

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

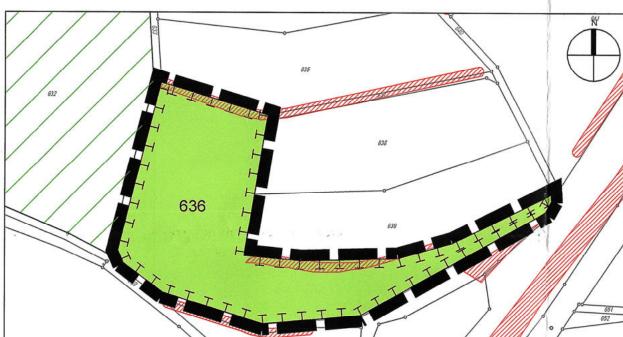
Aufwertungsmaßnahme: Pflanzung von Gehölzstrukturen mit autochthonen Beeren- und Nusssträuchern (als lineare Verbindung zum Wald), extensive Wiesennutzung; Pflege: Mahd mit schneidendem Mähgerät 1-2 x pro Jahr ab Mitte Juli zulässig. 30% der Fläche sind als Rotationsbrache über den Winter zu halten. 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

Düngern oder Bioziden ist unzulässig.

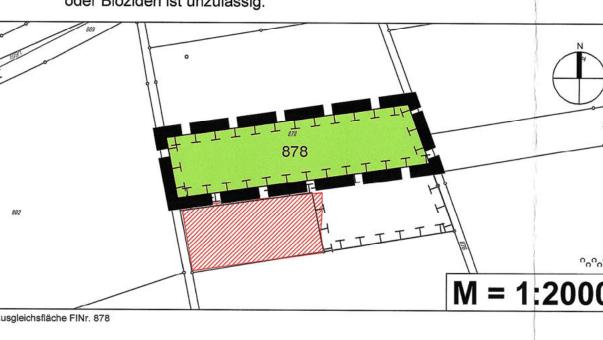
Hochstaudenfluren im Böschungsbereich des Grabens

- 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



• Fl.Nr. 878 : 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.

M = 1:2000



Artenschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Baufeldbeschränkung 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 anschließende 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 geschützter Arten 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

B.2.5.3.5 <u>Bauliche Vermeidungsmaßnahmen</u> Nächtliche Bauma
ßnahmen 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

Besatzzeit zu reinigen und bei Bedarf auszutauschen.

D. Hinweise B.2.5.3.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

M = 1:2000

.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

333 der Gemarkung Reichenberg:

der Gemarkung Reichenberg (5.500 m²):

Lückige Aussaat autochthonen Saatgutes (Blühmischung)

Pflege: Kein Dünger- und PSM-Einsatz, sowie keine mechanische

Unkrautbekämpfung (nach Rücksprache mit der zuständigen

bestehen, möglichst mit angrenzendem selbstbegrünendem

STU 20-25

Erhalt von Rohbodenstellen

je mindestens 10 m

andere Hälfte zu erneuern.

C. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

Gebäudefassade.

Dachgestaltung

einzuhalten.

können angerechnet werden.

Höhe von bis zu 1,0 m zulässig.

Maschendrahtzaun nicht zulässig.

Grundstücksfläche errichtet werden.

erforderlich sind.

C.5

Kompensation von Haselmauslebensraum auf den FINrn, 332, 332/1 und

Beeren- und Nusssträucher zwischen Eingriffsbereich und Guttenberger

umzusetzen, damit die beabsichtigte Funktion ausreichend schnell erfüllt

Wald (gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde ist dies zügig

Alleeartige Pflanzung entlang des Eingriffkorridores mit großkronigen,

autochthonen Laubbäumen in einer Mindestqualität von: H 3xv mDb.

Kompensation von Feldlerchenlebensraum/Feldvögeln auf FINr. 1573

Naturschutzbehörde für Problemunkräuter nur ausnahmsweise zulässig)

Brachestreifen (jährl. umgebrochen, Verhältnis ca. 50:50); Streifenbreite

muss spätestens erfolgen, wenn die Vegetation auf der Blühfläche zu

dabei darf pro Jahr nur die Hälfte erneuert werden. Im Folgejahr ist die

Bei Wandfarben sind grelle Fassaden und violette / lila Farbtöne nicht

Unzulässig ist die äußere Verwendung von glänzenden und geprägten

Dachneigungen sind von 0° bis 48° zulässig. Für Flach- und Pultdächer

Die Dacheindeckung von Flachdächern ist mindestens zu 30 % mit einer

Flachdächer müssen mit einer geschlossenen Attika ausgebildet werden.

