

WA

WH max. 3,5 m

GRZ max. 0,4 \_\_\_\_\_

**E** 0

B.2.5.1.5 Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standortoder Gestaltungsforderungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 des Bundesamtes für Naturschutz, zu verwenden.

Baubedingter Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Es ist ein baubedingter Ausgleich von insgesamt 2,21 ha zu erbringen. 0,54 ha werden durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen innerhalb des geplanten Baugebietes erbracht. Der übrige, extern zu erbringende Ausgleichsbedarf von 1,67 ha wird auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Reichenberg erbracht. • Flurnr. 332/1

Anrechenbare Flächengröße: 0,188 ha Aufwertungsmaßnahme:extensive Wiesennutzung, Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen, Ergänzung der Gehölzstrukturen durch autochthone Beeren- und Nusssträucher (als lineare Verbindung zum Wald) Pflanzung von 3 Stück Obstbäumen, z.B. Apfel, Birne, Nuss, Zwetschge; Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12. Pflege: Mahd mit schneidendem Mähgerät 1-2 x pro Jahr ab Mitte Juli

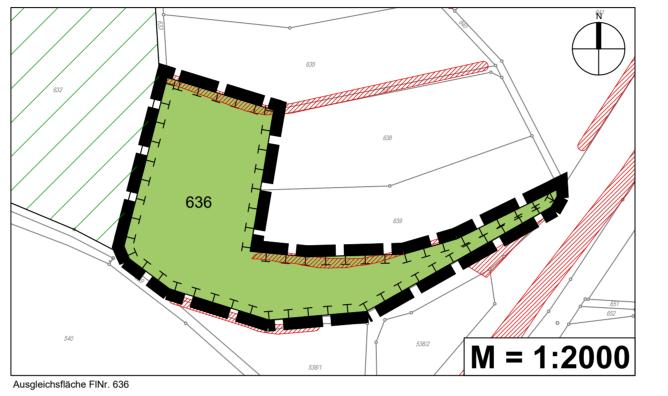
zulässig. 30% der Fläche sind als Rotationsbrache über den Winter zu halten. Das Mahdgut ist nach einigen Tagen zu entfernen. Der Einsatz von Düngern oder Bioziden ist unzulässig. • Flurnr. 332 Anrechenbare Flächengröße: 0,045 ha

Aufwertungsmaßnahme: Pflanzung von Gehölzstrukturen mit autochthonen Beeren- und Nusssträuchern (als lineare Verbindung zum Wald), extensive Wiesennutzung; Pflege: Mahd mit schneidendem Mähgerät 1-2 x pro Jahr ab Mitte Juli zulässig. 30% der Fläche sind als Rotationsbrache über den Winter zu halten. Das Mahdgut ist nach einigen Tagen zu entfernen. Der Einsatz von Düngern oder Bioziden ist unzulässig. Flurnr. 636 Anrechenbare Flächengröße: 1,01 ha

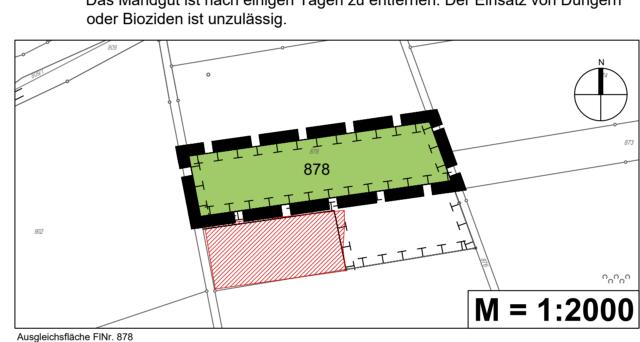
Auszuführende Aufwertungsmaßnahmen:

- Ansaat Flachland Mähwiese / Extensivgrünland; Etablierung von Hochstaudenfluren im Böschungsbereich des Grabens - Sicherung, Förderung und Ergänzung der vorhandenen biotopkartierten Heckenstrukturen als Biotopverbundachse zu nächstgelegenen Biotopstrukturen

Pflege: Mahd mit schneidendem Mähgerät 1-2 x pro Jahr ab Mitte Juli zulässig. 30% der Fläche sind als Rotationsbrache über den Winter zu halten. Das Mahdgut ist nach einigen Tagen zu entfernen. Der Einsatz von Düngern oder Bioziden ist unzulässig.



