

## 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- die **Baumutzungsverordnung** (**BauMVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. 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** (**BauBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2130-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

## Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### A) Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mischgebiet (nach § 6 BauMVO)
- sonstiges Sondergebiet "Pflege" (nach § 11 BauMVO)
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußgängerbereich
- Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,6
- Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 1,2
- Baugrenzen
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB
- Einfahrt
- offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauMVO
- gepl. Regenentlastungsanlage
- gepl. Trafostation
- Versorgungsleitung, erdverlegt
- Öffentliche Grünfläche ohne gründerische Maßnahme
- Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten
- Sichtdreiecke

- Die maximale zulässige Gebäudehöhe darf für technische Einrichtungen wie Lüftungsanlagen o. a. auf maximal 20 % der Dachflächen um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Dachneigungen von 5 – 45° sowie Flachdächer.
- Für alle weiteren Dachflächen wird eine Begrünung empfohlen.

### B.4. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- B.4.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Biebelried in der jeweils gültigen Fassung.
- B.4.2 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in privaten oder öffentlichen Grünflächen.

### B.5. Äußere Gestaltung

- Bei Fassaden und Dacheindeckungen sind glänzende Materialien, starke Kontraste und eine grelle Farbgebung unzulässig.

### B.6. Gestaltung für Freiflächen

- B.6.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Antriebsrichtungen und sich bewegende Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von Oberkante Straßendecke) überschreitet.
- B.6.2 Die Höhe der Aufschüttungen darf an der Grundstücksgrenze die nach der Erschließung des Baugebietes entstandenen Geländeoberkante um nicht mehr als 1,50 m überschreiten. Die Höhe der Abgrabungen darf an der Grundstücksgrenze die nach der Erschließung des Baugebietes entstandenen Geländeoberkante um nicht mehr als 1,50 m unterschreiten. Geplante Geländeänderungen sind im Baugebiet über nivellierte Geländeschnitte darzustellen. Dies gilt insbesondere für Aufschüttungen.

### B.7. Unzulässige Bauten

- B.7.1 Im Geltungsbereich des Mischgebietes ist der Bau von Mobilfunkantennen nicht zugelassen.
- B.7.2 Selbstausrichtende Solaranlagen sind unzulässig.
- B.7.3 Behelfsmäßig wirkende Schuppen, Garagen o.ä., wie z.B. Wellblechgaragen.

### B.8. Drainagewasser, Grundwasser

- B.8.1 Drainagewässer dürfen nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Sie sind an liegenschaftsinterne Oberflächenwasserkanäle anzubinden.
- B.8.2 Grundwasserabsenkungen durch den Eigentümer sind nicht erlaubt.

### B.9. Weitere textuelle Festsetzungen

- Versorgungsleitungen wie z.B. Strom und Telekommunikationsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild) unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht gestattet.

### B.10. Immissionsschutz

- B.10.1 Kundenparkplätze Die Kundenfahrverkehre sind ausschließlich innerhalb des Beurteilungszeitraumes tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) abzuwickeln.
- B.10.2 Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z.B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm kann z.B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten 23-077-01 des Sachverständigenbüros Tasch GmbH&Co.KG, Würzburg, aufgetragenen Schallimmissionsbelastung erfolgen.

- B.10.3 Von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und Belästigung durch Insekten auch in Ausnahmen zu unbüchlichen Zeiten zu erwarten. Diese sind örtlich und hinzunehmen.

### B.11. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauMVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:
- Die Errichtung privater Werbeanlagen ist ausschließlich auf Privatgrund zulässig.
  - Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. über die Traufe hinausreicht.
  - Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen einblendend (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden.
  - Die Sichtbar-/Ablesebar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
  - e. Werbeanlagen, die von der B 8 aus sichtbar sind, dürfen nur den Firmennamen und/oder Firmenlogos enthalten. Individuelle Werbung für Waren und Leistungen sind ausgeschlossen.

### B.12. Beleuchtung

- Die Beleuchtung (inkl. dazugehöriger Gebäude, Frei-, Außenanlagen, Stellplätze usw.) ist wie folgt auszuführen:
- Eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen (B 8, Geh- und Radweg) sind durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Errichtung von Blendschutzwällen/-wänden, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/ Standortwahl o. ä.) zu vermeiden.
  - Zulässig ist ausschließlich die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warm-weißen LED-Lampen (2700 – max. 3000 Kelvin).
  - Die Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

### B.13. Photovoltaik / Sonnenkollektoren

- a. sind zugelassen, dürfen den Verkehr auf der Bundesstraße B 8 jedoch nicht negativ beeinflussen (Reflexion).
- b. Die Elemente dürfen kein kristallin-bläulich schimmerndes Aussehen haben, sondern müssen eine matte, tieftunkte Oberfläche haben und ohne (sichtbare, metall glänzende) Einfassungen sein. Zulässig sind etwa (dünnfilmbeschichtete) Module oder Module mit gleichem Erscheinungsbild.

