



- Hinweise:**
- Füllschema der Nutzungsschablone:
- a) Art der baulichen Nutzung
 - b) Zahl der Geschosse
 - c) Bauweise
 - d) Dachneigung
 - e) Grundflächenzahl
 - f) Geschosflächenzahl
- 2. bestehende Bebauung (Wohngebäude)
 - 3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
 - 4. bestehende Grundstücksgrenze
 - 5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 6. Festsetzungen in Meter
 - 7. Höhenschichtlinie (0,25 m-Raster)
 - 8. Flurstücksnummer
 - 9. Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.
 - 10. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei allen Bauvorhaben in der Nähe des Trassenbereiches wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. ist der Betreiber rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Biebelried hat in der Sitzung vom 06.12.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mainstockheimer Weg" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Biebelried, den
1. Bürgermeister (Roland Hoh)

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mainstockheimer Weg" handelt es sich um eine Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das vereinfachte Verfahren wurde angewandt. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Biebelried, den
1. Bürgermeister (Roland Hoh)

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2016 wurde in der Fassung vom 31.01.2017 mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2017 bis einschließlich 06.04.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Biebelried, den
1. Bürgermeister (Roland Hoh)

Der Gemeinderat Biebelried hat die Bebauungsplanänderung mit Entwurfsbegründung vom 06.12.2016, in der Fassung vom 31.01.2017 mit Beschluss vom 25.04.2017 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Biebelried, den
1. Bürgermeister (Roland Hoh)

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Entwurfsbegründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Biebelried, Hauptstraße 4, 97318 Biebelried während der Allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Biebelried, den
1. Bürgermeister (Roland Hoh)

Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

1. Art der baulichen Nutzung

WA / WA* Dieses Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Unzulässig sind: Freistehende landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Betriebsgebäude (Art. 83.1.2 BayBO) Dungstätten, Fahrsilos und ähnliche Anlagen. (Art. 83.1.4 BayBO) Lager- und Abstellplätze für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Erwerbsgärtnerei, Abstellplätze für Autowracks, ausgenommen sind Kfz-Abstellplätze (Art. 83.1.21 BayBO) Je Baugrundstück darf nur 1 Hundezwinger errichtet werden (Art. 83, 1.23 BayBO)

MDb Dieses Baugebiet ist als eingeschränktes Dorfgebiet (MDb) festgesetzt Nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 5 der BauNVO. Nicht zulässig sind: Massentierhaltung, Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

II 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
zulässig sind max. 2 Vollgeschosse in Form eines Erdgeschosses und eines Dachgeschosses

E+D 2.2 Grundflächenzahl GRZ
0,4
0,7 2.3 Geschosflächenzahl GFZ

3. Bauweise

3.1 offene Bauweise
3.2 Firstrichtung
3.3 Dachform (Satteldach)
3.4 Dachneigung
0
SD
25°-48°

4. Mindestgröße der Baugrundstücke:

Bereich WA 600m²
Bereich WA* 450m²

5. Verkehrsfläche

6. Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Eine Abänderung des Geländes durch Auf- und Abtrag ist nur bis max. 0,80 m zulässig.

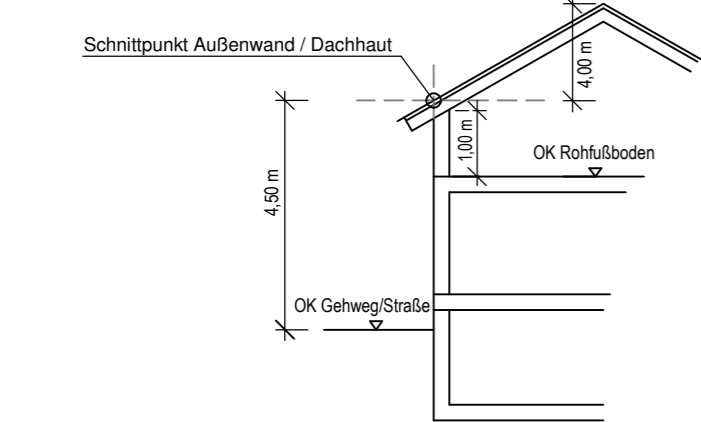
7. Höheneinstellung der Gebäude:

7.1 Bereich WA - Traufhöhe: Bei II Vollgeschossen max. 6,30 m von OK gewachsenem Gelände, gemessen in der Mitte der hangseitigen Gebäudewand. Bei I-geschossiger Bauweise max. 4,0 m von OK gewachsenem Gelände gemessen in der Mitte der hangseitigen Gebäudewand.

