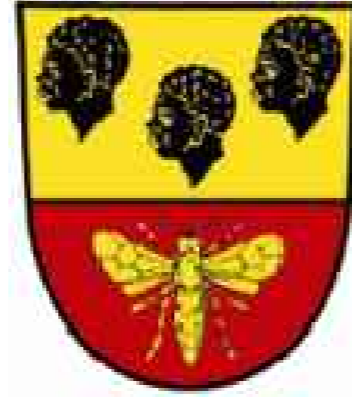


# Einbeziehungssatzung "Teilfläche Flurstück 626"

Gemeinde Strullendorf - Landkreis Bamberg



## TEIL B - PLANZEICHEN

Als Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### B 1. Art der baulichen Nutzung

Es sind gemäß § 34 Abs. 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.

### B 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Stell- und Müllplatz

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO

### B 3. Grünordnung

Private Grünfläche

mesophiles Gebüsch - Kompensationsfläche

mesophiles Gebüsch - Grünfläche

Pflanzung von Sträuchern

### B 4. Sonstiges

Vorhandene Bebauung

Versiegelte Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

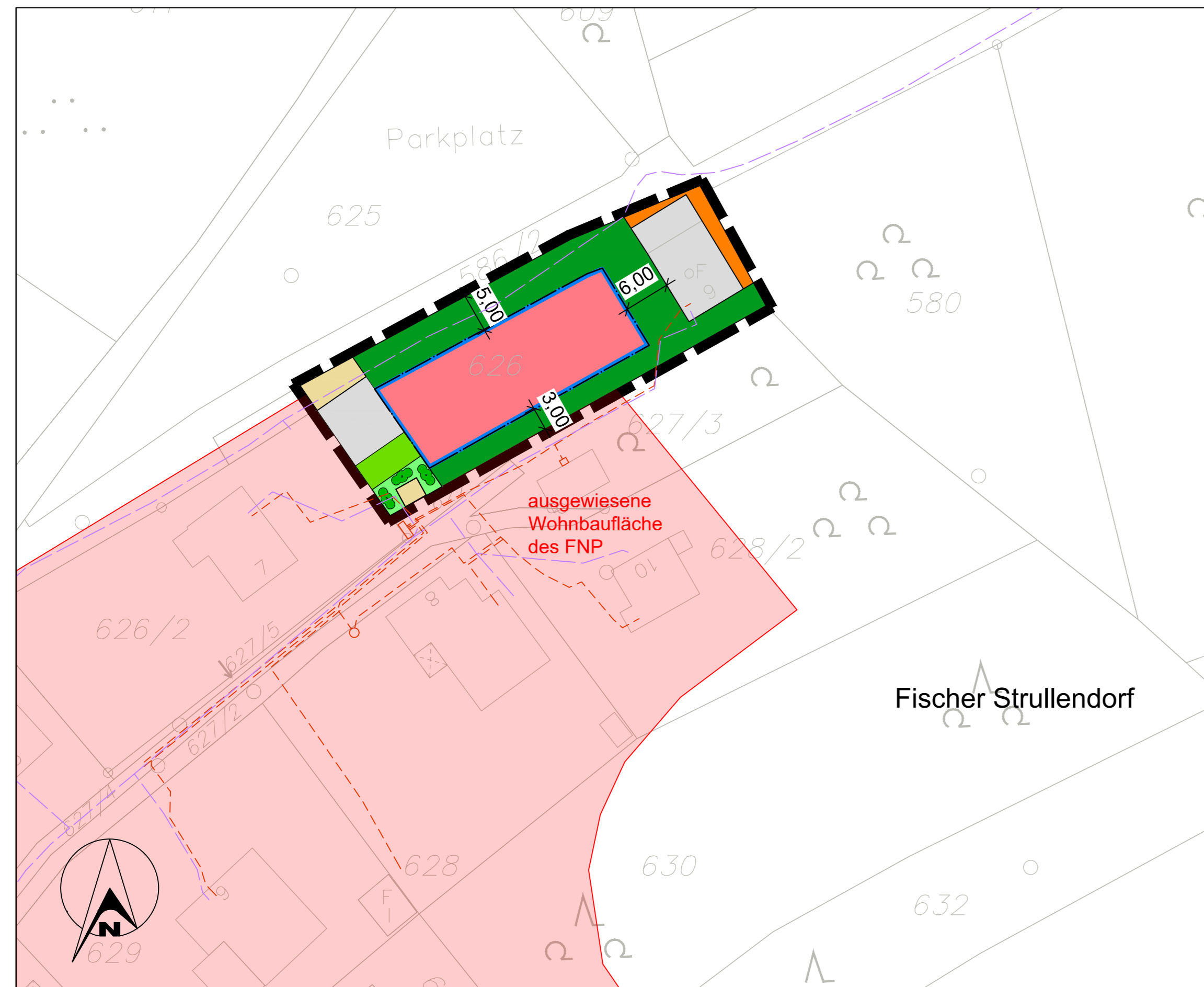
Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bayernwerk

