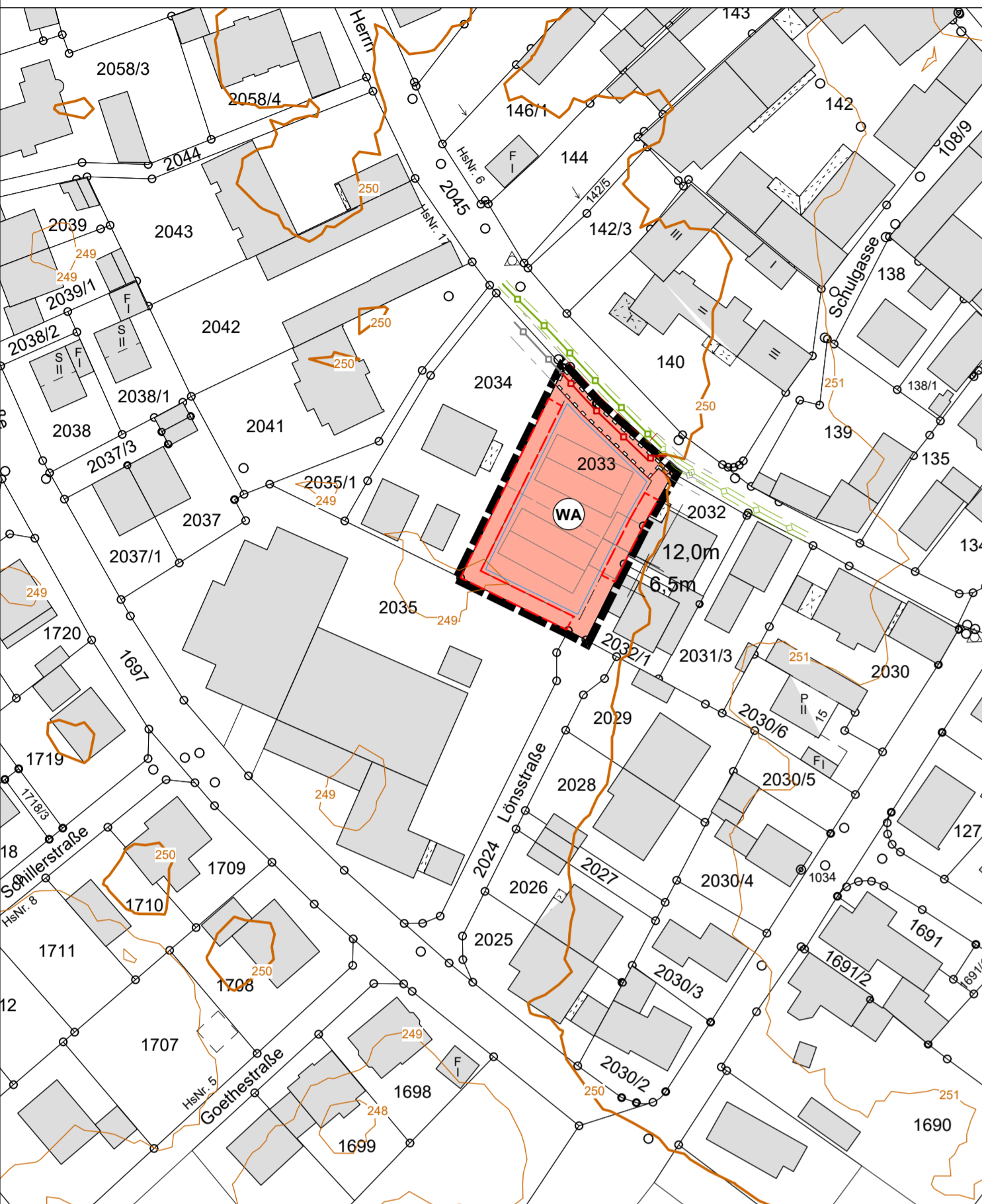


Die Gemeinde Strullendorf erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen Bahn und Bundesstraße" in der Fassung vom als Satzung.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B und C).

