlossen.

Das Baugebiet wird an die bestehende Trinkwasserleitung in der Mainstockheimer Straße angebunden.

Im Baugebiet wird eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet. Dabei wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten.

Die Verfügbarkeit von Löschwasser in ausreichender Menge und mit ausreichendem Druck aus dem vorhergehenden Netz wird dabei vorausgesetzt.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Das zuständige Versorgungsunternehmen ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

8.5 Gasversorgung

- entfällt -

8.6 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Die Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden. Vorhandene Leitungen der Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

8.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Kitzingen geregelt. Die Entsorgung übernimmt die Kommunale Abfallwirtschaft Kitzingen.

8.8 Geothermie (Erdwärme)

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich, muss jedoch angezeigt werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mainstockheimer Weg III" befinden sich im Besitz der Gemeinde Biebelried.

10. Immissionen

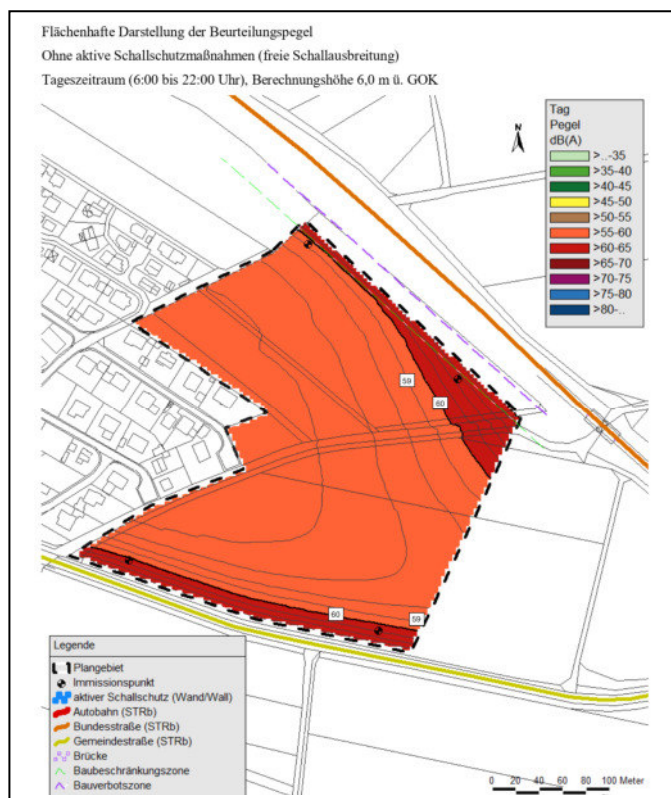
Das Plangebiet rundet die Ortslage Biebelried ab.

10.1 Schallimmissionen

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde durch das Büro Wölfel, Höchberg eine Schallimmissionsprognose Verkehr erstellt. Diese stellt eine eigenständige Ausarbeitung dar und wurde im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert.

Der Gutachter empfiehlt, in der Planung durch das Festlegen von Baugrenzen eine Bebauung nur in dem Bereich zu ermöglichen, in dem am Tag auf Höhe des obersten Geschosses die IGW der 16. BImSchV für WA-Gebiete (59 dB(A)) eingehalten werden. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass im Tageszeitraum auf den Baufeldern durchgehend gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind (auch auf Außenwohnbereichen).

Die Baugrenze wurde daher im nördlichen Bereich des Baugebietes so angeordnet, dass auch ohne Anordnung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (Wall oder Wand) ein Wert von 59 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.



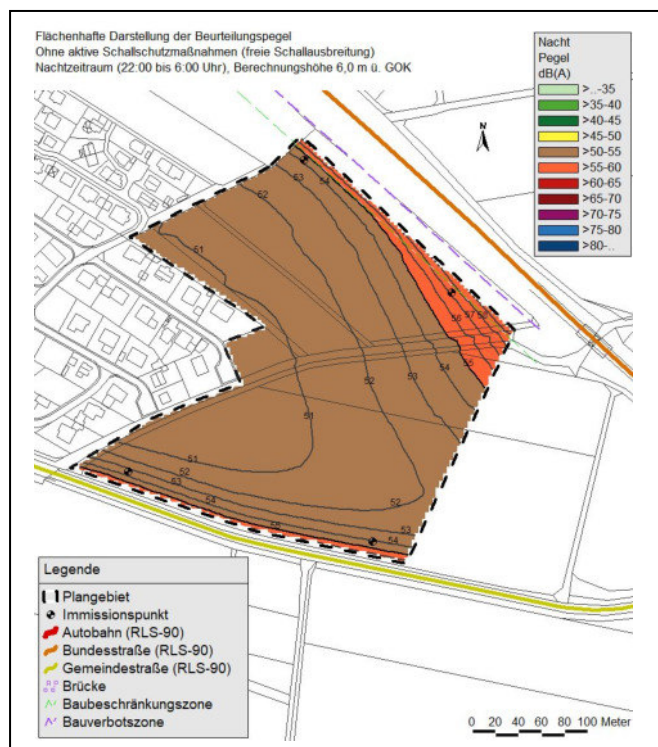
Hierbei wurden die folgenden Festsetzungen übernommen:

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 schallgedämmten 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 Verkehrslärmimmissionen sind der Schallimmissionsprognose Y0617/001-02-002 von Wölfel Engineering GmbH, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg vom 23.01.2019 zu entnehmen.



11. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan (= Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Plan (= Teil B) dargestellt. Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan (= Teil D) zu entnehmen.

Des Weiteren gilt jedoch:

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. naturnah gärtnerisch zu gestalten.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

12. Weitere Hinweise

12.1 Erdarbeiten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan "Mainstockheimer Weg III" sind keine Denkmalverdachtsflächen vorhanden. In einer Entfernung von ca. 90 m stehen jedoch Verdachtsflächen für Bodendenkmäler an. Vor diesem Hintergrund sind Erdarbeiten stets mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen.

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

12.2 Baumstandorte und Versorgungsleitungen

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.

Weiterhin ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

12.3 Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, ...) müssen so erstellt werden, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern auf der Bundesstraße B8 ausgeschlossen ist.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 8 ablenken können dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.

12.5 Pflege von Grünflächen

Bei der Pflege von Grünflächen, die über den Regenwasserkanal entwässert werden, ist der Einsatz von Pestiziden und Düngemittel untersagt, um eine negative Beeinträchtigung des angrenzenden Vorfluters auszuschließen.

13. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung

Die im Folgenden grob geschätzten Kosten für die Erschließung sind **Nettokosten**.

Im Bereich „Befestigte Flächen“ sind ausschließlich die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Eine Trennung hinsichtlich Erschließungsstraße, Gehwege, Parkflächen und Straßenbegleitgrün erfolgt bei den Kosten nicht, da eine Aufteilung der Flächen erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. Angesetzt wurde ein Mittelwert zwischen bituminöser Befestigung und Pflasterflächen.

Abwasser:

- Schmutzwasserkanal ca. 570 m x 350,00 €/m	ca.	199.500,00 €
- Schmutzwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) + HA-Schächte ca. 32 Stück x 2.500,00 €/Stück	ca.	80.000,00 €
- Regenwasserkanal ca. 530 m x 550,00 €/m	ca.	291.500,00 €
- Regenwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) + HA-Schächte ca. 32 Stück x 2.500,00 €/Stück	ca.	80.000,00 €
- Regenrückhaltebecken/ Versickerungssysteme o.ä. pauschal	ca.	<u>75.000,00 €</u>
Summe Abwasser	ca.	726.000,00 €

Wasserversorgung:

- Wasserleitung DA 180 PE ca. 570 m x 280,00 €/m	ca.	159.600,00 €
- Wasser-Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 32 Stück x 1.800,00 €/Stück	ca.	<u>57.600,00 €</u>
Summe Wasserversorgung	ca.	217.200,00 €

Befestigte Flächen:

- Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen
bituminös befestigt bzw. gepflastert
ca. 3.700 m² x 160,00 €/m² ca. 592.000,00 €

Entwässerung der befestigten Flächen:

- Rinnen und Straßeneinläufe
einschl. Anschluss an den Kanal
pauschal ca. 80.000,00 €
-

- ca. 1.615.200,00 €

Summe Erschließungskosten (netto) ca. 1.615.200,00 €

Von dieser Summe entfallen auf die Ver- und Entsorgung des Baugebietes (ohne Gas, Strom, Telefon usw.) ca. 943.200,00 € (netto), auf die sonstige Erschließung ca. 672.000,00 € (netto).

Die Kosten der Ver- und Entsorgung regelt die Satzung der Gemeinde Biebelried, von den Kosten der sonstigen Erschließung trägt die Gemeinde Biebelried 10 %.

	Anteil Gemeinde	Anteil Bauherr
Sonstige Erschließung: 672.000,00 €	67.200,00 €	604.800,00 €

Durch die Bauwilligen sind somit von den **Erschließungskosten** ohne Wasser und Kanal bei ca. 1,86 ha veräußerbarer Fläche ca. 604.800,00 € (netto) zu tragen, umgerechnet auf den Quadratmeter Baugrund ergeben sich ca. 32,52 €/m².

Kosten für die Straßenbeleuchtung, Versorgung mit elektrischem Strom sowie für die zugehörige Planung (Baunebenkosten) sind im vorgenannten Preis pro Quadratmeter nicht enthalten.