### B.3. Baukörper, Dachform und Dachneigung

- B.3.1 Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird über eine absolute Bezugshöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
- Die jeweils in den einzelnen Baufeldern zulässigen Höhen sind in der Nutzungsschablone (vergleiche Hinweise 1.e) festgelegt.

- Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die maximale Gebäudehöhe durch die Firsthöhe definiert. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die maximale Gebäudehöhe über die Oberkante der Attika definiert.

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Einrichtungen wie Lüftungsanlagen o. a. auf maximal 20 % der Dachflächen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

### B.3.2. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Dachneigungen von 5 – 45° sowie Flachdächer.

- Für alle weiteren Dachflächen wird eine Begrünung empfohlen.

## C) Artenschutzrechtliche Festsetzungen

1. **Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)** dient zugleich dem **naturerschützenden Flächenausgleich** als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes von 2 Felderchen-Reviere und von 1 Rebhuhn-Revier muss eine kombinierte artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden. Wird diese vorgezogene CEF-Maßnahme wie vorgeschrieben bereits im Vorfeld der Baumaßnahme umgesetzt, bleibt die kontinuierliche ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bzw. gesichert. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen muss vor dem Eingriff gegeben sein, da sonst der Verbotstatbestand erfüllt wird.

- 1ACEF: **Anlage von Ersatzlebensräumen zum Ausgleich des Verlustes von 2 Felderchen-Reviere sowie einem Teillebensraum von 1 Rebhuhn-Revier**

### Lage, Größe und Mindestflächenmaße:

- Pro Verlust eines Felderchen-Reviere bedarf es einer Ausgleichsfläche von 0,5 ha (SIMUV 22.02.23: Maßnahmenfestlegung für die Felderchen im Rahmen der uPfl.). Für 2 **Felderchen-Reviere** ergibt sich daher ein Ausgleichsbedarf von 1 ha, der im **räumlich funktionalen Zusammenhang** geschaffen werden muss.
- Von der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Kitzingen wurde die Umsetzung der Maßnahme in Form eines **erweiterten Saatereihenabstandes** empfohlen (Mai vom 22.11.23); in diesem Fall ist pro Verlust eines Felderchen-Reviere 1 ha, d. h. **insgesamt 2 ha** gefordert.
- Als Ausgleichsfläche steht das **Flurstück 9044/1**, Gemarkung Biebelried, etwa 500 m nördlich des Plangebietes gelegen, zur Verfügung. Die Festsetzung dieser Fläche mit dem Eigentümer Herrn Hoh hat zeitnah zu erfolgen.
- Folgende **Mindest-Abstände** zu Vertikalstrukturen sind zwingend einzuhalten:
  - 160m zu einer geschlossenen Gehölzallee wie Wald (sowie zu Gebäuden)
  - 120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen,
  - 100 m zu Hochspannungsleitungen,
  - sowie 100 m zu Straßen (25 m zu Feldwegen)
- Die geplante CEF-Fläche auf Flurnr. 9044/1, Gemarkung Biebelried (s. Abb. 3) erfüllt die genannten Anforderungen.

- Für ein **Rebhuhn-Revier** wird ein Ausgleich von 2 ha erforderlich (entsprechend den aktuellen fachlichen Standards sowie den Maßnahmenempfehlungen der Oberen Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken).
- Durch das Vorhaben geht ein Teilbereich des Lebensraumes der dort nachgewiesenen Rebhühner verloren. Da die CEF-Maßnahme im direkten Umfeld bzw. östlich anschließend umgesetzt werden kann, verringert sich der Ausgleichsbedarf für das Rebhuhn auf **1ha**.
- Als Ausgleichsfläche kann das **östlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 9063**, Gemarkung Biebelried (s. Abb. 3) dienen. Mindestabstände werden eingehalten.

