



- B 6. Unzulässige Bauten**
- B 6.1 Im Geltungsbereich des Mischgebietes ist der Bau von Mobilfunkantennen nicht zugelassen.
- B 6.2 Selbstausrichtende Sortieranlagen sind unzulässig.
- B 6.3 Behelfsmäßig wirkende Schuppen, Garagen o.ä., wie z.B. Wellblechgaragen.
- B 7. Drainagewasser, Grundwasser**
- B 7.1 Drainagewässer dürfen nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Sie sind an liegenschaftsinterne Oberflächenwasserkanäle anzubinden.
- B 7.2 Grundwasserabsenkungen durch den Eigentümer sind nicht erlaubt.
- B 8. weitere textliche Festsetzungen**
- Versorgungsleitungen wie z.B. Strom und Telekommunikationsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild) unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht gestattet.
- B 9. Immissionsschutz**
- B 9.1 Kundenparkplätze
Die Kundenfahrverkehre sind ausschließlich innerhalb des Beurteilungszeitraumes tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) abzuwickeln.
- B 9.2 Warenverkehr
Warenverkehr im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist ausschließlich mittels leichter Nutzfahrzeuge sowie manueller Ladetätigkeiten zulässig.
- B 10. 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 Lichtpunktehöhe, Positionierung/ Standortwahl o. ä.) zu vermeiden.
 - Zulässig ist ausschließlich die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 – max. 3000 Kelvin).
 - Die Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.
- B 11. Photovoltaik / Sonnenkollektoren**
- sind zugelassen, dürfen den Verkehr auf der Bundesstraße B 8 jedoch nicht negativ beeinflussen (Reflexion).
 - Die Elemente dürfen kein kristallin-bläulich schimmerndes Aussehen haben, sondern müssen eine matte, tiefdunkle Oberfläche haben und ohne (sichtbare, metallisch glänzende) Einfassungen sein. Zulässig sind etwa (dünnfilmbeschichtete) Module oder Module mit gleichem Erscheinungsbild.

- ### Verfahrensvermerke
- Der Gemeinderat Biebelried hat in der Sitzung vom _____ 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 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.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ 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 ausgelegt.
 - 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 Flächennutzungsplan 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 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)

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 **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 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.

B) Textliche Festsetzungen

- B 1. Art der baulichen Nutzung**
- Im Mischgebiet nach § 6 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.
- B 2. Baukörper, Dachform und Dachneigung**
- B 2.1 Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird über eine absolute Bezugshöhe in Metern über Normalhöhennull (NNH) 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. ä. auf maximal 50 % der Dachflächen um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- B 2.2 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Dachneigungen von 5 – 45° sowie Flachdächer.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung sind zu begrünen.
- Für alle weiteren Dachflächen wird eine Begrünung empfohlen.
- B 3. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**
- B 3.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Biebelried in der jeweils gültigen Fassung.
- B 3.2 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 4. Farben**
- Die Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu verputzen. Verkleidungen aus Holz, Fassadenelementen oder Natursteinen sind zugelassen.
- B 5. Gestaltung für Freiflächen**
- B 5.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von Oberkante Straßendecke) überschreitet.
- B 5.2 Geländeänderungen dürfen nur in dem Umfang vorgenommen werden, wie sie für die Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen. Dies gilt insbesondere für Aufschüttungen.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

- C 1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- C 1.1 Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung ohne Standort-, aber mit Stückzahlvorgabe
- Zur Durchgrünung des Gebietes ist je Grundstück ein Laubbäum II. Ordnung oder ein Obst- oder Wildobstbaum als Hochstamm gemäß der nachfolgenden Pflanzenvorschlagsliste C (Mindestgröße und -qualität: Hochstamm 3 x v 18-20 cm StU, m.Db.) zu pflanzen.
- Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Die Baumstandorte sind innerhalb des Grundstücks frei wählbar. Die nachbarschaftsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- | | | | |
|------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|
| Bäume 2. Ordnung | Feld-Ahorn | Acer campestre | Acer monspessulanum |
| | Französischer Ahorn | Carpinus betulus | Liquidambar styraciflua |
| | (Säulen-)Hainbuche | Prunus serratalia | Ulmus 'Lobel' |
| | Amberbaum | | |
| | Blüten-Kirsche | | |
| | Ulm | | |
- Obstbäume als Hochstämme in regionaltypischen Sorten und folgende Wildobstarten
- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| Walnuß | Juglans regia |
| Maulbeerbäum | Morus alba, Morus nigra |
| Wild-Birne | Pyrus pyrastr |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Speierling | Sorbus domestica |
| Thüringer Säulen-Mehlbeere | Sorbus thuringiaca |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
- sowie Sträucher:
- Pflanzgröße mind. 60-100 cm, 2 x cv./m.B.
- Artenauswahl:
- Amelanchier ovalis
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Euonymus europaeus
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Rosa rubiginosa
 - Sambucus nigra
 - Salix caprea
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus
- C 1.2 Pflanzqualität
- Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916. Die in einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.

Hinweise

- Nutzungsschablone
 - Baugebietstypus
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Bauweise
 - max. Gebäudehöhe
- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Festsetzungen in Meter
- Flurstücksnummer
- Dachwässer und Oberflächenwässer können in Zisternen eingeleitet werden, die auf dem Grundstück zu errichten sind. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an den Oberflächenwasserkanal anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.
- Bodendenkmäler

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 die Fundorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt 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.
 - Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
- Die Errichtung von Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die die Sicherheit auf der Bundesstraße B 8 beeinträchtigen sind unzulässig. Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger hinsichtlich Lärm oder anderer Emissionen können nicht geltend gemacht werden.
- Fassadenbegrünung

Insbesondere lange, ungegliederte Gebäudefassaden sollten durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden. Eine Auswahlliste geeigneter Klettergehölze findet sich in Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung.
- Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil der Bauangelegenheit oder anderer Genehmigungsplanungen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen:

 - Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
 - Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen
 - Art und Umfang der Einfriedung
- Gehwege, PKW-Stellplätze sowie die Zufahrten und Zugänge zu den Anwesen dürfen nicht vollflächig mit Ortbeton versiegelt werden.
- Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe und deren Nutzflächen sind ortsüblich und hinzunehmen.
- Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind bevorzugt für Bodenverbesserungen in der heimischen Landwirtschaft zu verwenden.

A	B
C	D
E	

52
15.0
3657

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A) Zeichnerische Festsetzungen

- | | |
|---|--|
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | |
| Mischgebiet (nach § 6 BauNVO) | |
| 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 BauNVO | |
| gepl. Regenentlastungsanlage | |
| gepl. Trafostation | |
| Versorgungsleitung, erdverlegt | |
| Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten | |
| Öffentliche Grünfläche ohne grünordnerische Maßnahme | |
| Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten | |
| Sichtdreiecke | |
| Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Pkt. 25 a BauGB) | |
| - Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung, ohne Standort-, aber mit Stückzahlvorgabe | |

D) Artenschutz



Gemeinde Biebelried
Landkreis Kitzingen

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.vgem-kitzingen.de // e-Mail: info@vgem-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
Projektleitung:	Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH) Tel.: 0931/25048-0 e-Mail: info@ib-arz.de
Stand:	01.07.2023
geändert:	



ARZ INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN