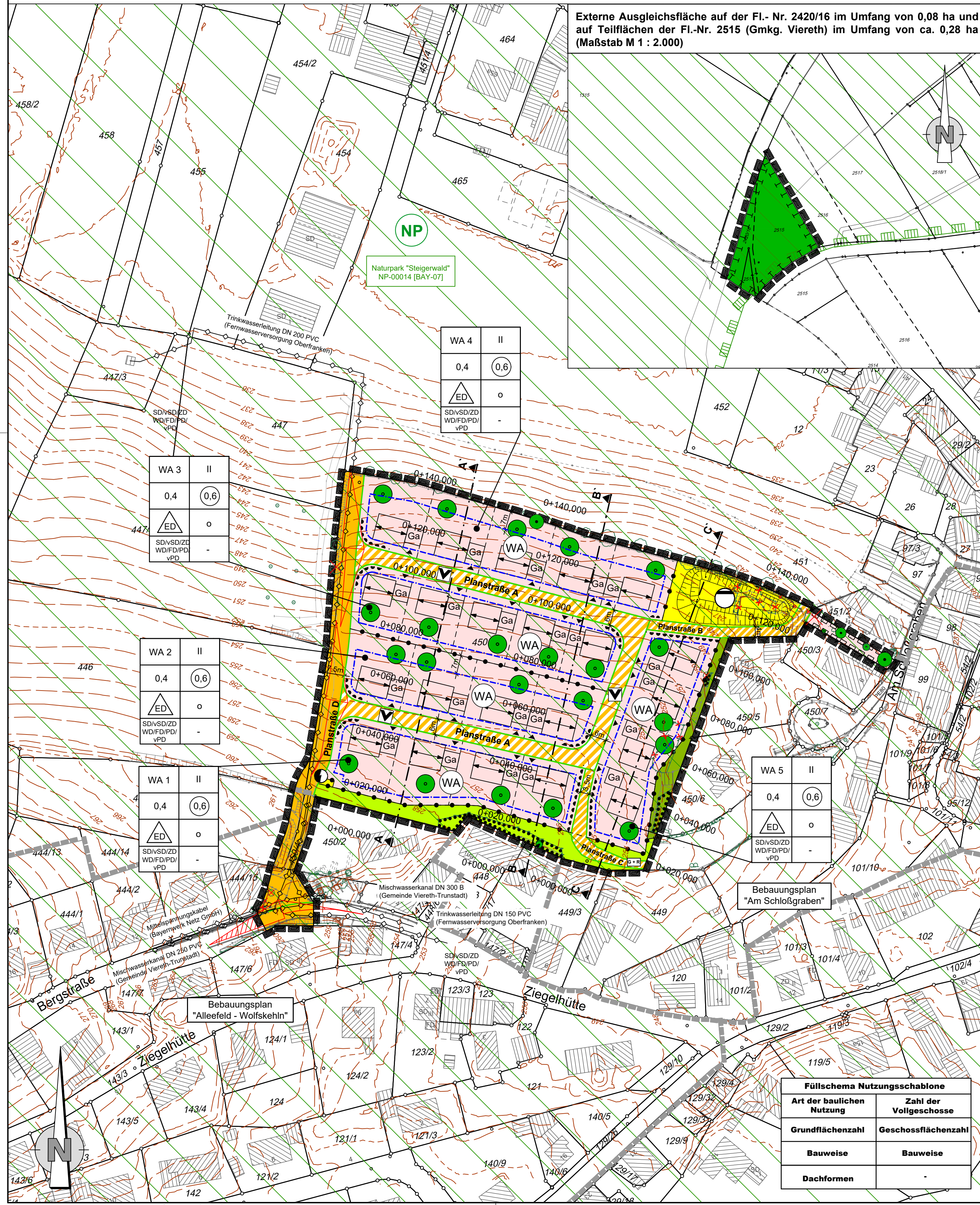




Gemeinde Viereth - Trunstadt

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schloßleite" in Trunstadt

Maßstab M 1 : 1.000



Füllschema Nutzungsschablonen	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachformen	Dachformen

I. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Viereth - Trunstadt beschließt den von der Ingenieurlagegesellschaft Höhn & Partner/Beratende Ingenieure (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Schloßleite" in Trunstadt in der Fassung vom 27.09.2021 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 589, BayRS 23124-1-1), durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**

1.1 Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA5"), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**

1.2 Maximal (max.) zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO

1.3 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

1.4 Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), § 20 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

1.5 Nur Einzel-/Doppelhäuser (ED) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

1.6 Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO

1.7 Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

1.8 Hauptgebäude-/Firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- Verkehrsflächen**

1.9 "Planstraße D": Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.10 "Planstraße A": Öffentl. Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (V)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.11 "Planstraße B": Öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Pflge-/Unterhaltungsweg", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.12 "Planstraße C": Öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Grundstückzufahrt, Geh-/Radweg, Pflge-/Unterhaltungsweg, Rettungsweg/Feuerwehrzufahrt", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.13 Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.14 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -tore o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**

1.15 Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zwb. "Regenrückhaltebecken (RRB)", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.16 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Elektrizität/Trafostation", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Grünflächen**

1.17 Öffentl. Grünfläche mit der Zwb. "Grünzug/Naherholung", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.18 Private Grünfläche mit der Zwb. "Garten", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

1.19 Erhaltung freistehender Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

1.20 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

1.21 Rodung von Bestandsgehölzen zulässig

1.22 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsflächen (AF)), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Sonstige Planzeichen**

1.23 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB

1.24 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

1.25 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit V = 30 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

1.1.1 Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA1" - "WA5") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind i. V. m. § 4 Abs. 6 Nr. BauNVO nicht Bestandteil des BBP/GOP.
- Maß der baulichen Nutzung**

1.1.2 Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig. Für Doppelhäuser gilt: Je Doppelhaushälfte ist nur eine "Wo" zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1 Die max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt, die max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,6.
- Für die max. zulässige Höhenlage der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG) für die mit "WA1" und "WA3" gekennzeichneten Bereiche gilt jeweils ein Maß von 0,85 m, für den Bereich "WA2" ein Maß von 1,0 m, für den Bereich "WA4" ein Maß von 0,50 m und für den Bereich "WA5" ein Maß von 0,30 m. Für die max. Höhenlage der OK RFB EG gelten folgende untere (unt.) Höhenbepunktungspunkte (HBP):**

a) Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;

b) Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke): Jeweilige Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der unt. HBP;

c) Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe des höchsten Punktes der FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand;
- Die max. zulässige Firsthöhe (FH) von Wohn-/Hauptgebäuden mit Sattel- (SD), versetztem Sattel- (vSD), Zeit- (ZD) und Walmdach (WD) wird jeweils mit 9,0 m festgesetzt (unt. HBP: OK RFB unterstes Vollgeschoss (VG)), die max. zulässige FH von Wohn-/Hauptgebäuden mit Pultdach (PD) mit 8,0 m (unt. HBP: OK RFB unterstes VG) und die max. zulässige Attikahöhe von Wohn-/Hauptgebäuden mit Flachdach (FD) ebenfalls mit 8,0 m (unt. HBP: OK RFB unterstes VG).**
- Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei (II) VG zulässig. In den Bereichen "WA2" und "WA4" ist neben dem EG jeweils das zweite VG als Untergeschoss (UG) auszuführen.**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig ist die Errichtung von Einzel- (E) und von Doppelhäusern (D) jeweils in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Die in der nebenstehenden Planzeichnung vorgegebene Hauptgebäude-/Firstrichtung ist einzuhalten.**
- Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern Garagen einen Abstand von mindestens (mind.) 5,0 m zur SBL der öffentl. Erschließungsstraße einhalten, von der aus die Grundstückszufahrt erfolgt. Für Carports/Stellplätze gilt jeweils ein Abstand von mind. 3,0 m. Nebenanlagen (z. B. Garten-, Geräte-, Fahrradhäuschen, Müllenhäuser) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie einen Abstand von mind. 3,0 m zur SBL der öffentl. Erschließungsstraße einhalten.**
- Verkehrsflächen**

1.4.1 In dem in der nebenstehenden Planzeichnung jeweils mit der SBL umgrenzten, mit "Planstraße D" gekennzeichneten Bereich werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt, in dem mit "Planstraße A" gekennzeichneten Bereich öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (V)", in dem mit "Planstraße B" gekennzeichneten Bereich öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Pflge-/Unterhaltungsweg" und in dem mit "Planstraße C" gekennzeichneten Bereich öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Grundstückzufahrt, Geh-/Radweg, Pflge-/Unterhaltungsweg, Rettungsweg/Feuerwehrzufahrt".
- In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der SBL sind private Grundstücks-, Garagen-, Stellplatz-/Ausfahrten und/oder der fußläufigen Erschließung der Privatgrundstücke dienende Zaun-/Gartentüren/-tore unzulässig.**
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**

