

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

### 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 23.12.2025 (GVBl. S. 657, 667, 699)

### Gemeindeordnung Bayern (GO)

In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 23.12.2025 (GVBl. S. 637)

## 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 16.04.2026. 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 Geltungsbereiches werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB **zudem** folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

**Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet nach § 6 BauNVO**

**Grundflächenzahl (GRZ): §19 BauNVO: max.: 0,6**

**Bauweise §22 BauNVO: offene Bauweise**

1. Firsthöhe §18 BauNVO: **Maximal 9,0 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände am Gebäude. Der obere Höhenbezugspunkt entspricht dem First am geplanten Gebäude.**

2. Baugrenzen §23 BauNVO: **Siehe beigefügter Lageplan. Gebäude zur Wohnnutzung sind nur außerhalb des landwirtschaftlichen Immissionsradius zulässig.**

3. Grünflächen §9(1)15 BauGB: **Siehe Eintagungen im Lageplan. Die Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.**

4. 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. **Zur Versorgungsleitung ist ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten.**

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

**Pflanzgebot pfg1 Baumpflanzung:** Es sind heimische Obstbäume (Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) **als Halb- oder Hochstamm** zu pflanzen, Pflanzqualität (mindestens): 2 x verpflanzt, Pflanzabstand: 5-10 m. Die Bäume sind mindestens 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, keine flächige Düngung, erster Schnitt ab 1. Juni, das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine bedarfsgerechte, organische Düngung der Bäume im Bereich der Baumscheiben ist zulässig.

**Pflanzgebot 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. **Entlang des Weges ist ein 2m breiter Saum anzulegen.** 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 nachzupflanzen.

### 5. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

**V1 Begrenzung des Baufelds:** 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 abzuschränken oder durch Baustellenbänder klar zu markieren.

**V2 Reptilienschutz:** Gehölze sowie Totholz- und Steinhaufen sind im Zeitraum vom 1.Oktober bis 28. Februar zu beseitigen. Die Wurzelstöcke sind zunächst im Boden zu belassen und dürfen ab April entfernt werden. Die Vegetation ist vor der Freimachung der Bauflächen und während der Bauphase kurz zu halten. Bei Abweichung von den vorgesehenen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

**V3 Vogelschutz:** Zur Vermeidung von Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit ist im Zeitraum von März bis September unmittelbar vor Baubeginn eine Kontrolle auf Brutvorkommen durchzuführen.

Sofern Brutstätten festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu informieren und die bestehende Schutzmaßnahme (V1) in Abstimmung mit der UNB bei Bedarf anzupassen.

**V4 Gestaltung der Außenbeleuchtung:** Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Tierarten ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszugestalten (Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin, gerichtete Leuchten ohne Abstrahlung nach oben, keine Dauerbeleuchtung).

**V5 Vogelschutz an Gebäuden:** 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 **vogelfreundlichem Glas** (z. B. strukturierte Gläser oder geeignete Markierungen).

**V6 Gartengestaltung:** 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. **Für Ergänzungen/Definitionen wird auf die Hinweise der Habitatanalyse verwiesen.**

**V7 Rodungen:** Gehölzfällungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Soll die Rodung außerhalb des zulässigen Zeitraums erfolgen, ist Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

**V8 Fledermauskästen:** Als Ausgleich für den Verlust von Unterschlüpfen sind zwei Fledermauskästen (Flachkästen) im räumlichen Umfeld aufzuhängen. Die Kästen sind in einer Höhe von mindestens 3 m sturmsicher anzubringen. Unmittelbare Hindernisse im Nahbereich des Einfluglochs sowie stark windexponierte Standorte sind zu vermeiden. Eine Anbringung ist sowohl an Bäumen als auch Gebäuden möglich. Bei Gebäuden sollten Ecken bevorzugt werden und der Hangplatz möglichst ruhig sein. Eine direkte und indirekte Beleuchtung der Kästen ist unzulässig.

### § 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 schadloze Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. **Über Rückhalteeinrichtungen und Speichereinrichtungen, z.B. Zisternen, sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden.** Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden und durch die höhere Verdunstung ein Kühleffekt erreicht werden.

5. Baumpflanzung: Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten.

6. 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.