Dachlänge betragen. Es ist ein Abstand zum Ortgang von mind. 2,00 m

ziegelrot bis ziegelrotbraun und anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete

Metalleindeckungen (z.B. Vordächer oder Gaubeneindeckungen) sind,

50 m² zulässig. Metalleindeckungen, die im Sinne eines zugelassenen

am 09.05.2016 geändert) eine Zulassung bezüglich nachgeschalteter

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung in der

Fassung der 1. Änderungssatzung zur Stellplatzsatzung vom 20.12.2001 ist

Ausreichend bemessene Aufstellflächen (Stauraum) vor Garagen / Carports

Als Einfriedungen sind Zäune aus Holz, Stahl oder Maschendraht mit einer

Stützmauern auf Privatgrund sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

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

einschließlich der zugehörigen Terrassen und Nebengebäude zwingend

unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude,

An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos

Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, dürfen auf privater

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur

Einfriedungen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind aus

Regenwasserversickerung haben, sind uneingeschränkt zulässig.

entsprechend wasserwirtschaftlicher Vorgabe pro Grundstück maximal bis

Bauproduktes, gemäß Art. 2 Abs. 11 Satz 1 und Art. 3 BayBO 2007 (zuletzt

Die Summe der gesamten Dachgaubenbreiten darf max. 30% der

Zulässig sind nicht glänzende Dacheindeckungen im Farbspektrum

Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen als

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach.

beträgt die maximal zulässige Dachneigung 15°.

extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszuführen.

Dachgauben sind in einer Breite von max. 2,50 m zulässig.

Dacheingrünungen sind ausdrücklich zulässig und empfohlen.

dicht wird. Die Erneuerung muss Ende Februar bis Anfang März erfolgen,

Die Saatmischung hat aus niedrigwüchsigen und autochthonen Arten zu

Eine Erneuerung des Blühstreifens darf frühestens nach 2 Jahren und

Linienförmige Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen durch

wird); die Hecke soll mindestens dreireihig gepflanzt werden.

D.1 Die westlichen und südlichen Randbereiche des Bebauungsplanes grenzen an landwirtschaftlich pewirtschaftete 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

kanal 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

Sickerwasser sind nicht in den Schmutzwasser-

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-, Brauch-

breitflächigen Oberflächenwasserabfluß

und 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 unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten

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

D.7 Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen

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

E.2 [+ + + + +

Amtlich kartierte Biotopflächen Vorhandene Ausgleichsflächen

von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen

FFH-Gebiet Irtenberger und Guttenberger

Fernwasserleitung FWF Zu vorhandener Fernwasserleitung ist beidseitig jeweils 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

F. Zeichnerische Hinweise

F.1 • Bestehende Grundstücksgrenzen F.2 _ _ _ Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen F.3 1241/1 Flurnummer

zur Maßentnahme)

Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

Vorhandenes Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsanlage

Höhenschichtlinie gemäß

Geländeaufnahme

tatsächlicher Gehölzbestand F.8 Nutzungsschablone NUTZUNGSART

> GRZ - max. zulässige Grundflächenzahl HAUS BAUW - zulässiger Haustyp Bauweise



Verfahrensvermerke

10.08.2018 stattgefunden.

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

Der Marktgemeinderat Reichenberg hat in der Sitzung vom 19.01.2016 die Aufstellung des

Übersichtslageplan M = 1:10.000

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. 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

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. 5. 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

3. 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 20.09.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.09.2022 als Satzung beschlossen.

Reichenberg, den 21.03.2022

Hemmerich, 1. Burgermeister

2. 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 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 öffentlich ausgelegt. 11. Der Markt Reichenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.05.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2024 als Satzung beschlossen.

Reichenberg, den 14.05.2025

Hemmerich, 1. Bürgermeister



12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 13.06.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Reichenberg, den M4.06,2025

Hemmerich, 1. Bürgermeister

Markt: Reichenberg Kreis: Würzburg



Bebauungsplan "Vorderer Höchberg II" mit integriertem Grünordnungsplan Gemarkung Reichenberg

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtp INGENIEUR 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 Prüfung: Roppel, Hennlich Rei13-0001 Rei24-0001

28.06.2018 16.10.2018 08.08.2019 04.02.2020 20.09.2022 Änderung: 12.12.2024