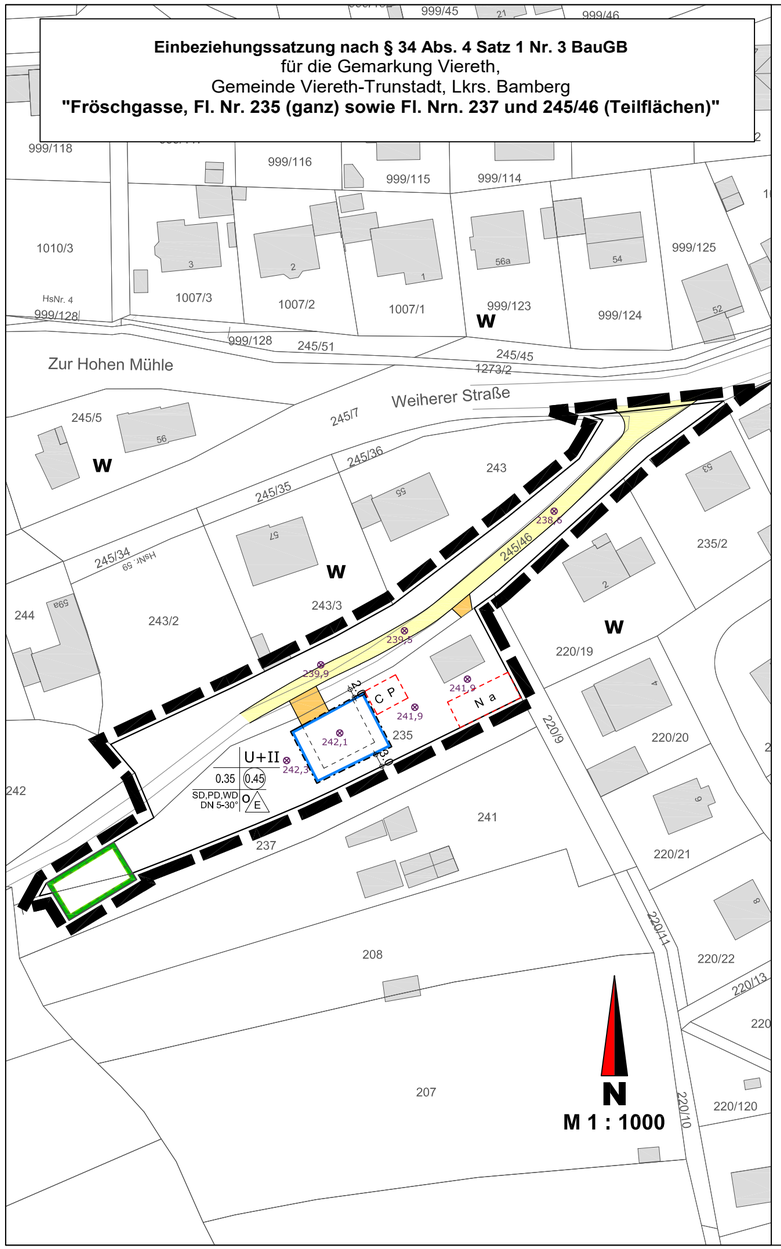
Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
für die Gemarkung Viereth,
Gemeinde Viereth-Trunstadt, Lkrs. Bamberg
"Fröschgasse, Fl. Nr. 235 (ganz) sowie Fl. Nrn. 237 und 245/46 (Teilflächen)"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- PRIVATE ZUFAHRTEN
- BAUGRENZE
- U+II — ANZAHL DER GESCHOSSE
- 0.35 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0.45) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- O — OFFENE BAUWEISE
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- SD,PD,WD 5°-35° — ZULÄSSIGE DACHFORMEN UND DACHNEIGUNG
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 235 — FLURNUMMER
- W — GEBIETSBEZEICHNUNGEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- 3 — BESTEHENDE BAULICHE ANLAGEN (MIT HAUSNUMMER)
- VORGESCHLAGENER BAUKÖRPER
- C P I N a — CARPORT BZW. NEBENANLAGE GEPLANT
- PFLANZGEBOT STRAUCH- BZW. BAUMPFLANZUNGEN
- BAUM BESTEHEND
- AUSGLEICHSFLÄCHE MIT OBSTBAUMREIHE
- 3.0 — BEMASSUNG
- 239,5 — HÖHENPUNKT BESTEHENDES GELÄNDE MIT HÖHENNIVEAU m ü. NHN
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

PLANDATUM: 24.11.2025

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
Info@bfs-plus.de

Kathrin Nißlein
Landschaftsarchitektin
www.landschaftsarchitektin-nisslein.de

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
für die Gemarkung Viereth,
Gemeinde Viereth-Trunstadt, Lkrs. Bamberg
"Fröschgasse, Fl. Nr. 235 (ganz) sowie Fl. Nrn. 237 und 245/46 (Teilflächen)"

Verbindliche Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung "Fröschgasse, Fl. Nr. 235 (ganz) sowie Fl. Nrn. 237 und 245/46 (Teilflächen)" in der Gemarkung Viereth, Gemeinde Viereth-Trunstadt, Lkrs. Bamberg

Es sind gemäß § 34 (1) BauGB Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

1. Anzahl der Baurechte

Innerhalb des Geltungsbereiches ist maximal 1 Baurecht zulässig. Je Wohneinheit sind zudem auf dem Grundstück 2 Stellplätze zu errichten.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) ist zu beachten. Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen überall auf dem Grundstück errichtet werden, die grünordnerischen Festlegungen (Ausgleichsfläche sowie Strauch- bzw. Baumpflanzungen) sind aber hierbei zu beachten.