Anrechenbare Flächengröße: 0,427 ha Auszuführende Aufwertungsmaßnahme: Ansaat Extensivgrünland Pflege: Mahd mit schneidendem Mähgerät 1-2 x pro Jahr ab Mitte Juli zulässig. 30% der Fläche sind als Rotationsbrache über den Winter zu halten. Das Mahdgut ist nach einigen Tagen zu entfernen. Der Einsatz von Düngern oder Bioziden ist unzulässig.



# Artenschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

 Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu • Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb von Ausgleichs- und Ersatzflächen

Erhalt wertvoller Habitatstrukturen Erhalt und Sicherung der Gehölzstrukturen im Süden und Norden des Geltungsbereichs, v.a. als Leitstruktur für Fledermäuse Größtmöglicher Erhalt und Sicherung des Haselmaus-Lebensraumes am Nordrand des Geltungsbereichs. Schutzeinrichtung: Zäunung im Abstand von 2 m gegenüber der zu erhaltenden Bereiche, innerhalb des Geltungsbereiches in Richtung Eingriffsbereich und unmittelbar entlang des Eingriffbereiches, zum Bau der Fußwegeverbindung im Norden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind die Schutzzäune zurückzubauen. Erhalt und Sicherung der südexponierten Böschung des Regen-Auffangbeckens und der südexponierten Saumstruktur entlang der westlich angrenzenden Gehölzreihe.

• Schutzeinrichtung: Amphibienschutzzaun mind. 2 m nördlich der Struktur zur Vermeidung von Tötung/Verletzung von Individuen durch die Baumaßnahme. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist dieser zurückzubauen. Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Individuen

 Rodung und Fällung von Gehölzen nur zwischen Anfang November und Ende Februar zulässig zum Schutz der Haselmaus und betroffener Vogelarten. Beseitigung der Vegetation im Offenland und Oberbodenabtrag im Offenland außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Feldvögeln (nur von Ende Oktober bis Ende Februar) oder nach fachgutachterlicher Kontrolle mit anschließender Schwarzbrache und Einebnen des Bodens (bis Baubeginn vegetationsfrei). · Wurzelstockrodung und Oberbodenabtrag im Gehölzbereich nur in der Zeit von Mitte April bis Ende September zulässig zum Schutz der Haselmaus. Unvermeidliche Beseitigung von Habitatbäumen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und der Schutzzeit der Haselmaus nur unter gutachterlicher Aufsicht zwischen dem 15. September und 15. Oktober

• Für das Entfernen der Vegetation oder das Roden von Gehölzstrukturen zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten und das Eintreten von Verbotstatbeständen für andere Arten ausschließt.

B.2.5.3.4 Kompensationsmaßname für unvermeidliche Eingriffe in Habitate speziell

 Kompensation eines möglichen Verlustes von Habitatbäumen durch künstliche Nisthilfen. Fledermauskästen u. a. auf Flurnr. 332/1 · Sollten im Zuge der Baumaßnahmen tatsächlich Habitatbäume von gehölzbewohnenden Fledermausarten entfernt werden müssen, so ist die Fällung Mitte September bis Mitte Oktober durchzuführen. Die Bäume sind ein bis zwei Nächte ohne weitere Aufarbeitung vor Ort liegenzulassen - nicht auf den Quartierausgängen-, damit in den Höhlen befindliche Tiere diese verlassen können. Für jede verlorene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist für Fledermäuse im Verhältnis 1:3 Ersatz zu schaffen. Es ist ein Fledermauskasten aufzuhängen, ein Biotopbaum im räumlichen Zusammenhang aus der Nutzung zu nehmen und der Abschnitt des gefällten Baumes mit Quartierstrukturen an andere Bäume im räumlichen Zusammenhang anzubinden. Bei Habitaten von gehölzbewohnenden Vogelarten ist Ersatz im Verhältnis von 1:2 zu leisten. Für jede verlorengehende Höhle sind zwei Vogelnistkästen in räumlichen Zusammenhang aufzuhängen. Die Fledermaus- und Vogelkästen sind jährlich von fachlich geeignetem Personal außerhalb der Besatzzeit zu reinigen und bei Bedarf auszutauschen.

B.2.5.3.5 Bauliche Vermeidungsmaßnahmen

M = 1:1000

 Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig. Gebäudegestaltung: Die Verwendung spiegelnder Materialien an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig.

• Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper (LED warmweiß) zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden. Ausführung sockelloser Einfriedungen zur Durchgängigkeit von Kleinsäugern

unktionalität (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) Kompensation von Haselmauslebensraum auf den FINrn. 332, 332/1 und 333 der Gemarkung Reichenberg: Linienförmige Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen durch Beeren- und Nusssträucher zwischen Eingriffsbereich und Guttenberger

B.2.5.3.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen

Wald (gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde ist dies zügig umzusetzen, damit die beabsichtigte Funktion ausreichend schnell erfüllt wird); die Hecke soll mindestens dreireihig gepflanzt werden. Alleeartige Pflanzung entlang des Eingriffkorridores mit großkronigen, autochthonen Laubbäumen in einer Mindestqualität von: H 3xv mDb.

Kompensation von Feldlerchenlebensraum/Feldvögeln auf FINr. 1573 der Gemarkung Reichenberg (5.500 m²): Lückige Aussaat autochthonen Saatgutes (Blühmischung)

 Erhalt von Rohbodenstellen Pflege: Kein Dünger- und PSM-Einsatz, sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung (nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde für Problemunkräuter nur ausnahmsweise zulässig) • Die Saatmischung hat aus niedrigwüchsigen und autochthonen Arten zu bestehen, möglichst mit angrenzendem selbstbegrünendem Brachestreifen (jährl. umgebrochen, Verhältnis ca. 50:50); Streifenbreite

 Eine Erneuerung des Blühstreifens darf frühestens nach 2 Jahren und muss spätestens erfolgen, wenn die Vegetation auf der Blühfläche zu dicht wird. Die Erneuerung muss Ende Februar bis Anfang März erfolgen, dabei darf pro Jahr nur die Hälfte erneuert werden. Im Folgejahr ist die andere Hälfte zu erneuern.



### C. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

je mindestens 10 m

C.1.1 Bei Wandfarben sind grelle Fassaden und violette / lila Farbtöne nicht

Unzulässig ist die äußere Verwendung von glänzenden und geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen als

**Dachgestaltung** Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach, Dachneigungen sind von 0° bis 48° zulässig. Für Flach- und Pultdächer beträgt die maximal zulässige Dachneigung 15° Die Dacheindeckung von Flachdächern ist mindestens zu 30 % mit einer

Dacheingrünungen sind ausdrücklich zulässig und empfohlen. Flachdächer müssen mit einer geschlossenen Attika ausgebildet werden. C.2.5 Dachgauben sind in einer Breite von max. 2.50 m zulässig. Die Summe der gesamten Dachgaubenbreiten darf max. 30% der Dachlänge betragen. Es ist ein Abstand zum Ortgang von mind. 2,00 m

extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszuführen.

Zulässig sind nicht glänzende Dacheindeckungen im Farbspektrum ziegelrot bis ziegelrotbraun und anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete Metalleindeckungen (z.B. Vordächer oder Gaubeneindeckungen) sind, entsprechend wasserwirtschaftlicher Vorgabe pro Grundstück maximal bis 50 m² zulässig. Metalleindeckungen, die im Sinne eines zugelassenen Bauproduktes, gemäß Art. 2 Abs. 11 Satz 1 und Art. 3 BayBO 2007 (zuletzt am 09.05.2016 geändert) eine Zulassung bezüglich nachgeschalteter Regenwasserversickerung haben, sind uneingeschränkt zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung in der Fassung der 1. Änderungssatzung zur Stellplatzsatzung vom 20.12.2001 ist nachzuweisen.

