Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

Gemeindeordnung Bayern (GO)
In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 09.12.2024 (GVBl. S. 573)

Einbeziehungssatzung `Am Krautfeld´

Die Stadt Aub erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem von der Klärle GmbH in Weikersheim gefertigten Lageplan im Maßstab 1:500 vom 05.11.2025. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Die im Zusammenhang bebaute Stadt Aub wird um folgendes Außenbereichsgrundstück ergänzt: Flurstücks-Nr. 803 (Teilbereich)

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung des in § 1 festgesetzten Geltungsbereichs werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet nach § 6 BauNVO
2. Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO: max. 0,6
3. Firsthöhe §18 BauNVO: max. 9,0 m über dem Mittel der am Gebäude gemessenen natürlichen Geländeoberfläche. Der obere Höhenbezugspunkt entspricht dem First am geplanten Gebäude.
4. Bauweise §22 BauNVO: offene Bauweise
5. Baugrenzen §23 BauNVO: Siehe beigefügter Lageplan
6. Grünflächen §9(1)15 BauGB: Siehe Eintagungen im Lageplan. Die Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
7. Pflanzgebot/Pflanzbindung: Siehe Eintragungen im Lageplan.

Einzelbäume: Die in der Einbeziehungssatzung entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume zur Erhaltung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Bäume sind diese gleichartig durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die in der Einbeziehungssatzung entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume zur Anpflanzung sind nach den Vorgaben des Pflanzgebot 1 umzusetzen.

pb: Der Bewuchs der Hecke im Westen des Plangebietes ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Sträuchern sind diese gleichartig durch Neupflanzungen zu ersetzen.

pfg1 Baumpflanzung: Es sind heimische Obstbäume (Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) zu pflanzen. Pflanzqualität (mindestens): 2 x verpflanzt, Halbstamm. Pflanzabstand: ca. 5-10 m. Die Bäume sind mind. 3 Jahre ausreichend zu wässern und mit einem Stammschutz zu versehen. Die Grünfläche unter den Bäumen ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. kein Einsatz von Pestiziden, geringe oder keine Düngung, maximal 3 Schnitte.

pfg2 Heckenpflanzung: Es ist eine 3-reihige gemischte Hecke aus standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen (Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) anzupflanzen. Der Anteil der Bäume und Heister beträgt dabei 3-10%. Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1 m. Die Hecken werden abschnittsweise gepflegt, wobei jeder Abschnitt mindestens einmal innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren auf Stock zu setzen ist. Innerhalb von 2 Jahren darf maximal die Hälfte der Hecke auf Stock gesetzt werden. Die Bäume werden dabei stehen gelassen und können zurückgeschnitten werden.

Umsetzung und Pflege: Die Umsetzung der Pflanzgebote hat spätestens in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) fachgerecht zu erfolgen. Die Maßnahmen sind auf Dauer (solange der Eingriff wirkt) zu sichern, zu pflegen und zu unterhalten. Ausfallende Gehölze sind nach zu pflanzen.

8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

V1: Zum Schutz angrenzender Lebensraumstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes. Eine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeuge außerhalb des Projektgebietes ist unzulässig. Zu Gehölzen ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten (bei Bäumen Kronenbereich + 1,5 m, bei Säulenform Kronenbereich + 5 m). Die Pufferfläche ist abzuschranken oder durch Baustellenbänder klar zu markieren.

V2: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Tierarten ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszugestalten (Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin, gerichtete Leuchten ohne Abstrahlung nach oben, keine Dauerbeleuchtung).

V3: Bei der Gebäudeplanung ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu zählen die Reduzierung von Durchsichten und Spiegelwirkungen, die Vermeidung transparenter Eckbereiche sowie der Einsatz von strukturierten Gläsern oder von geeigneten Markierungen.

V4: Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, um die Durchgrünung, das Mikroklima und die Artenvielfalt zu fördern.

V5: Gehölzfällungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Erfolgt die Maßnahme außerhalb dieses Zeitraums, ist zuvor eine Kontrolle durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen geschützter Arten (z. B. brütende Vögel, Fledermäuse) durchzuführen und zu dokumentieren. Eine Fällung darf nur erfolgen, wenn eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ausgeschlossen werden kann.

§ 4 Hinweise

1. Landwirtschaft: Es wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehende Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. gelegentlich und auch zu unüblichen Zeiten auftreten können und diese von den Anwohnern zu dulden sind.
2. Bodenschutz: Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).
3. Oberflächenversiegelung: Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.
4. Niederschlagswasser: Eine schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.
5. Bodendenkmäler: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

   Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

   Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie die Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

   Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

   Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

_____

Stadt Aub, den (Siegel)

_____

Bürgermeister Roman Menth

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
max. zulässige Firsthöhe	

Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone

3. Baugrenze (§9(1)2. BauGB)

Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche

4. Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9(1)20., 25. BauGB)

Ausgleichsfläche
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung
pb Erhalt 3-reihige Hecke
pfg1 Anpflanzung Baumgruppe
pfg2 Anpflanzung 3-reihige Hecke
Baum zur Erhaltung
Baum zur Anpflanzung

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung (§9(7) BauGB)

Planunterlagen:
ALK-Daten (Juli 2025)

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
4. Die Stad Aub hat mit Beschluss des Stadrats vom __.__.____ die Einbeziehungssatzung gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

   _____

   Stadt Aub, den (Siegel)

   _____

   Bürgermeister Roman Menth

5. Ausgefertigt

   _____

   Stadt Aub, den (Siegel)

   _____

   Bürgermeister Roman Menth

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am __.__.____ gemäß §10(3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44(3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   _____

   Stadt Aub, den (Siegel)

   _____

   Bürgermeister Roman Menth

Entwurf
Einbeziehungssatzung `Am Krautfeld´

gem. §34 BauGB

Gemarkung Aub
Stadt Aub
Landkreis Würzburg

Stand: 01.12.2025

Quelle: Webkarte; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

KLÄRLE GMBH
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE

N
M 1:500
0 15m

Einbeziehungssatzung `Am Krautfeld´