### Maßnahmenbeschreibung Felderchen:

#### Extensive Ackernutzung mit doppeltem Saatereihenabstand und anschließendem Ernteverzicht:

- Anbau von vorzugsweise Winterweizen (alternativ Sommergetreide oder Triticale) mit mind. doppeltem, besser 3-fachem Saatereihenabstand (d. h. mind. ca. 30 cm)
- Die Streifen sollten mind. 15 m breit und 100 m lang sein (Gesamtfläche 1 ha gefordert s. oben)
- Keine Bearbeitung während der Brut- und Aufzuchtzeit von Feldvögeln, d. h. von Anfang März bis Ende August, **Bearbeitung nur von Sept. bis Feb. möglich**.
- Kein Düngung, kein Pestizideinsatz, keine mechanische Bekrautbekämpfung.
- Rotation der Flächen ist möglich.

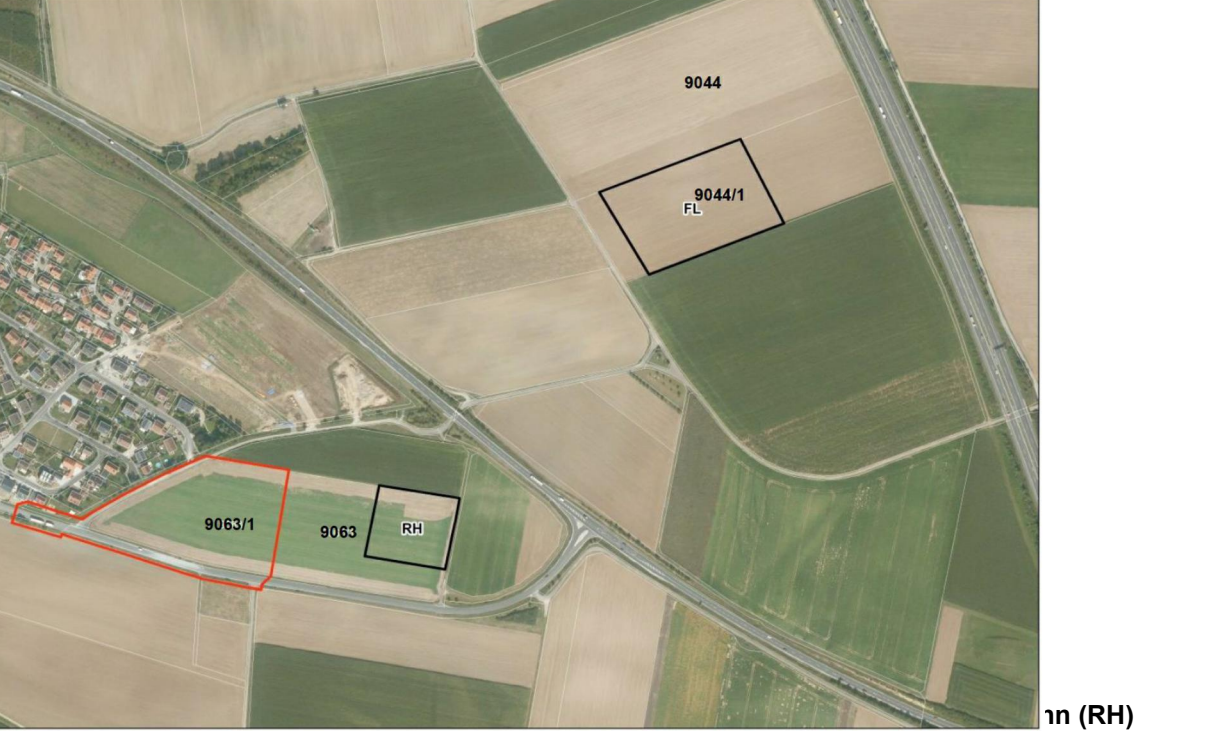
### Maßnahmenbeschreibung Rebhuhn:

#### Anlage von Blühfläche in Kombination mit extensiver Ackernutzung (doppelter Saatereihenabstand, Ernteverzicht):

- 50 % der Fläche sind als **Blühstreifen anzulegen**: Einsaat einer niedrigwüchsigen, standortspezifischen Saatgutmischung regionaler Herkunft, z. B. „Blühende Landschaften“ von Rieger-Hoffmann; verschiedene Mischungen beziehbare für Saatzeitpunkt entweder im Frühjahr (Mitte April bis Ende Juni) oder Spätsommer / Herbst (Mitte August bis Mitte September);
- Die Streifen sollten mind. 15 m breit und 100 m lang sein
- Lückige Aussaat mit 50 % Deckung, Erhalt von Rohbodenstellen;
- Keine Bearbeitung der Streifen während der Brut- und Aufzuchtzeit von Feldvögeln, d. h. von Anfang März bis Ende August, **Bearbeitung nur von Sept. bis Feb. möglich**;
- Kein Düngung, kein Pestizideinsatz, keine mechanische Bekrautbekämpfung.
- Rotation möglich

- Für der anderen Hälfte der Gesamtfläche **extensive Ackernutzung** mit doppeltem Saatereihenabstand und anschließendem Ernteverzicht (Erläuterungen siehe oben Felderchen).

