Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A. Zeichnerische Festsetzungen

A.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

A.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

A.1.2 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl maximal zulässig

A.1.3 Höhe Baulicher Anlagen

UBP 283.24 — Unterer Bezugspunkt (Höhe über NHN) für bauliche Anlagen.

OBP 289.24 — Oberer Bezugspunkt der baulichen Anlage (Höhe über NHN).

Den unteren Bezugspunkt für bauliche Anlagen bildet die Straßenhöhe in der Mitte der jeweiligen Grundstücksgrenze gemäß Darstellung (siehe A.1.3). Den oberen Bezugspunkt stellt die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit einer Dachneigung von 16° - 48° dar, die für jedes Grundstück einzeln festgesetzt wird.

WH max. 6,0 m — max. zulässige Wandhöhe hier z.B. 6,00 m

A.2 Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

A.2.1 Baugrenze

A.2.2 o — Offene Bauweise

A.2.3 ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

A.2.4 E — Nur Einzelhäuser zulässig

A.3 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

A.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

A.3.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit optischer Fahrbahngestaltung

A.3.3 Straßenbegrenzungslinie

A.3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Bushaltestelle

A.3.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

A.3.6 Einfahrt

A.3.7 Öffentliche Fußwege

A.3.8 Öffentliche Wirtschaftswege

A.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

naturnah gestalteter Erlebnispfad

A.5 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.5.1 Öffentliche Grünflächen

A.5.2 Private Grünflächen

A.5.3 Straßenbaumstandorte mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher sowie privater Flächen

A.5.4 Anpflanzung von Sträuchern mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher sowie privater Flächen

A.5.5 Ausgleichsfläche Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen

A.5.6 Erhalt und Sicherung der vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen

A.6 Sonstige Planzeichen

A.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

A.6.2 Grenze von Gebieten mit unterschiedlichen Maßen der Nutzung (§ 1 Abs.4 BauNVO)

B. Textliche Festsetzungen

B.1 Allgemeine Vorschriften

Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (siehe A.6).

B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

B.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 13 BauNVO)

B.2.1.1 Der in der Planzeichnung mit "WA" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Zulässig sind alle Anlagen gemäß § 4 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO.

B.2.1.2 Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen, außerdem Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO, zulässig.

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

B.2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe (Höhe über dem unteren Bezugspunkt UBP) festgesetzt.

B.2.2.2 Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO finden Anwendung.

B.2.2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit einer Dachneigung von 16-48°, bildet der obere Bezugspunkt.

B.2.2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flach- oder Pultdach, entspricht der maximal zulässigen Wandhöhe für Hauptgebäude.

B.2.2.5 Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

B.2.2.6 Für Garagen und Nebengebäude ist eine maximale Wandhöhe von 3 m zulässig.

B.2.2.7 Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe wird durch den für jedes Baugrundstück vorgegebenen Höhenbezugspunkt auf dem Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zur Definition der Wandhöhe wird der theoretische Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachgebäuden der obere Abschluss der Attika festgesetzt.

B.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

B.2.3.1 Es wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (siehe A.2.2) festgesetzt.

B.2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.

B.2.3.3 Garagen, Carports, Nebengebäude und Stützmauern sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Werden Garagen / Carports parallel zur Fahrtrichtung erstellt, müssen diese einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze betragen.

B.2.4 Sonstige Festsetzungen

B.2.4.1 Oberflächenwasser
Dach- und sauberes Oberflächenwasser sind i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Zisternen einzuleiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind (Fassungsvermögen ca. 4 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche).
Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.

C. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

C.1 Gebäudegestaltung

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

C.1.2 Unzulässig ist die äußere Verwendung von glänzenden und geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen als Gebäudefassade.

C.2 Dachgestaltung

C.2.1 Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach.

C.2.2 Dachneigungen sind von 0° bis 48° zulässig. Für Flach- und Pultdächer beträgt die maximal zulässige Dachneigung 15°.

C.2.3 Die Dacheindeckung von Flachdächern ist mindestens zu 30 % mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszuführen. Dacheingrünungen sind ausdrücklich zulässig und empfohlen.

C.2.4 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 einzuhalten.

C.2.6 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.

C.3 Einfriedungen

C.3.1 Als Einfriedungen sind Zäune aus Holz, Stahl oder Maschendraht mit einer Höhe von bis zu 1,0 m zulässig.

C.3.2 Einfriedungen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind aus Maschendrahtzaun nicht zulässig.

C.3.3 Stützmauern auf Privatgrund sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

C.4 Geländeveränderungen

C.4.1 Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

C.4.2 Abgrabungen sind bis max. 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

C.4.3 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.

C.4.4 An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.

C.4.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, dürfen auf privater Grundstücksfläche errichtet werden.

D. Grünordnerische Festsetzungen

D.1 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 25a BauGB)
Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

D.1.1 Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche / Grünfläche
Baumpflanzung ohne Standortvorgabe:
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe: Pflanzung eines Laubbaumhochstammes je 200m² neu versiegelter Fläche (Mindestqualität H 3xv StU 16-18 cm) gemäß Pflanzliste.
- Anpflanzung von einem Strauch je Parkplatz oder einem (kleinen) Laubbaum je zwei Parkplätze gemäß Pflanzliste.
- Im Bereich der privaten Grünflächen ist nur die Anpflanzung von Sträuchern zulässig.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind während der Bauzeit in einem Abstand von 2 m gegenüber den Eingriffsbereichen durch Zäune zu sichern.