7.1.1 Bereich WA* - Wandhöhe
- Wandhöhe max. 4,50 m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Firsthöhe 4,00 m über zulässiger Wandhöhe
- Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut
- Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.

7.2 Kniestöcke sind unzulässig
7.2.1 im Bereich WA* sind Kniestöcke bis max. 1,0 m zulässig.
7.3 Sockelhöhe
7.3.1 Hangseits: OK Kellerdecke max. 0,5 m über hangseits vorhandenem natürlichem Gelände bzw. der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten OK-Gelände

Höheneinstellung der Gebäude WA*
ohne Maßstab



8. Tiefe der bebaubaren Fläche:

8.1 Baugrenze
8.2 Baulinie (zwingend)

9. Stellplätze oder Garagen

9.1 im Bereich WA pro Wohneinheit: 1,5 Stück
9.2 im Bereich WA* pro Wohneinheit: 2 Stück
ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Biebelried
9.3 Fläche für Stellplätze oder Garagen, GA = Garagen
9.4 für den Bereich WA* gilt: Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.

10. Einfriedung

10.1 Straßenseitig: Einfriedungssockel max. 0,30 m
Einfriedung max. 1,0 m, Maschendrahtzaun unzulässig.
10.2 Seitliche Einfriedung: Einfriedungssockel max. 0,10 m
Maschendrahtzaun zu hinterpflanzen
Gesamthöhe der seitlichen Einfriedung max. 1,30 m

HINWEIS:

Der Zugang zum Spielplatz erfolgt ausschließlich über die Birkenstraße; der neue Spielplatz erhält eine Umzäunung von mindestens 1m Höhe; die Verwendung von Stacheldraht oder spitzen Jägerzäunen ist nicht zulässig.

11. Kinderspielplatz

12.1 Grünfläche mit Ausnahme von Flur Nr. 117
Pflanzgebot für Laubbäume und Laubsträucher
12.2 Eingrünung:
pro 200 m² Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum
pro 50 m² unbebaute Fläche 2 Sträucher (Büsche)

- 13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 14. Sichtdreieck, von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m freizuhalten.
- 15. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 16. Straßenbegrenzungslinie
- 17. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- 18. Umformerstation
- 19. Vorhandener Dauerschallpegel als Abstandslinie vor der Schallquelle
- 20. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
- 21. Nummer der Änderung
- 22. Umgrenzung der Änderung

Festsetzungen für die Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a werden folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
- Je 100 m² neu versiegelter Baufläche wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) festgesetzt (ohne Standortvorgabe). Der Baumbestand (Fl.Nr. 141) ist zu erhalten, soweit dies im Rahmen der bautechnischen Maßnahmen möglich ist. Der Erhalt eines bestehenden Baumes wird als Ausgleich je 100m² neu versiegelter Baufläche angerechnet.
- Anlage einer Randeingrünung zur Würzburger Straße hin als Abgrenzung zur offenen Landschaft mit standortgerechten Gehölzen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Pflanzung von standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Eberesche, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Wildrosen, Flieder).
- Die Anlage von geschnittenen Nadelgehölzhecken (z.B. Thuja) ist als Randeingrünung zur Würzburger Straße hin nicht gestattet.
- Begrünung des Spielplatzes
Zur Begrünung und Eingrünung des Spielplatzes besteht u.a. unter folgenden Baum- und Straucharten die Auswahl: Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Weißdorn, Walnuss, Johannisbeere, Spierstrauch.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen:
Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten. Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte, zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und die der Gesunderhaltung der Bäume dienen, erlaubt, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.



Gemeinde Biebelried
Landkreis Kitzingen

BEBAUUNGSPLAN
mit integrierter Grünordnung

1. Änderung
"Am Mainstockheimer Weg"
im vereinfachten Verf. nach § 13 BauGB

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, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

mit
Thomas Struchholz, Dipl.-Ing. Landschaftsgestaltung
Eremitenmühlstr. 9, 97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931/95000-00 - Fax: -90
www.struchholz.de // e-Mail: info@struchholz.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Tobias Schneider
Tel.: 0931/25048-0
e-Mail: schneider@ib-arz.de

Stand: 06.12.2016
25.04.2017