1.5.1 In dem in der nebenstehenden Planzeichnung im Nordosteck des Geltungsbereiches gekennzeichneten Bereich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken (RRB)" festgesetzt. Das RRB ist in Erbauweise weitestmöglich nach den Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus auszuführen (u. a. mit wechselnden Böschungseignungen, organisch geformt/modelliert, mit Vor-/Rücksprüngen, Ausführung Sohle mit Vertiefungen, Gumpen, Niedrigwasserrinne usw.). Die Böschungsfächen sind mit einer Ufermischung aus 50 % Grasern und 50 % Kräutern zu entwickeln (Ansaatstärke ca. 2,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 6,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10,0 g/m² regional [reg.] erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes (Saag), mit gesicherter deutscher (dt.) Herkunft, Produktionsraum (PR) 7, Südd. Berg-/Hügelland, Herkunftsregion (HR) 12 Fränkisches Hügelland, mit hohem Vermeerungs-/Qualitätsstandard wie z. B. der WWW-Standard „WWW-Regioasaten“ oder gleichwertig (od. glw.)). Die Beckensohle ist spät (ab Oktober), max. einmal alle zwei Jahre, zu mähen. Die außerhalb des Beckens befindlichen Restflächen sind als Nährstoffarme, extensiv genutzte, built blühende, artenreiche Blumenweiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten und mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Grasern zu entwickeln (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10,0 g/m², reg. erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saag, Saatgut mit gesicherter dt. Herkunft, PR 7, HR 12, Saatgut mit hohem Vermeerungs-/Qualitätsstandard wie z. B. der WWW-Standard „WWW-Regioasaten“ od. glw.)).
- In dem in der nebenstehenden Planzeichnung im Südwesten des "WA1" gekennzeichneten Bereich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität/Trafostation" festgesetzt.**
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

1.6 Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.
- Grünflächen**

1.7.1 Am südlichen Geltungsbereichsrand werden öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Grünzug/Naherholung" festgesetzt. Diese Flächen sind als nährstoffarme, extensiv gepflegte/genutzte, built blühende, artenreiche Blumenweiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Grasern zu entwickeln (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10,0 g/m², reg. erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saag, Saatgut mit gesicherter dt. Herkunft, PR 7, HR 12 und hohem Vermeerungs-/Qualitätsstandard, z. B. der WWW-Standard „WWW-Regioasaten“ od. glw.)).
- Am östlichen Geltungsbereichsrand werden private Grünflächen mit der Zwb. "Garten" festgesetzt.**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

1.8.1 Pro 400 m² privater Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, stadtklimaresistenter, heimischer Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-/Tuchballen, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).
- Die in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bestandsgehölze sind zu erhalten und insbesondere während der Bauzeit mit geeigneten Mitteln zu schützen.**
- Zulässig ist ausschließlich die Rodung des entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestandes, jedoch auch nur dann, wenn dieser aus platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. zur Herstellung von Gebäuden, Stellplätzen, Lager-/Betriebsflächen) stört und die Rodung insgesamt unvermeidbar ist.**
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten, (mit der schwarzen "L"-Linie) zeichnerisch umgrenzten Flächen/Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Flur-Nummern (Fl.-Nr.) 242016 (Gemarkung (Gmk.) Viereth, ca. 0,08 ha) und Fl.-Nr. 2515 (TF, Gmk. Viereth, ca. 0,28 ha) übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Festgesetzt wird die Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv built blühenden, artenreichen Blumenweiese mittels Ausbringung einer hierfür geeigneten Saatgutmischung. Für diese gelten die Vorgaben gem. der textl.**

Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.7.1 analog.

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Für die auf Privatgrund liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Sichtdreiecke, s. "WA2" - "WA4") gelten folgende Vorgaben: Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind unzulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL zulässig. Bepflanzungen (Büsche, Stauden Hecken) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL liegt.**
- Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen des Grundstücks mit der Flurnummer 451/2 (Gemarkung Trunstadt) werden mit Leitungsrechten (Gesamtbreite 4,50 m, Schutzwasserkanal bis DN 250, Regenwasserkanal bis DN 350) zu Gunsten der Gemeinde Viereth-Trunstadt zu belastende Flächen festgesetzt.**
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

2.1 **Abstandsflächen**
Es gilt Art. 6 BayBO.

2.2 **Dachgestaltung**
Dachdeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldachdeckungen jeder Art sind bei Wohn-/Hauptgebäuden unzulässig.