Der 8. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung in der Fassung vom beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

bestehenden 20kV-Leitung mit Schutzstreifen auf Privatgrund innerhalb des Geltungsbereiches, unterirdisch

bestehenden 20kV-Leitung mit Schutzstreifen auf öff. Grund außerhalb des Geltungsbereiches, unterirdisch

Gasleitung mit Schutzstreifen, unterirdisch, außerhalb des Geltungsbereiches

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

mögliche Parzellierung

Höhen in m ü. NHN Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar

vorhandene Gebäude

mögliche Gebäudestellung

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal III Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschoss ist beim Satteldach nur als Dachgeschoss zulässig (II+D).

2.2 Grundflächenzahl
GRZ von 0,4

2.3 Geschossflächenzahl
GFZ von 1,2
Die zulässige Grundfläche darf nach der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift (GRZ für Nebenanlagen) überschritten werden.

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässig traufseitige Wandhöhe beim Satteldach, Walmdach und versetztes Pultdach beträgt 7,0 m, Firsthöhe 11,5 m (Regelbeispiel A).
Die maximal zulässig traufseitige Wandhöhe beim Pultdach beträgt 8,5 m auf der niedrigeren Seite, auf den höheren Seit 9,5 m (Regelbeispiel B).
Beim Flachdach maximale Gebäudehöhe mit Attika 9,0 m (Regelbeispiel C).

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt ist der an zur Erschließungsstraße angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite; bei Eckgrundstücken ist hierfür die Grundstücksseite maßgeblich, von der die Zufahrt erfolgt).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
Im WA sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
Für Einzel- und Doppelhäuser gilt eine offene Bauweise.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
Garagen und Nebenanlagen sind in der Fläche für Nebenanlagen zulässig.
Nur an der Grenze zur Fl. Nr. 2032, Gmkg. Strullendorf dürfen Grenzgaragen, Carports und Nebenanlagen auch bis zu einer Länge von 12 m ohne Abstandsflächen errichtet werden.
An der östlichen Grundstücksgrenze zur Fl. Nr. 2032, Gmkg. Strullendorf dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen eine Höhe von 3,5 m haben, gemessen wird von EFOK.

Nur auf Grenzgaragen zur Fl.Nr. 2032 und 2032/1, Gmkg. Strullendorf ist eine Nutzung als Dachterrasse bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

Für andere Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen die sich nicht an den genannten Grundstücksgrenzen befinden, gelten weiterhin die Regelungen nach Art. 6 BayBO (Hinweis: Gesamtlänge je Grundstücksgrenze für Garagen max. 9 m, pro Grundstück jedoch nicht mehr als 15 m).

Zu öffentlichen Straßen und Grünflächen hin sind seitlich mind. 1,5 m Abstand einzuhalten.

Die Garagenboden-Oberkante darf max. auf Höhe der EFOK des Hauptgebäudes liegen (s. Lage EFOK Hauptgebäude B.2.4).

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Rodungen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Satteldach, Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach, Flachdach (s. B.2.1 u. B.2.4).
Dachneigungen sind zwischen 0°- 45° zulässig.

Bei Garagen sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 4° zulässig.

2. Garagen und Carports, Stellplätze

2.1 Die gemäß geltender Stellplatzsatzung der Gemeinde Strullendorf zu erbringenden Stellplätze sind innerhalb von Garagen, Carports oder durch Stellplätze auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Auf die Stellplatzsatzung in der aktuellen Fassung wird verwiesen.

2.2 Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.1

3. Einfriedungen

Einfriedungen zu straßenzugewandten Grundstücksgrenzen sind nur in transparenter Weise mit einer Höhe von max. 1,50 m über Fahrbahnoberkante Erschließungsstraße zulässig. Ausnahme Hecken.

4. Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu von 1,0 m über/ unter dem natürlichen Gelände zulässig.

D. Hinweise

1. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Die Installation von Brauchwasseranlagen ist dem Gesundheitsamt Bamberg anzuzeigen. Außerdem sind Brauchwasseranlagen nach der Fertigstellung vom Betreiber der öffentlichen Wasserversorgungsanlage abnehmen zu lassen.

2. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

3. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

4. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 49 dB(A), nachts (22.00-06.00): 34 dB(A).

5. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser- verunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.01.2026 die 8. Änderung des Bebauungsplanes alsPlanungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- Zum Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2026 bis 31.03.2026 beteiligt.
- Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2026 bis 31.03.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20.04.2026 die 8. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.04.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Strullendorf, den

Wolfgang Desel
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

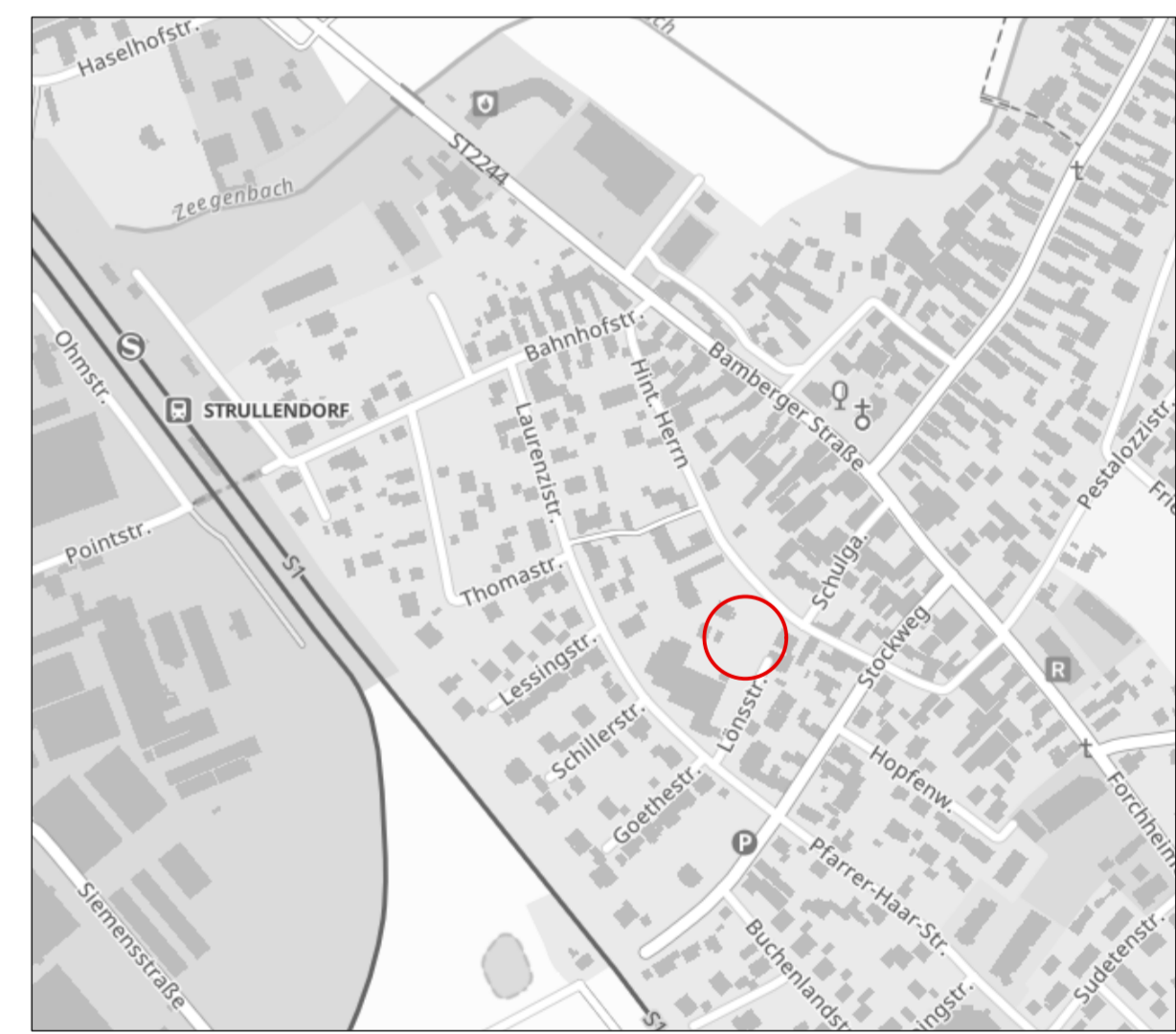
(Siegel) Gemeinde Strullendorf, den

Wolfgang Desel
Erster Bürgermeister

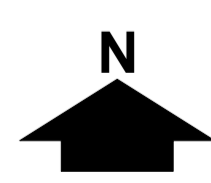
8. Der Satzungsbeschluss zu der 8. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 8. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde Strullendorf, den

Wolfgang Desel
Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025



Gemeinde Strullendorf
8. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Zwischen Bahn und Bundesstraße"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / le
datum: 20.04.2026 ergänzt:

TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 telefon 0911/39357-0
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

