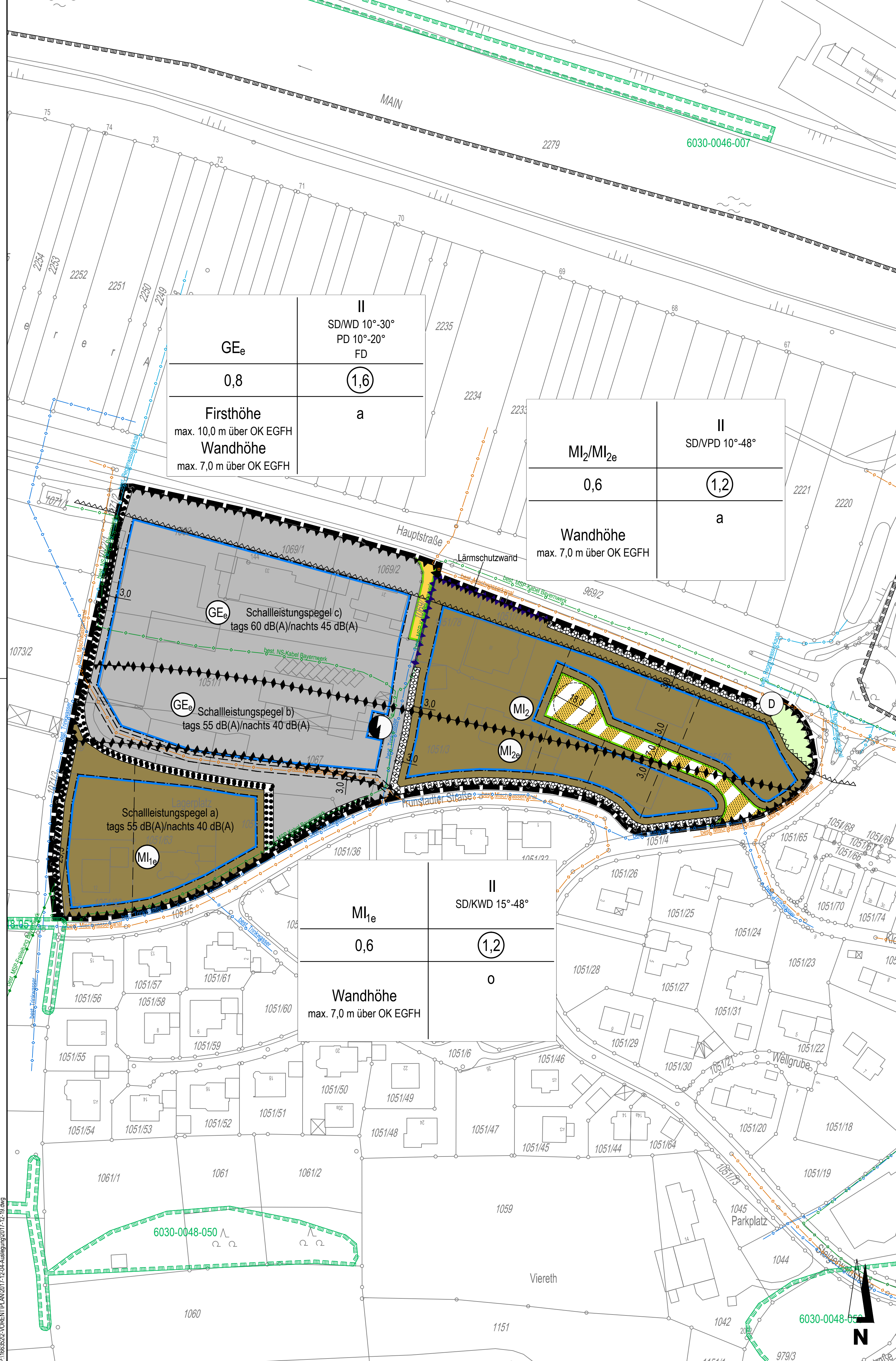




IPRÄAMBEL

- der Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung Viereh "West" erfolgt auf der Grundlage
- des Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli (BGBl. I S. 2808)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- der Bayerischen Baordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

II INHALT DER 1. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Grundstücke Flurstücknummer 1051/1, 1051/3, 1051/7, 1051/62, 1051/63, 1051/76, 1051/77, 1051/78, 1067, 1068/1, 1068/2 und 1069/3 der Gemarkung Viereh. Diese umfassen den Geltungsbereich des rechtskräftigen und ursprünglichen Bebauungsplans Viereh "West".

Dementsprechend sind alle im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung geändert und neu festgesetzt worden.

III ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) max. Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) max. Firsthöhe/Wandhöhe
F) Bauweise

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Mischgebiet (MI), einschränktes Mischgebiet (MIu) nach § 6 BauNVO
einschränktes Mischgebiet (GEu) nach § 8 BauNVO

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

0,6
1,2
II

Grundflächenzahl GRZ
Geschossflächenzahl GFZ
max. Anzahl der Vollgeschosse

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
—	Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

—	Straßenverkehrsflächen (bestehend)
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Erschließung geplant
—	Straßenbegrenzungslinie

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



7.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

—	Best. Mischwasserkanal
—	Best. Regenwasserkanal
—	Best. Versorgungsleitung Wasser
—	Best. Stromkabel

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

—	Private Grünflächen
---	---------------------

9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

10.0 Sonstige Planzeichen

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einträgen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung hier: Lärmschutzwand
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einträgen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung hier: Schallleistungspegel (siehe Verbindliche Festsetzungen 12, Immissionsschutz)
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Freizeitzone Nr. 26 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

IV HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

25	Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
1089	Flurstücknummer
o	Grenzsteine
260	Höhenschichtlinien (Meterlinien)
—	Vorhandene Flurgrenzen
—	Vorschlag für künftige Abgrenzung der Grundstücke
6,0	Bemaßung

V VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird "einschränktes Mischgebiet" (GEu) gemäß § 8 BauNVO bzw. "Mischgebiet" (MI) und "einschränktes Mischgebiet" (MIu) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im "einschränktem Mischgebiet" bzw. "einschränktem Mischgebiet" sind nur solche Nutzungen zulässig, die nach den im Planteil festgelegten Schallleistungspegeln zulässig sind.

Die nach § 8 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen "Tankstelle" und "Einzelhandelsbetriebe" sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 und 19 BauNVO)

Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)					
Bereich (max. Anzahl Vollgeschosse) (Dachform) (Dachneigung) max. Wandhöhe über OK EGFH max. Firsthöhe über OK EGFH					
GEu	II	SD, WD	10°-30°	7,0 m	10,0 m
		PD	10°-20°	7,0 m	
MIu	II	SD, WD	15°-48°	7,0 m	-
		PD	10°-48°	7,0 m	
MIu/MI2u	II	SD, VPD	10°-48°	7,0 m	-

Die Wandhöhe ist das Maß von OK EGFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit max. 0,5 m über dem bergseitig bestehenden Gelände festgesetzt.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m nicht überschreiten darf.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

4.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO, § 20 GaStellV)

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach den allgemein geltenden Richtvorschriften.

5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO)

- Außenwände und Fassaden
Es sind grundsätzlich keine grellen, fernwirkenden Farben zulässig.
Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig.
- Solarenergie
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebaute Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.

7.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Alle Pflanzungen auf privaten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen.

- Private Grün- und Freizeitanlagen sowie Pflanzgebiete
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreizeitanlagen) sind, soweit sie nicht für Zwecke, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei Neupflanzungen ist möglichst standortgerechtes, autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Je 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniges Laubbholz in Hochstammqualität aus Artenliste 1 oder alternativ 2 Obstgehölze der Artenliste 2 zu pflanzen (privates Einzelpflanzgebiet). Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Erlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur freien Landschaft sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.

Vorhandene standortgerechte und heimische Gehölzbestände auf den privaten Freizeitanlagen sowie innerhalb der bestehenden Eingrünungen entlang der Bereiche GEu und MIu sind nach Möglichkeit zu erhalten und während der Bauphase zu schützen.

Im Bereich MIu und MI2u sind zur optischen Eingrünung entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze auf den privaten Freizeitanlagen 2-reihige Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten, autochthonen Arten entsprechend der Artenlisten 1 und 3 zu pflanzen (privates Flächenpflanzgebiet). Bereits vorhandene heimische Gehölze in der bestehenden Eingrünung können erhalten werden.

Fensterlose Teil- bzw. Vollfassaden sind zu mindestens 50 % mit Arten entsprechend der Artenliste 4 zu begrünen.

- Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten für die Pflanzgebote
Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen erfolgt unter der Voraussetzung, dass die gegenwärtige Nutzung nicht verändert wird, dass heißt, dass keine weiteren schutzbedürftigen Räume (zusätzliche Immissionsorte) infolge baulicher Veränderungen entstehen. Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung vor unzulässigen Immissionen sind folgende Schutzmaßnahmen durchzuführen:
„Errichtung einer 3,0 m hohen und 40 m langen Lärmschutzwand entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Lärmschutzwand ist beidseitig absorbierend auszuführen. Die Lage der Lärmschutzwand hat der in der Anlage 1 der Untersuchung Nr. 1501/20 der LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH zu entsprechen.“
„Errichtung einer 3,0 m hohen und 52 m langen Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Lärmschutzwand ist an der Südseite absorbierend auszuführen. Die Lage der Lärmschutzwand hat der in der Anlage 1 der Untersuchung Nr. 1501/20 der LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH zu entsprechen.“