2.2.2 Zulässig sind das Sattel-, das versetzte Sattel-, das Zeit- und das Walmdach mit Dachneigungen von jeweils mind. 10° Grad sowie das Flach- (FD) und PD von Wohn-/Hauptgebäuden, Garagen/Carports sowie sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind mind. mit einer extensiven, flächigen Begrünung (als Sedum-Begrünung, z. B. Anspitzbegrünung, Sedum-Sprossensatz) auszuführen.

2.2.3 Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie gilt: Davon ausgehend, benachbarte schutzwürdige Nutzungen, Einrichtungen und bauliche Anlagen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind auszuschließen und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung) zu vermeiden.
- Fassadengestaltung**

2.3.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalfrot, Nr. 4008 Signalfrot, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalfrot, Nr. 6032 Signalfrot), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

2.3.2 Die Vorgaben der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.2.3 gelten hier analog.
- Einfriedungen**

2.4.1 Grenzständige Einfriedungsmauern sind unzulässig. Zaunsockel sind nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, ob. HBP: OK Zaunsockel). An den seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück; ob. HBP: UK Zaun) aufweisen.

2.4.2 Zäune im Bereich der Garagen-/Stellplatzvorplätze, -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig. Stauraum vor Garagen mind. 5,0 m, bei Carports mind. 3,0 m. Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

2.4.3 Grenzständige Zäune (inkl. Bodenabstand bzw. Zaunsockel) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten.

2.4.4 Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel, inkl. Bodenabstand, Zaunsockel) sind nur im Bereich von Terrassen, sonstigen Stellplätzen/-flächen, Freizeiten und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, ob. HBP: OK Sichtschutzeinrichtung) zulässig.

2.4.5 Grenzständige Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und/oder Pflanzungen in Kombination mit grenzständigen Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten (unt. HBP: Höhe OK Urgelände nach Baugrundstück bzw. Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, ob. HBP: OK Sichtschutzeinrichtung, Zaun, Pflanzung).

2.4.6 Anstelle grenzständiger Zäune sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL, ob. HBP: OK Hecke) aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zulässig, denen gleichzeitig auch als sog. Insektenweide/-nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.
- Zäune entlang gemeinsamer Grenzen mit benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind um 0,50 m versetzt innerhalb des privaten Baugrundstückes (gilt für Bereich "WA4") zu errichten.**
- Untergeordnete Nebenanlagen**

2.5.1 Nebenanlagen (z. B. Garten-/Geräthäuschen, Fahrradschuppen, Müllenhäuser) dürfen insgesamt eine Grundfläche von max. 15 m² nicht überschreiten.
- Nicht überbaute Flächen**

2.6 Terrassenflächen können z. B. mit Betonpflaster-/platten, Klinker, Fliesen, Naturstein, Holzbelägen bestattet werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangs-bereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Mülllagerung) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonpflaster, Plaster mit Rassen-/Spittpflaster, wassergieb. Bauweisen). Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 2 BauBO i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ist die Ausführung als Stein-/Schottergarten/-flächen, d. h. die flächige Ausführung/Andeckung von Sanden, Splitten, Kiesen, Schottern und/oder sonstiger natürlicher Mineralien gem. der nicht überbauten Grundstücksflächen (Ausnahmen: Sandspielkisten, Fallschutzeläge im Bereich von Spielgeräten, Traufstreifen).
- Straßenbeleuchtung**

2.7 Für die Beleuchtung der öffentl. Erschließungsstraßen sind warmweiß leuchtende LED-Lampen (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 3.000° Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio LUR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum) zu verwenden.
- Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern**

2.8 Für Aufschüttungen/Abgrabungen entlang seitlicher, vorderer und hinterer Grundstücksgrenzen gilt: Die max. zulässige Höhe, die auf dem Baugrundstück überwinden werden darf, darf ein Maß von 1,20 m Differenz zwischen der Höhe der FOK Aufschüttung/Abgrabung gegenüber der Höhe des natürlich anstehenden Urgeländes auf dem Nachbargrundstück bzw. gegenüber der Höhe FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL nicht überschreiten.

2.8.2 Aus Aufschüttungen/Abgrabungen entlang seitlicher/hinterer Grundstücksgrenzen resultierende Höhenversprünge sind entweder mit natürlichen Böschungen (Neignungsverhältnis mind. 1 : 1,5 oder facher) oder mit Stützmauern zu überwinden/abzufangen.