Die Wirksamkeit der Maßnahme muss vor dem Eingriff gegeben sein, da sonst der Verbotstatbestand erfüllt wird; deshalb ist die Fläche möglichst **im Jahr vor Beginn der Bautätigkeiten einzurichten**, um spätestens bei Baubeginn funktionsfähig zu sein. Das Vorgehen ist zwingend im Einzelnen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



(rot = Geltungsbereich; unauffällig, Kartengrundlage Luftbild, Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

2. **Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**
- Folgende Vorkerungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkerungen:

Die Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für die fachliche Begleitung und Kontrolle der Baufelderrstellung. Eine entsprechend qualifizierte Person bzw. ein qualifiziertes Fachbüro sind der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Die Durchführung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und spätestens bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

### 1V: Bauzeitenregelung zur Vermeidung der Tötung von Feldvögeln

- Das Abschneiden von Oberboden und die Beseitigung der Bodenvegetation sind **nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode** von Felderchen und Rebhuhn (Anfang März bis Ende August), d. h. **nur vom 01. September bis 28. Februar** möglich.
- Der Eingriffsbereich muss dann spätestens ab 01. März nach dem Entfernen der Vegetation bis zum Beginn der Eingriffsmaßnahmen und maximal bis zum 31. August vegetationsfrei gehalten werden (mindestens alle vier Wochen fein gegessene Schwarzbirne), um ein Ansießen von Vögeln zu vermeiden.
- Bei Baulochdrainagen zu anderen Zeiten ist im Vorfeld zu kontrollieren, ob Vogelnestern vorliegen. Nur wenn fachgutachterlich bestätigt werden kann, dass keine aktuellen Bruten vorhanden sind, ist ein Abschneiden des Oberbodens zulässig
- Das Vorgehen ist im Einzelnen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

### 2V: Sonstige Bestimmungen zum Schutz von Arten

- Verwendung einer nachhaltigen und insektenfreundlichen Außenbeleuchtung:** Zulässig ist ausschließlich der Einsatz energiesparender LED-Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil (warmweiß) mit einer Farbtemperatur von 2700 max. 3000 Kelvin. Die Abstrahlung muss nach unten auf die Nutzfläche gerichtet sein, die flächige Anstrahlung von baulichen Anlagen, Gehözen sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung ist unzulässig.
- Sockelfreie Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 Bay BO):** Die Zaunelemente müssen sockelfrei mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche (Durchlass für Kleinsäuger) gestaltet sein. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m erlaubt.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag ist eine Verwendung von spiegelfähigen Materialien bei der Außengestaltung der Gebäude untersagt.
- Nächtliche Bautätigkeiten sind zu unterlassen.

## D) Grünordnerische Festsetzungen

1. **Pflanzgebote für private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### 2A: Randeingrünung des Geltungsbereiches (ca. 20 Bäume nicht lagegebunden, ergänzende Strauchpflanzungen)

- Als Randeingrünung zum unbebauten Umfeld hin werden mind. 5 m breite Pflanzstreifen angelegt.
- Anfallender Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Er ist separat abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als Vegetationsstandort wieder einzubauen.
- Überschüssiges Oberboden ist bevorzugt heimischen Landwirten zur Bodenverbesserung zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist § 12 der Bundes-Bodenschutzverordnung zu beachten.
- Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
- Bodenverunreinigungen durch Baumaschinen sind zu vermeiden, indem ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgt. Verdichteter Boden ist nach Beendigung der Baumaßnahme wieder tiefergründig aufzulockern.
- Die Zaunelemente müssen sockelfrei mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche (Durchlass für Kleinsäuger) gestaltet sein. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m erlaubt.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag ist eine Verwendung von spiegelfähigen Materialien bei der Außengestaltung der Gebäude untersagt.
- Nächtliche Bautätigkeiten sind zu unterlassen.