Telekom

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



Einbeziehungssatzung M 1:500

## Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Gemeinde Strullendorf, "Teilfläche Flurstück 626"

**Verbindliche Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung in der Gemeinde Strullendorf**  
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.

**Anzahl der Baurechte**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Baurechte zulässig.

**Garagen, Carports und Stellplätze**  
Die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die gemeindliche Stellplatzsatzung ist zu beachten.

**Auflagen des LRA Bamberg bezüglich der Ausfahrt**  
Diese Auflagen sind ausführlich in der Begründung dargestellt.

**Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB**  
Dem Eingriff durch die Bebauung wird eine Teilfläche von 1.066 m<sup>2</sup> des Flurstücks 626 Gemeinde Strullendorf zugeordnet. Als Ausgleichsfläche hat die Entwicklung einer mesophilen Kompensationsfläche/Grünfläche zu erfolgen (siehe Begründung "8. Eingriffsregelung").

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Innerhalb der Einbeziehungsfläche sind am künftigen Grundstücksanschluss nach Südenwesten ein mesophiles Gebüsch/Hecke aus standortseismischen Gehölzen zu pflanzen.

**Entwässerung**  
Die Schmutz- und die Oberflächenentwässerung werden an den bestehenden Mischwasserkanal von Strullendorf angeschlossen.  
Festlegung für künftige Baurechte auf Fl.Nr. 626:  
Bauliche Anlagen sind erst nach Einholung eines Bodengutachtens zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Bodens zulässig. Das Versickern bzw. Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nur innerhalb der Grenzen der NWFreiV erlaubnisfrei. Dabei sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

**Immissionen**  
An das Plangebiet grenzen forstwirtschaftliche Nutzflächen an, die aktiv bewirtschaftet werden. Mit bei der Bewirtschaftung auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch während der Wintermonate ist zu rechnen.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Kellerbetriebes „Schwanenkeller“. Die zukünftigen Bauwerber müssen mit auftretenden betriebsbedingten Lärmimmissionen des Kellerbetriebes und des daraus resultierenden Verkehrs rechnen.

**Festlegungen für bestehendes Wohnhaus:**  
Die bestehende bauliche Anlage ist zu Wohnzwecken nur für den Betriebsinhaber des Kellers gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zulässig.  
Die Nutzung der baulichen Anlage durch Dritte ist während des Bestehens des Kellerbetriebes nur zulässig, wenn durch ein Schallschutzgutachten die Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen bestätigt wird (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Die Einhaltung ist im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen.

**Festlegungen für künftige Baurechte auf Fl.Nr. 626:**  
Bauliche Anlagen sind während des Bestehens des Kellerbetriebes gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Bauvorlage durch ein Schallschutzgutachten nachgewiesen ist. Bei Auflassung des Kellerbetriebes kann von der Forderung der Erstellung eines Schallschutzgutachtens und der Einhaltung der Schallschutzanforderungen abgesehen werden.