Sonstige Beipläne, insbesondere der Tiefbauplanung, liegen noch nicht vor.

Die Erschließungsplanung erfolgt zeitnah nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Biebelried
c/o VG Kitzingen
Friedrich-Ebert-Straße 5
97318 Kitzingen

Biebelried

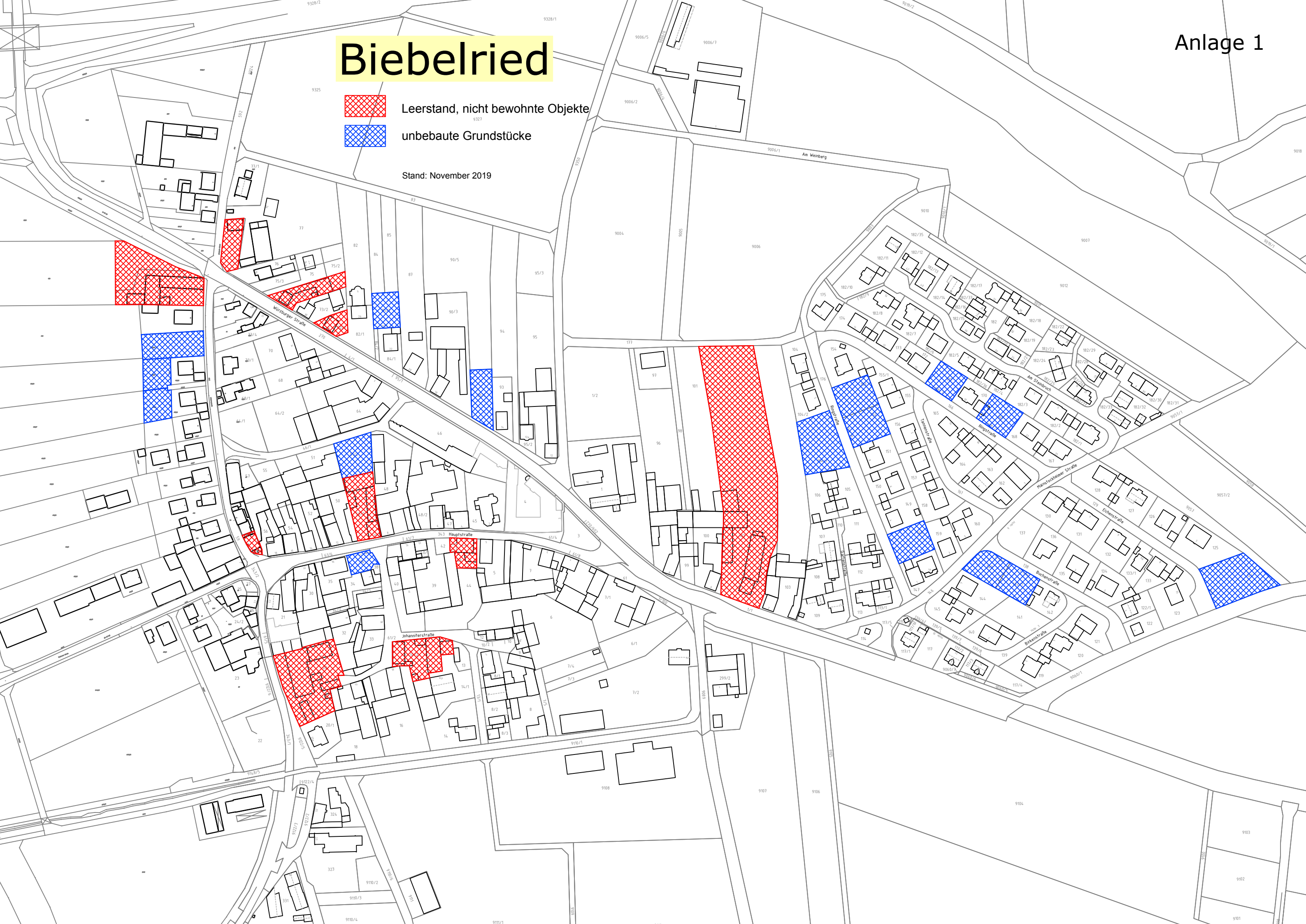


Leerstand, nicht bewohnte Objekte



unbebaute Grundstücke

Stand: November 2019



nicht mit Straße,
Kanal erschlossen

Kaltensondheim

-  Leerstand, nicht bewohnte Objekte
-  unbebaute Grundstücke
-  unbebaute Grundstücke
(wird derzeit erschlossen)

Stand: November 2019

Westheim

-  Leerstand, nicht bewohnte Objekte
-  unbebaute Grundstücke

Stand: November 2018