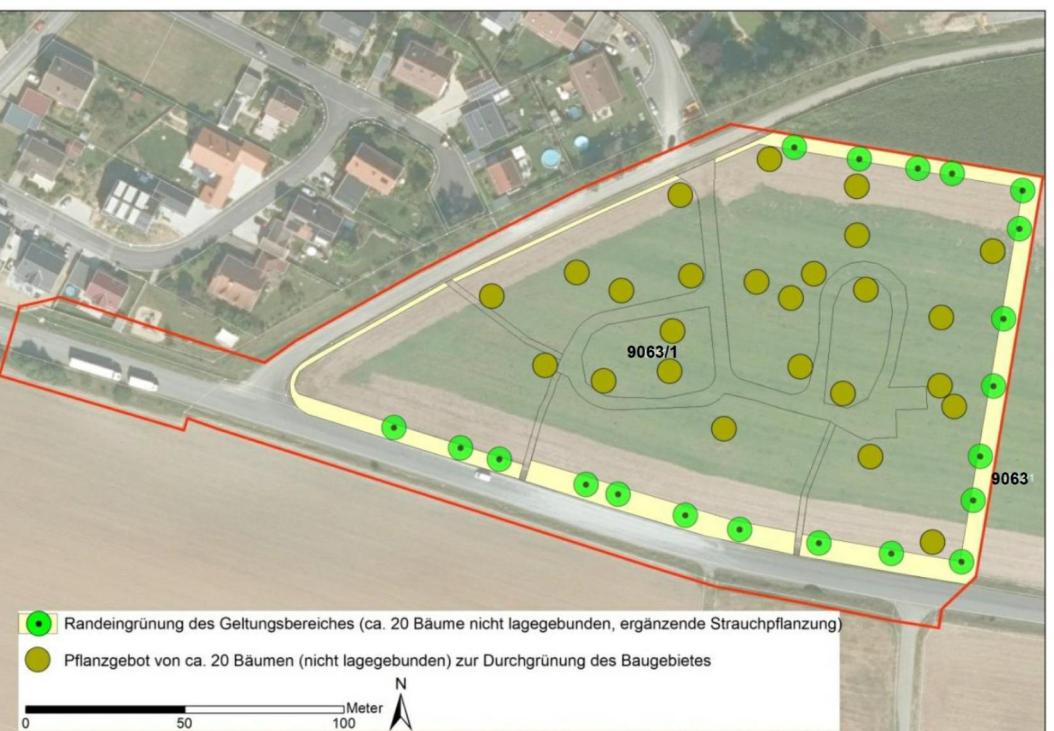


Abbildung 4: Grünordnungsmaßnahmen schematische Darstellung (rot = Geltungsbereich, schwarz = Planung; unauffällig, Kartengrundlage Luftbild, Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

### 3A: Pflanzgebot von ca. 20 Bäumen (nicht lagegebunden) zur Durchgrünung des Baugebietes

- Zur Durchgrünung des Gebietes ist innerhalb jeder der durch Wege getrennten Teilflächen mind. 1 Laubbaum lt. Ordnung oder ein Obst- / Wildobstbaum als Hochstamm zu pflanzen (s. Abb. 4 oben).
- Als Mindestqualität für die Baumpflanzungen werden festgesetzt:
  - Laubbaum-Hochstamm **2 bis 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 16 cm;**
  - oder **Obstbaum-Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 14 cm.**Falls ergänzend Sträucher, 2 x verpflanzt, 3 5 Triebe, Höhe 60 100 cm.
- (Die Pflanzengütekriterien entsprechen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.)
- Es dürfen lediglich **gebietsheimische, standortgerechte Arten** angepflanzt werden (siehe Pflanzliste im Anhang); die Ansaat der Flächen muss mit Regioaatgut erfolgen; die Pflege sollte extensiv durchgeführt werden; die Pflanzgebot stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- (oder Baum-) Pflanzungen sind keine nicht-heimischen oder gekreuzten Arten und keine Nadelhölzer zulässig.
- Der Abstand zur Straße bzw. Außengrenze sollte 2 m nicht unterschreiten (bei Sträuchern die keine 2 m hoch sind verringert sich dieser gesetzlich vorgeschriebener Mindestabstand zur Grenze auf 0,5 m). Bezüglich der Pflanzabstände (falls ergänzend Sträucher oder zusätzliche Bäume gepflanzt werden) wird zwischen den Einzelbäumen ein Abstand von mind. 7, am besten 10 m empfohlen.
- Die Baumstandorte sind innerhalb des Grundstücks frei wählbar, wobei die

nachbarschaftsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten sind; die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

### 2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser

#### 3V: Baulichbeschränkung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige, nutzungsbedingte Maß zu begrenzen. Baulicheneinrichtung, Lagerflächen und der Baubetrieb sind auf den Geltungsbereich zu beschränken.