Es gilt die jeweils aktuelle rechtsgültige "Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS)".

Bei Garagen, Carports oder Nebenanlagen mit Flachdach ist eine Dachbegrünung vorzunehmen.

3. Sonstige Festsetzungen

Die Dacheindeckung hat als Ziegeleindeckung mit roten oder dunklen Farben zu erfolgen.

Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Aus wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind zulässig. Die Bayerische Bauordnung ist jedoch entsprechend zu beachten.

Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) wird auf einem Höhenniveau von maximal 242,60 m ü. NN festgesetzt Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Niederschlagswasser darf nicht oberflächig auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Das auf den Dach- bzw. versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und ordnungsgemäß sowie unbeschadet Dritter zu beseitigen. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ empfohlen.
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

4. Durchgrünung Grundstück

Es ist ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Zugelassen sind ausschließlich heimische Laubbäume 2. Ordnung (z.B. Feldahorn - Acer campestre, Hainbuche - Carpinus betulus, Walnuss - Juglans regia, Linde - Tilia cordate 'Greenspire', Mehlbeere - Sorbus latifolia 'Henk - Vink', Ulme - Ulmus 'Lobel', Zierapfel - Malus tschonoskii oder 'Red Sentinel, Blumen-Esche - Fraxinus ornus), sowie Hochstamm-Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne, Apfel).

5. Artenschutz

Zum Schutz einheimischer Vogelarten dürfen Baufeldfreimachungen, die Beseitigung von Gehölzen, sowie sonstige Bauarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten (Februar - Oktober, vgl. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden. Sämtliche Bauarbeiten sind außerdem auf den unmittelbaren Baubereich zu beschränken.
Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von min. 15 cm auszubilden, um Kleintieren das Queren zu ermöglichen.

6. Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilflächen der Fl. Nrn. 235 und 237, Gmkg Viereth, mit insgesamt ca. 170 m² festgesetzt.
Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

Interne Ausgleichsflächen:
Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
(Ausgleichsfläche A1)

Entwicklungsziel:
B 441 Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
Prognosezeitraum 25 Jahre

Planung:
- Vielfältiger Lebensraum und Trittstein für Tier- und Pflanzenarten
- Verbesserung des Landschaftsbildes
- Gehölze müssen zu Weg- und Nachbargrundstücken einen Abstand von min. 3 m einhalten.

Maßnahmen:
- Es sollen historische Obstsorten verwendet werden. Die Pflanzgröße betragt Stammumfang 12-14 cm. Es ist BDB-Qualität zu verwenden.
- Die Baumreihen sind 10 m breit anzulegen. Einzelne Baumstandorte sind freizulassen um mehr Artenvielfalt zu erreichen.
- Es ist eine autochtone, artenreiche Wiesenmischung (UG 12: Fränkisches Hügelland) anzusäen.
- Die Fläche ist hierfür aufzureißen und das Saatgut anzuwalzen.
- Ersatz ausgefallener Pflanzen ist geboten.

Pflege:
- Pflegeschnitt der Obstbäume und zweimalige Mahd der Wiesenflachen ab dem 15.06. und ab dem 01.09. mit Entfernung des Mahdgutes. Evtl. Beweidung.
- Auf chemische Pflanzenschutzmaßnahmen und Düngung ist zu verzichten.

7. Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

8. Altlasten

Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen.

9. Sonstiges

Ausnahmen von den Verbindlichen Festsetzungen sind zulässig; dazu zählen insbesondere auch ressourcenschonende und ökologisch ausgerichtete Bauvorhaben.

Die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften sowie die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt "Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" sind bei Grabarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

10. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Viereth-Trunstadt hat am 28.04.2025 für das Gebiet "Fröschgasse, Fl. Nr. 235 (ganz) sowie Fl. Nrn. 237 und 245/46 (Teilflächen)", Gemarkung Viereth, Gemeinde Viereth-Trunstadt, Lkrs. Bamberg, die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen Ergänzung Aufstellungsbeschluss: 24.11.2025). Der Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Fröschgasse, Fl. Nr. 235 (ganz) sowie Fl. Nrn. 237 und 245/46 (Teilflächen)" wurde am ……..2025 ortsüblich bekannt gemacht (Bekanntmachung Ergänzung Aufstellungsbeschluss: ……..2025).

2. Zu dem Entwurf Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ……..2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ……..2025 bis ……..2025 beteiligt. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ……..2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……..2025 bis ……..2025 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ……..2025 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegezeitraum wurden zudem alle mit dem Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.

3. Die Gemeinde Viereth-Trunstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ……..2026 die Einbeziehungssatzung "Fröschgasse, Fl. Nr. 235 (ganz) sowie Fl. Nrn. 237 und 245/46 (Teilflächen)" Gemarkung Viereth, Gemeinde Viereth-Trunstadt, Lkrs. Bamberg, gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom ……..2026 als Satzung beschlossen.

4. Die Einbeziehungssatzung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Viereth-Trunstadt vom ……..2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Fröschgasse, Fl. Nr. 235 (ganz) sowie Fl. Nrn. 237 und 245/46 (Teilflächen)" ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und liegt mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Viereth-Trunstadt sowie auf der Homepage der Gemeinde Viereth-Trunstadt unter …… zu jedermanns Einsicht bereit.

5. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Viereth-Trunstadt, den ……

.....
Siegel 1. Bürgermeister