2.8.3 Aus Abgrabungen auf Privatgrund an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) resultierende Höhenversprünge, in deren Folge das Privatgrundstück gegenüber der öffentl. Erschließungsstraße tiefer liegt, dürfen nicht mit einer Stützmauer überwinden/abgefangen werden. Hier sind nur natürliche Böschungen (Neignungsverhältnis mind. 1 : 1,5 oder facher) zulässig.

2.8.4 Stützmauern an den hinteren (nördlichen) Grundstücksgrenzen des "WA4" sind unzulässig.
- Aus den unter Abschnitt III. Ziffern 2.8.1 - 2.8.3 formulierten Vorgaben ergibt sich, dass der max. zwischen zwei benachbarten Privatgrundstücken an einer gemeinsamen Grenze überwindene Höhenunterschied im fertigen Endzustand nicht mehr als 1,20 m betragen darf.**
- Grünordnerische Festsetzungen**

3. Die Verwendung von Koniferen zwecks privater Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, stadtklimaresistente Laubgehölzen, denen auch als sog. Insektenweide/-nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.
- Textliche Hinweise**

1. **Allgemeine Hinweise**
Die Ausführungen in der Planbegründung in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmäler, Ensemble-

- Maß der baulichen Nutzung**

Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 bis 1.2.4 gemachten Vorgaben ist im Rahmen der Bauvorsorge durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Schnittzeichnungen (Schnitte nach te) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude (mit Angabe OK RFB EG) nachzuweisen.
- Verkehrsflächen**

Die zur Herstellung der öffentl. Erschließungsstraßen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenznaher Randeinfassungen der öffentl. Erschließungsstraßen entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer des Privatgrundstücks zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der öffentl. Erschließungsstraßen entstehende außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem privaten Grundstückseigentümer nach eigenen Vorstellungen frei.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die in der nebenstehenden Planzeichnung auf Privatgrund dargestellten Baumanstände bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagernämi nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar und ergeben sich gem. den Vorgaben der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.8.1.
- Immissionsschutz**

5.1 Die Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 11.10 "Immissionsschutz") sind zu beachten. Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen usw.) ein maßgeblicher Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) gilt, dass ein Teilüberlappungspegel (S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) einzuhalten ist. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den Betreibern. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde Viereth-Trunstadt im Rahmen der Bauvorsorge hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.

5.2 Die beiden schalltechnischen Untersuchungen von H & P (jeweils Stand 12.10.2020) sind zentraler Bestandteil des BBP/GOP. Die darin gemachten Ausführungen/Angebot sind zu beachten.
- Sonstige Satzungen**

Die Vorgaben des gemeinsamen Satzungsrechtes sind zu beachten. Im Rahmen der Bauvorsorge ist ein Stellplatznachweis zu führen.
- Pflanzungen an Grundstücksgrenzen**

Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.
- Artenschutzrechtliche Belange**

Die Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 13 "Artenschutzrechtliche Belange") sind zu beachten. Die in der Kap. 13.4 ("Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionen") der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und im Rahmen der Baugenehmigung bzw. mit einem städtebaulichen Vertrag mittels gleichlautender Auflagen zu sanktionieren.
- Bauzwang**

Um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden, weist die Gemeinde Viereth-Trunstadt bereits an dieser Stelle darauf hin, dass sie in ihrem Eigentum befindlichen Baugrundstücke u. verbunden nur mit einem Bauzwang von fünf Jahren veräußern wird. Demnach muss spätestens innerhalb von fünf Jahren ab Kauf des Grundstücks mit dem Bau begonnen werden. Ansonsten geht das Grundstück an die Gemeinde Viereth-Trunstadt zurück.
- Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**