#### 4V: Verwendung versickerungsfähiger Beläge

- Gehwege, PKW-Stellplätze sowie Zufahrten und Zugänge zu den Anwesen dürfen nicht vollflächig versiegelt werden.
- Es sind versickerungsfähige Beläge wie wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflaster mit Sickerfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserundurchlässige Beläge oder ähnliches zu verwenden. Sie sind zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen anzulegen.

#### 5V: Sparsamer und sachgerechter Umgang mit Oberboden

- Anfallender Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Er ist separat abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als Vegetationsstandort wieder einzubauen.
- Überschüssiges Oberboden ist bevorzugt heimischen Landwirten zur Bodenverbesserung zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist § 12 der Bundes-Bodenschutzverordnung zu beachten.
- Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
- Bodenverunreinigungen durch Baumaschinen sind zu vermeiden, indem ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgt. Verdichteter Boden ist nach Beendigung der Baumaßnahme wieder tiefergründig aufzulockern.

#### 6V: Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden als Form der Regenwasserumsetzung

- Dach- und Oberflächenwässer sind in Zisternen einzuleiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an den Oberflächenwasserkanal anzuschließen.
- Da aufgrund der Bodenverhältnisse geringe Versickerungsraten zu erwarten sind, wird eine Kombination aus Rückhalt und Brauchwasserumsetzung (Zisternen) angestrebt.
- Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten

#### 7V: Dachbegrünung

- Auf fach geeigneten Dächern bis ca. 15° Dachneigung sind mindestens **75 % der gesamten Dachfläche** mit einer Dachbegrünung zu versehen; für alle weiteren Dächer wird eine Begrünung nicht festgesetzt, jedoch ebenfalls empfohlen.
- Die Bewässerung sollte ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen; in trockenen Jahren ist auch Bewässerung mit Wasser aus den Zisternen möglich. Die Substratschicht sollte mindestens 10cm messen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.
- Es dürfen lediglich gebietsheimische, standortgerechte Arten, welche trockenheitsverträglich sind, angepflanzt werden (siehe Pflanzliste als Anhang zum Umweltbericht).

#### 8V: Fassadenbegrünung

- Es wird empfohlen, insbesondere lange, ungeliederte Gebäudefassaden durch vegetative Begrünungsmaßnahmen in Form bodengebundener Systeme zu gliedern.
- Es dürfen lediglich gebietsheimische, standortgerechte Klettergehölze angepflanzt werden (siehe Pflanzliste als Anhang zum Umweltbericht).

## Hinweise

- Nutzungsschablone
  - a) Baugebietstypus
  - b) Grundflächenzahl
  - c) Geschossflächenzahl
  - d) Bauweise
  - e) max. Gebäudehöhe
  - f) Zahl der Vollgeschosse (min.-max.)
- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Festsetzungen in Meter
- Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinien
- Drainagen: Sollten bei der Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen z.B. Drainagen beschädigt werden, so sind diese Beschädigungen wieder fachgerecht zu beheben.

## Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Biebelried hat in der Sitzung vom 07.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Mehrgenerationenwohnanlage", OT Biebelried beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2023 hat in der Zeit vom 18.09.2023 bis 20.10.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2023 hat in der Zeit vom 18.09.2023 bis 20.10.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
- Die vom Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Offenlegung informiert und um Stellungnahme bis \_\_\_\_\_ gebeten.
- 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)
- Der Bebauungsplan "Mehrgenerationenwohnanlage", OT Biebelried wurde aus dem rechtskräftigen Flächenutzungsplan entwickelt. Die Ausfertigung erfolgt nach Genehmigung.
- Ausgefertigt
- Biebelried, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister (Roland Hoh)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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)



## BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

### "Mehrgenerationenwohnanlage"

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@vgkm-kitzingen.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,  
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,  
Tel.: 0931/25048-0,  
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de  
mit  
FABION GBR,  
Winterhäuser Str. 93, 97084 Würzburg,  
Telefon: 0931/21401,  
www.fabion.de // e-Mail: info@fabion.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)  
e-Mail: info@ib-arz.de

Stand: 01.07.2023  
geändert: 12.12.2023