Ausreichend bemessene Aufstellflächen (Stauraum) vor Garagen / Carports

können angerechnet werden. C.4 Als Einfriedungen sind Zäune aus Holz, Stahl oder Maschendraht mit einer Höhe von bis zu 1,0 m zulässia.

Einfriedungen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind aus Maschendrahtzaun nicht zulässig Stützmauern auf Privatgrund sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Geländeveränderungen Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände

Abgrabungen sind bis max. 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur so weit zulässig, als sie im

unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude, einschließlich der zugehörigen Terrassen und Nebengebäude zwingend erforderlich sind. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, dürfen auf privater Grundstücksfläche errichtet werden.

D. Hinweise

D.1 Die westlichen und südlichen Randbereiche des Bebauungsplanes grenzen an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Durch die Bewirtschaftung bedingt ist mit periodischen Emissionen durch Düngung, Pflanzenschutz, Bodenbearbeitung oder Ernte zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch als für ein Baugebiet im ländlichen Bereich typisch zu bezeichen und hinzunehmen, zumal die Dauer der jeweiligen Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt ist. Von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

D.2 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 für Bodenverbesserungen in der örtlichen Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.

D.3 Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und / oder Sickerwasser sind nicht in den Schmutzwasserkanal einzuleiten, sondern gesondert, ggf. über Versickerungseinrichtungen in den Regenwasserkanal bzw. das Regenrückhaltesystem abzuleiten. Ein Notüberlauf soll in den Regenwasserkanal erfolgen.

D.4 In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenwasserabfluß gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,30 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.

D.5 Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauchund Löschwasser ist gesichert bzw. wird im Zuge

der Erschließung sichergestellt werden.

D.6 Art 8 (1) 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. Art 8 (2) BayDSchG: 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

D.7 Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.

D.8 Ein Baugebot innerhalb von 7 Jahren wird seitens des Marktes Reichenberg mit den zukünftigen Eigentümern vertraglich geregelt, unbeschadet dem Recht des Marktes nach § 176 BauGB.

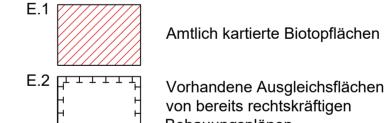
D.9 Drainagewässer, Grundwasser Drainagewässer dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Eine Grundwasserabsenkung durch den Eigentümer ist nicht erlaubt.

D.10 Verdachtsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge der weiteren Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i. s. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.

D.11 Geländeauffüllungen sind nur zulässig mit Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte nach § 12 BBodSchV nicht überschreitet. Dies ist gegenüber dem Landratsamt Würzburg nachzuweisen.

D.12 Auf vorhandene Leitungen und Versorgungseinrichtungen ist Rücksicht zu nehmen. Diese dürfen nicht beeinträchtigt

# E. Zeichnerische Übernahmen



Vorhandene Ausgleichsflächen von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen

Fernwasserleitung FWF

FFH-Gebiet Irtenberger und Guttenberger

Zu vorhandener Fernwasserleitung ist beidseitig ieweils ein Schutzabstand von 3 m einzuhalten. In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können. Die Leitungsschutzanweisung ist zu (Der Verlauf ist gem. Lageplan der FWF digitalisiert und eignet sich nicht zur Maßentnahme)

# F. Zeichnerische Hinweise

F.1 → Bestehende Grundstücksgrenzen F.2 \_\_ \_ Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen 1241/1 Flurnummer

Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

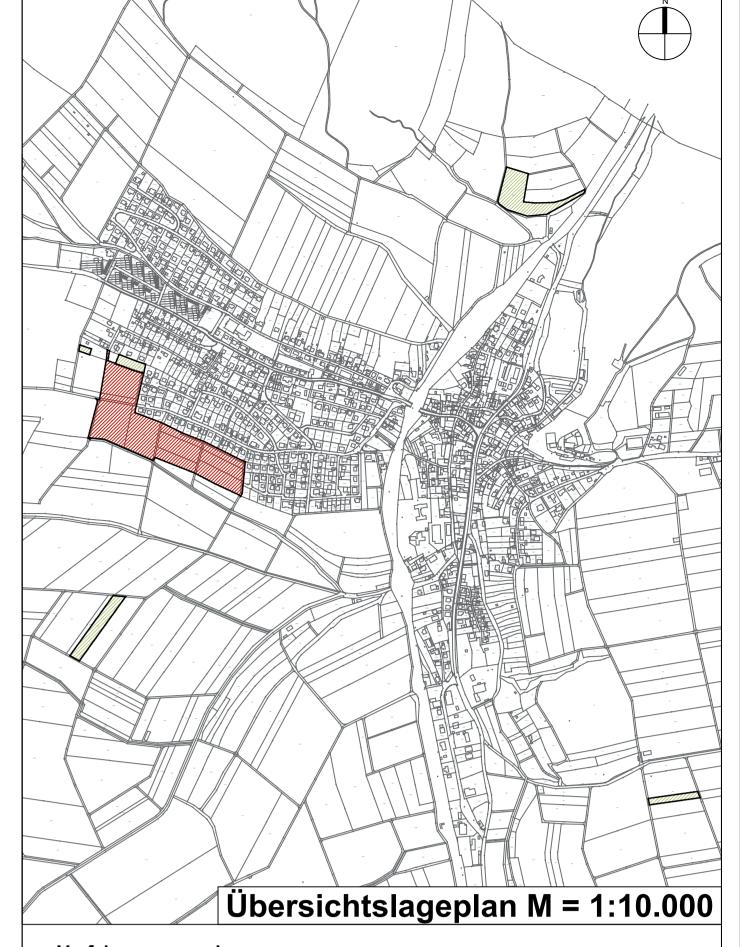
Höhenschichtlinie gemäß Geländeaufnahme

Vorhandenes Regenrückhaltebecken bzw.

Versickerungsanlage tatsächlicher Gehölzbestand

F.8 Nutzungsschablone

NUTZUNGSART GRZ - max. zulässige Grundflächenzahl HAUS | BAUW | - zulässiger Haustyp | Bauweise



### Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Reichenberg hat in der Sitzung vom 19.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2017 (Ausarbeitung vom 28.06.2018) hat in der Zeit vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2017 (Ausarbeitung vom 28.06.2018)hat in der Zeit vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 stattgefunden. 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" in der Fassung vom 08.08.2019

wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2019 bis 30.09.2019 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.08.2019 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2019 bis 30.09.2019

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" in der Fassung vom 04.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2020 bis 28.08.2020 erneut und verkürzt beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" in der Fassung vom 04.02.2020 wurde mit der Begründung, integriertem Grünordnungsplan, Umweltbericht, speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Alternativflächenprüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2020 bis 28.08.2020 erneut und verkürzt öffentlich ausgelegt.

Der Markt Reichenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.09.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.02.2020 als Satzung beschlossen.

Reichenberg, den .....

Hemmerich, 1. Bürgermeister

9. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" in der Fassung vom 12.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2025 bis 31.03.2025 erneut und verkürzt beteiligt.

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" in der Fassung vom 12.12.2024 wurde mit der Begründung, integriertem Grünordnungsplan, Umweltbericht, speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Alternativflächenprüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2025 bis 31.03.2025 erneut und verkürzt öffentlich ausgelegt.

11. Der Markt Reichenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...... als Satzung beschlossen.

Reichenberg, den .

Hemmerich, 1. Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ...... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Reichenberg, den ..

Hemmerich, 1. Bürgermeister

Reichenberg

Würzburg

Kreis:

Bebauungsplan "Vorderer Höchberg II" mit integriertem Grünordnungsplan Gemarkung Reichenberg

**Entwurf** 

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de Bearbeitung: Goesmann, Röser, Roppel

Rei13-0001

Rei24-0001

Prüfung: Roppel, Hennlich

16.10.2018 08.08.2019 04.02.2020 12.12.2024

28.06.2018