D.1.2 Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche
- Bepflanzung mit arten- und blütenreichem, einheimischem Saatgut (autochthonem Pflanzgut), Bewirtschaftung ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel (Ausnahme bei sog. Problemunkräutern).
- Baumpflanzung eines Straßenbaumes mit etwaiger Standortvorgabe gemäß Plandarstellung: Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumhochstammes, Mindestqualität H 3xv StU 14-16 cm.
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe Pflanzung eines standortgerechten Laubbaum-Hochstammes je 1.000 m² öffentlicher Grünfläche (Mindestqualität H 3xv StU 14-16 ohne Standortvorgabe) gemäß Pflanzliste.
- Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv durch Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juli) zu bewirtschaften und im 2-3-jährigem Turnus zu pflegen.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind während der Bauzeit in einem Abstand von 2 m gegenüber den Eingriffsbereichen durch Zäune zu sichern. Zur Realisierung der Fußwegeverbindung im Norden sind die Zäune direkt am Rande des Eingriffsbereiches zu positionieren. Im Süden entlang des Regenrückhaltebeckens ist der zum Schutz der Zauneidechse erforderliche Amphibienschutzzaun als Schutzmaßnahme ausreichend.

D.1.3 Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.

D.1.4 Pflanzenliste, der zu verwendenden Pflanzen:

Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cydonia oblonga	Quitte
Fraxinus excelsior subs. excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus padus	Gewöhnliche Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur subsp. robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Sträucher:	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes rumbrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

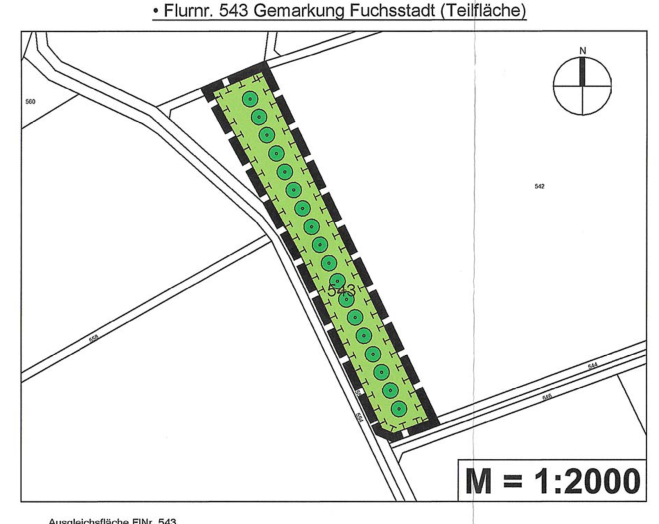
D.1.5 Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsforderungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 des Bundesamtes für Naturschutz, zu verwenden.

D.2 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. 543 Gemarkung Fuchsstadt (Teilfläche)



Ausgleichsfläche FlNr. 543

Anrechenbare Flächengröße: ca. 0,415 ha
Ausgeführte Aufwertungsmaßnahmen:

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a werden für diese Teilfläche folgende Pflanzbindungen festgesetzt:

Ansaat Grünland:
- Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes.
- Verwendung von Saatgut, gebietsheimisch (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland)

Obstbaumpflanzung:
Pflanzung von 18 Obstbaum-Hochstämmen
- Obstbaumsorten: ausschließlich Wildform (Bspw. Holz-Apfel, Wild-Birne, Vogel-Kirsche, Walnuss, etc.)
- Hochstamm, StU, 12 - 14 cm Vorkommensgebiet 5.1: Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
- Sicherung mittels Dreibock
- Herstellung eines Verbissschutzes (Wild)

Pflegemaßnahme:
- Mahd bei trockener Witterung;
- Ausschluss von Rotationsmähwerk;
- Abtransport des Mahdgutes.

Grundsätzlich:
Vollständiger Verzicht auf das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln (Herbizide, Insektizide, etc.)
(Für Streuobstbäume sind punktuelle Gaben von Festmist möglich.)

Ausgleichsfläche FlNr. 878

Anrechenbare Flächengröße: 1,017 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.

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

E.1 Baufeldbeschränkung
- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb von Ausgleichs- und Ersatzflächen anzulegen.

E.2 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.