Artenliste 1: Klein- bis Großkronige Laubbäume	Hochstamm, 3xv, StU 12/14
Pflanzmindestgröße Einzelpflanzgebiet:	Heister, 3xv, h 150-200
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyrasier	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus div. spec.	Ulm

Artenliste 2: Obstgehölze	Hochstamm, 3xv, StU 8/10
Pflanzmindestgröße:	Hochstamm, 3xv, StU 8/10
Apfel-Sorten	„Bellepomme“, „Goldparmäne“, „Jakob Fischer“, „Kaiser Wilhelm“, „Landsberger Renette“, „Ontario“, „Willshire“
Birnen-Sorten	„Conference“, „Frühe Dechantsbirne“, „Klapps Liebling“, „Gellerts Butterbirne“, „Geshirte“, „Gute Luise“

Kirsch-Sorten	„Burlat“, „Große Schwarze Knonpel“, „Hedelfinger“, „Königskirsche“
---------------	--

Zwischengarten-Sorten	„Bühner Frühwetschger“, „Große Grüne Renekode“, „Hauswetschger“, „Lukas Frühwetschger“
-----------------------	--

Artenliste 3: Sträucher	Pflanzmindestgröße Flächenpflanzgebiet: Str 2xv, 60-100
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schliehe
Rosa canina	Rosa
Sambuca nigra	Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Schneeball

Artenliste 4: Fassadenbegrünung	Vitis in Sorten
	Clematis in Sorten
	Hedera in Sorten
	Rosa in Sorten
	Spälerobst in Sorten

- Vollzugsfristen
Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.

- Regenwasserbewirtschaftung
Bei der Gestaltung der privaten Freizeitanlagen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freizeitanlagen hat sich primär auf die Verlegung versickerungsbegünstigter Beläge wie z.B. Pflaster mit Rassenfuge, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengittersteine etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

8.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

Straßenseitig:
Höhe max. 1,2 m

Zwischen den Baugrundstücken:
Höhe max. 2,0 m

9.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

10.0 Anbaufreie Zone der B26 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)

Innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahndamm der nördlich angrenzenden Bundesstraße B26, dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

11.0 Flächenbefestigung

Verkehrs- und Umschlagsflächen sind mit geschlossenen Oberflächen zu befestigen.
Für die weitere Freizeitanlagengestaltung wird der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Sofern keine Grundwassergefährdung besteht sind versickerungsfähige Beläge (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasengitterpflaster, etc.) zu verwenden.

12.0 Immissionsschutz

- Im rechtskräftigen und ursprünglichen Bebauungsplan Viereh "West" sind Festsetzungen bezüglich des maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegels vorgenommen worden. Diese wurden nachrichtlich in die 1. Bebauungsplanänderung übernommen und der Geltungsbereich entsprechend in drei Teilbereiche unterteilt. Darin beträgt der maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel:
a) tags 55 dB(A)/nachts 40 dB(A)
b) tags 55 dB(A)/nachts 40 dB(A)
c) tags 60 dB(A)/nachts 45 dB(A)
- Darüber hinaus wurden für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung, für zwei Teilbereiche je ein schalltechnisches Gutachten vom Ing. Büro LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH, mit Datum vom 26.04.2016 (Gutachten Nr. 1501/20) und 10.04.2017 (Gutachten Nr. 1701/24) erstellt. Die Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage 3 und 4). Darin liegen zusammenfassend folgende Ergebnisse vor:
Südöstlicher Bereich MIu (bestehende Wohnhäuser FL.Nr. 1051/62 und 1051/63):
Gewerbegebiet: „In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen der angrenzenden Unternehmen Firma Baul und Firma Albin Schmitt berücksichtigt. In der Tag- und in der Nachtzeit sind keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 19005 zu erwarten.“
Verkehrslärm: „Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm wurde der Beurteilungspegel an den bestehenden Gebäuden innerhalb des Pflanzgebietes ermittelt. Wie die berechneten Beurteilungspegel zeigen, werden durch den Straßenverkehr die Orientierungswerte der DIN 19005 zur Tag- und Nachtzeit unterschritten.“

VI VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung Viereh "West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom bis statt.
Die vorgesehene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom bis statt.