### Verfahrensvermerke

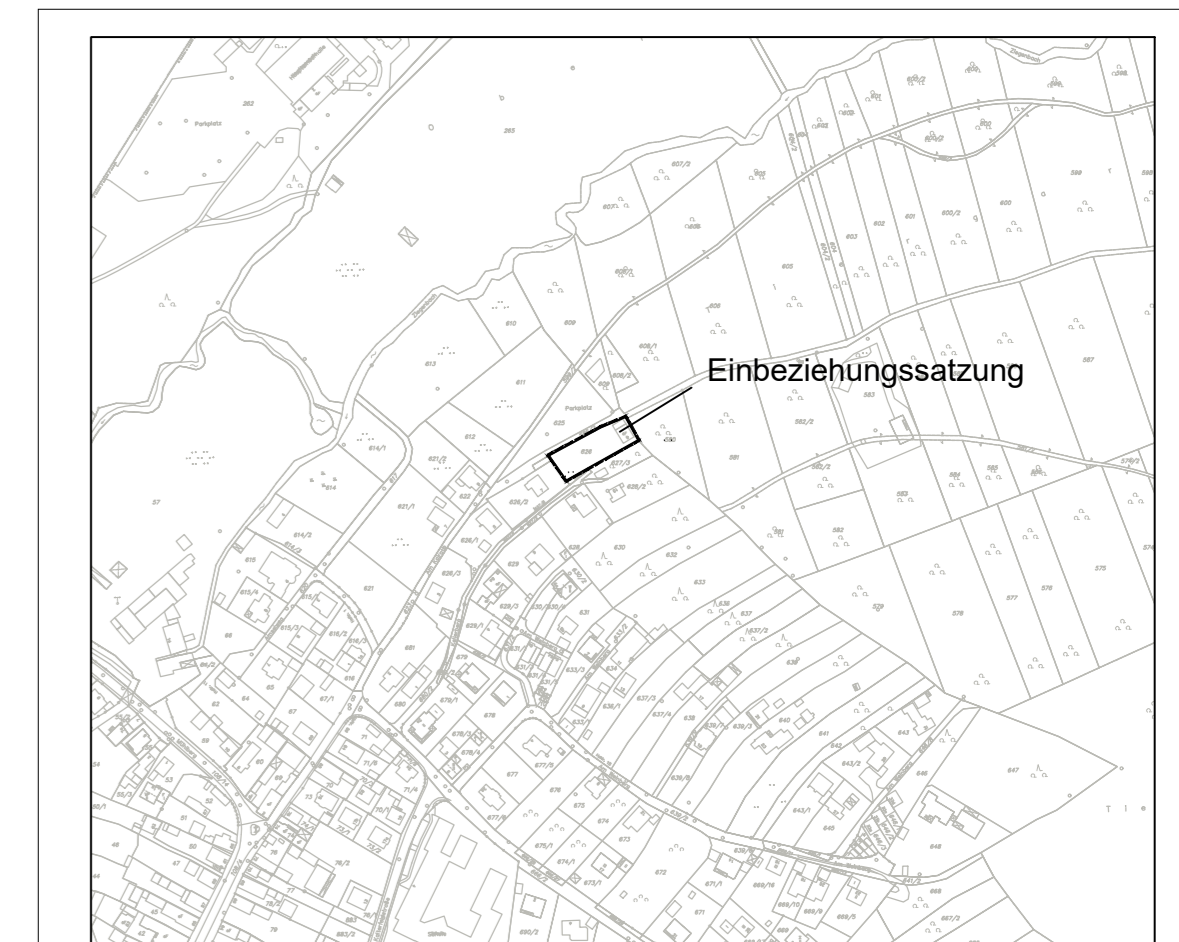
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 31.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2023 bis 11.08.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 31.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2023 bis 11.08.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Strullendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ beschlossen.

Strullendorf, den .....

Siegel .....  
(Wolfgang Desel, 1. Bürgermeister)

Strullendorf, den .....

Siegel .....  
(Wolfgang Desel, 1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan (M 1:5.000)

PROJEKT

Gemeinde Strullendorf



Einbeziehungssatzung  
"Teilfläche Flurstück 626"

DARSTELLUNG

Einbeziehungssatzung  
M 1:500

Fassung vom 19.02.2024

ENTWURF

ISH INGENIEURBÜRO  
SAUER+HARRER

Höchstader Straße 2a  
91330 Eggolsheim  
fon 09545 - 3598050  
fax 09545 - 35980599  
info@sauer-harrer.de