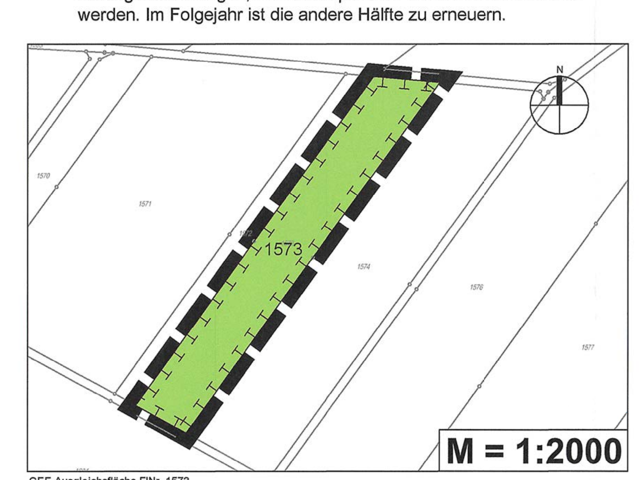
B.3 Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Individuen
- Rodung und Fällung von Gehölzen nur zwischen Anfang November und Ende Februar zulässig zum Schutz der Haselmaus und betroffener Vogelarten.
- Beseitigung der Vegetation im Offenland und Oberbodenabtrag im Offenland außerhalb 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 zulässig.
- 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.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 Fleder- mäuse 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.

E.5 Bauliche Vermeidungsmaßnahmen
- 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

E.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)
Kompensation von Haselmauslebensraum auf den FlNrn. 332, 332/1 und 333 der Gemarkung Reichenberg:
- Linienförmige Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen durch Beeren- und Nusssträucher zwischen Eingriffsbereich und Guttenberger 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, STU 20-25

Kompensation von Feldlerchenlebensraum/Feldvögeln auf FlNr. 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 je mindestens 10 m
- 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.



CEF-Ausgleichsfläche FlNr. 1573

F. Hinweise

F.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.

F.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.

F.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.

F.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.

F.5 Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist gesichert bzw. wird im Zuge der Erschließung sichergestellt werden.

F.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 gestattet.

F.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.

F.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.

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

F.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.

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

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

E. Zeichnerische Übernahmen

E.1 Amtlich kartierte Biotopflächen

E.2 Vorhandene Ausgleichsflächen von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen

E.3 FFH-Gebiet
Irtenberger und Guttenberger Wald

E.4 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 beachten.
(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

F.3 1241/1 Flurnummer

F.4 Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

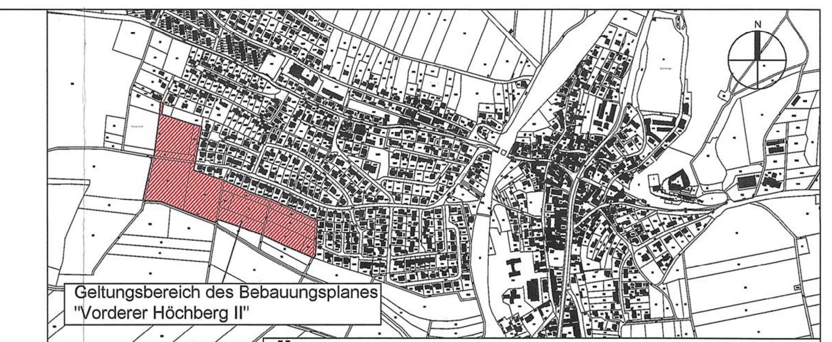
F.5 Höhenschichtlinie gemäß Geländeaufnahme

F.6 Vorhandenes Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsanlage

F.7 tatsächlicher Gehölzbestand

F.8 Nutzungsschablone

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



Übersichtslageplan M = 1:10.000

Verfahrensvermerke

1. 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.

2. 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.

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 öffentlich ausgelegt.

6. 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.

7. 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.

8. 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 21.09.2022
(Siegel)
Kranz, 2. Bürgermeisterin

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 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. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" in der Fassung vom 23.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2025 bis 21.11.2025 erneut beteiligt.

12. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Vorderer Höchberg II" in der Fassung vom 23.09.2025 wurde mit der Begründung, integriertem Grünordnungsplan, Umweltbericht, speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Alternativflächenprüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2025 bis 21.11.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

13. Der Markt Reichenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.12.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2025, nachrichtlich ergänzt am 09.12.2025, als Satzung beschlossen.

Reichenberg, den 10. DEZ. 2025
(Siegel)
Kranz, 2. Bürgermeisterin

14. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 12.12.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Reichenberg, den 15. DEZ. 2025
(Siegel)
Kranz, 2. Bürgermeisterin

15. Durch das dritte Heilungsverfahren des Bebauungsplanes sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst. Daher ist die Durchführung einer Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

16. Der Markt Reichenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.03.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2025, nachrichtlich ergänzt am 09.12.2025, als Satzung beschlossen.

Reichenberg, den 25. MRZ. 2026
(Siegel)
Kranz, 2. Bürgermeisterin

17. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 27.03.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Reichenberg, den 10. APR. 2026
(Siegel)
Kranz, 2. Bürgermeisterin

Markt: Reichenberg
Kreis: Würzburg

Bebauungsplan "Vorderer Höchberg II" mit integriertem Grünordnungsplan Gemarkung Reichenberg

drittes ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner
Auktor INGENIEUR GmbH
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, Öchsner
Prüfung: Rehbein
Rei13-0001
Rei24-0001
Rei25-0001

Datum: 19.09.2017, 28.06.2018, 16.10.2018, 08.08.2019, 04.02.2020, 20.09.2022, 12.12.2024
Änderung: 23.09.2025
nachr. ergänzt am 09.12.2025