- Der Gemeinderat hat am die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom

- Am beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Gemeindebauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Viereh-Trunstadt, den
Gemeinde Viereh-Trunstadt
Wohlfart
Erster Bürgermeisterin

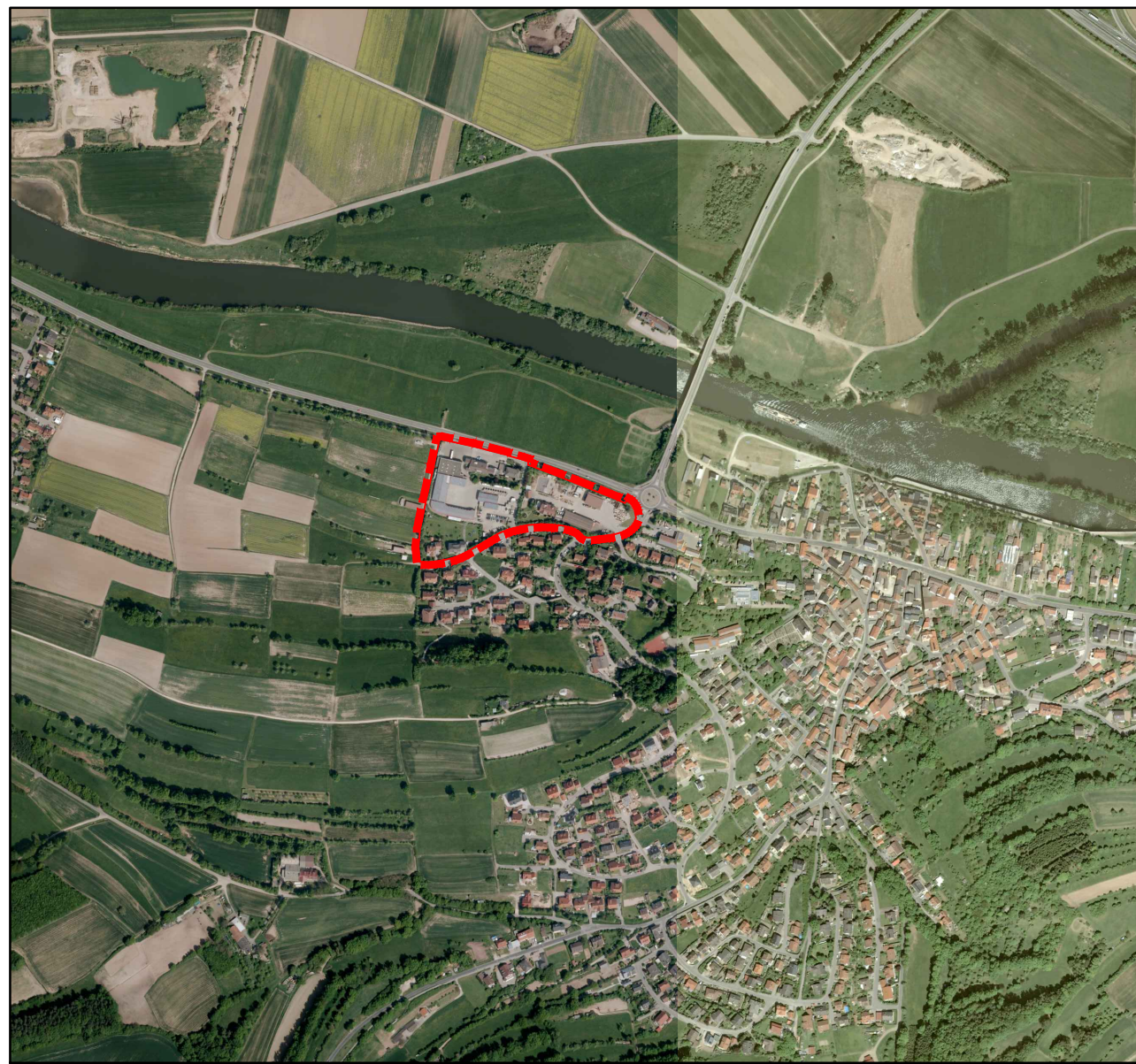
2.0 Beleuchtungen, Werbeflächen

Beleuchtungs- und Werbeanlagen innerhalb des Planbereiches (z.B. Hofraumbelichtung, Fassadenbeleuchtung) sind so zu errichten, dass Straßenverkehrsteilnehmer auf benachbarten öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.

3.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:

V1 Rodung von Gehölzen
Sollten Gehölzrodungen notwendig sein, haben diese zum Schutz gehölzbrütender Vögelarten ausschließlich außerhalb der Vögelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zu erfolgen.



Übersichtslageplan 1:10.000

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gemeinde Viereh-Trunstadt	Proj. Nr.	166352	Anlage	
Landkreis:	Bamberg	VORENTWURF			
Maßstab:	1 : 1000	Plan - Nr.	1	Tag	Name
		entw.	10.2017	Schlichting	
		gez.	10.2017	Haßfurter	
		gepr.	10.2017	Schlichting	
		geänd.			
Vorhabensträger:	Gemeinde Viereh-Trunstadt Weihenauer Straße 6 95191 Viereh-Trunstadt	Entwurfverfasser: BAURCONSULT RAIFFEISENSTRASSE 10 95191 VIEREH-TRUNSTADT 04.12.2017 (Datum, Unterschrift)			
		04.12.2017 (Datum, Unterschrift)			