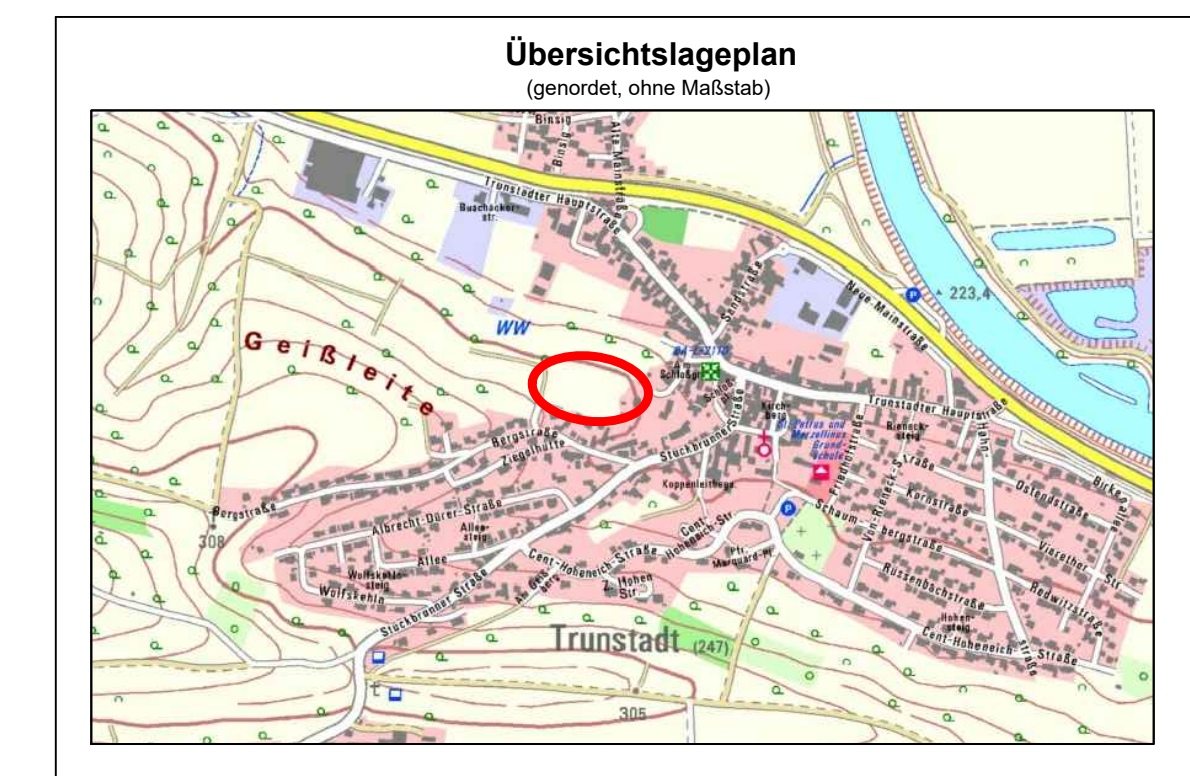
Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Viereth-Trunstadt (Wehner Straße 6, 98191 Viereth-Trunstadt, Erdgeschoss, Zimmer Nr. 4) von jeder/jedem nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Öffnungs-/Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken für jed/jeder zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene (vorh.) Hauptgebäude/Nebengebäude (gem. digitaler Flurkarte (DFK))
- Bemaßung
- Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern (gem. DFK)
- Wohn-/Hauptgebäude und Garage/Carport/Stellplatz (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Grundstücks-, Garagen-, Stellplatz-/Ausfahrt (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Grundstücksgrenzen geplant (unverbindlicher Vorschlag)
- Höhenschichtlinien (Urgelände/Bestand, gem. Bestandsvermessung H & P)
- Urgelände (gem. Bestandsvermessung H & P)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtdreiecke (Anfahrtschwindigkeit V = 30 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.8.1)
- Bestandsgehölze (gem. Bestandsvermessung H & P)
- Geplante Abgrabungen (unverbindlicher Vorschlag)
- Führung Geländeschnitte (siehe Anlage 2 zur Planbegründung)

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne
- Naturpark (NP) "Steigerwald" NP-00014 [BAY-OT]



Gemeinde Viereth - Trunstadt

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Schloßleite" in Trunstadt

Vorentwurf: 12.10.2020
Entwurf: 30.11.2020
Entwurf: 28.06.2021
Satzung: 27.09.2021

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Viereth - Trunstadt hat in der Sitzung vom 25.11.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes in beschleunigtem Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentl. Darlegung/Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2020 hat in der Zeit vom 19.10.2020 bis 13.11.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2020 hat in der Zeit vom 19.10.2020 bis 13.11.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 12.02.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2020 wurde mit der Planbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 12.02.2021 öffentlich ausgestellt.

6. Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.07.2021 bis 27.08.2021 erneut beteiligt.

7. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2021 wurde mit der Planbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.07.2021 bis 27.08.2021 erneut öffentlich ausgestellt.

8. Die Gemeinde Viereth - Trunstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Viereth - Trunstadt, den 28.09.2021

1. Bürgermeisterin

9. Ausgefertigt: Gemeinde Viereth - Trunstadt, den 29.09.2021

1. Bürgermeisterin

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.03.2022 gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den öffentlichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Viereth - Trunstadt zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Viereth - Trunstadt, den 25.03.2022

1. Bürgermeisterin