### 7. Artenschutzrechtliche Hinweise:

**Zur Förderung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt wird empfohlen bei der Gartengestaltung heimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden (Ursprungsgebiet 11, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland).**

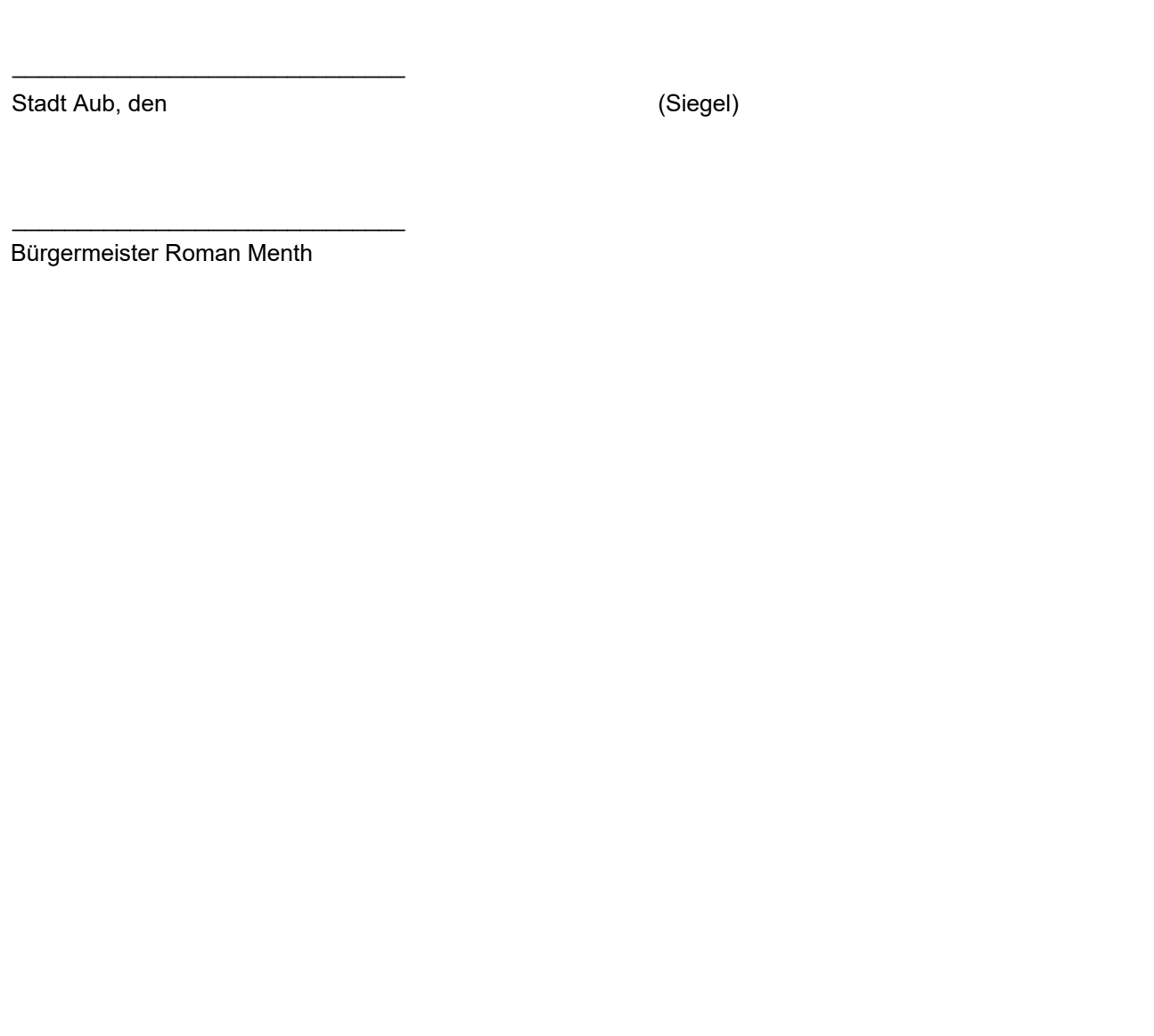
**Zur Vermeidung einer Fragmentierung von Kleinsäugerhabitaten sollte eine Umzäunung sockellos erfolgen und eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen.**

**Falleneffekte für Kleintiere sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.**

**Flach- und Pultdächer (Dachneigung bis 10°) sollten zur Verbesserung des Kleinclimas begrünt werden. Dies schafft auch Lebensraum für Insekten.**

### § 5 Inkrafttreten

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



## Zeichnerische Festsetzungen

### 1. Baugrenze (§9(1)2. BauGB)

— Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche

### 2. Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

■ Grünfläche

### 3. 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

### 4. Sonstige Planzeichen

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

○ Landwirtschaftlicher Immissionsradius

— Stromleitung unterirdisch mit Schutzstreifen

— Telekommunikationsleitung unterirdisch

— Fernwasserleitung mit Schutzstreifen

Planunterlagen:

ALK-Daten (Juli 2025)

## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.12.2025 gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

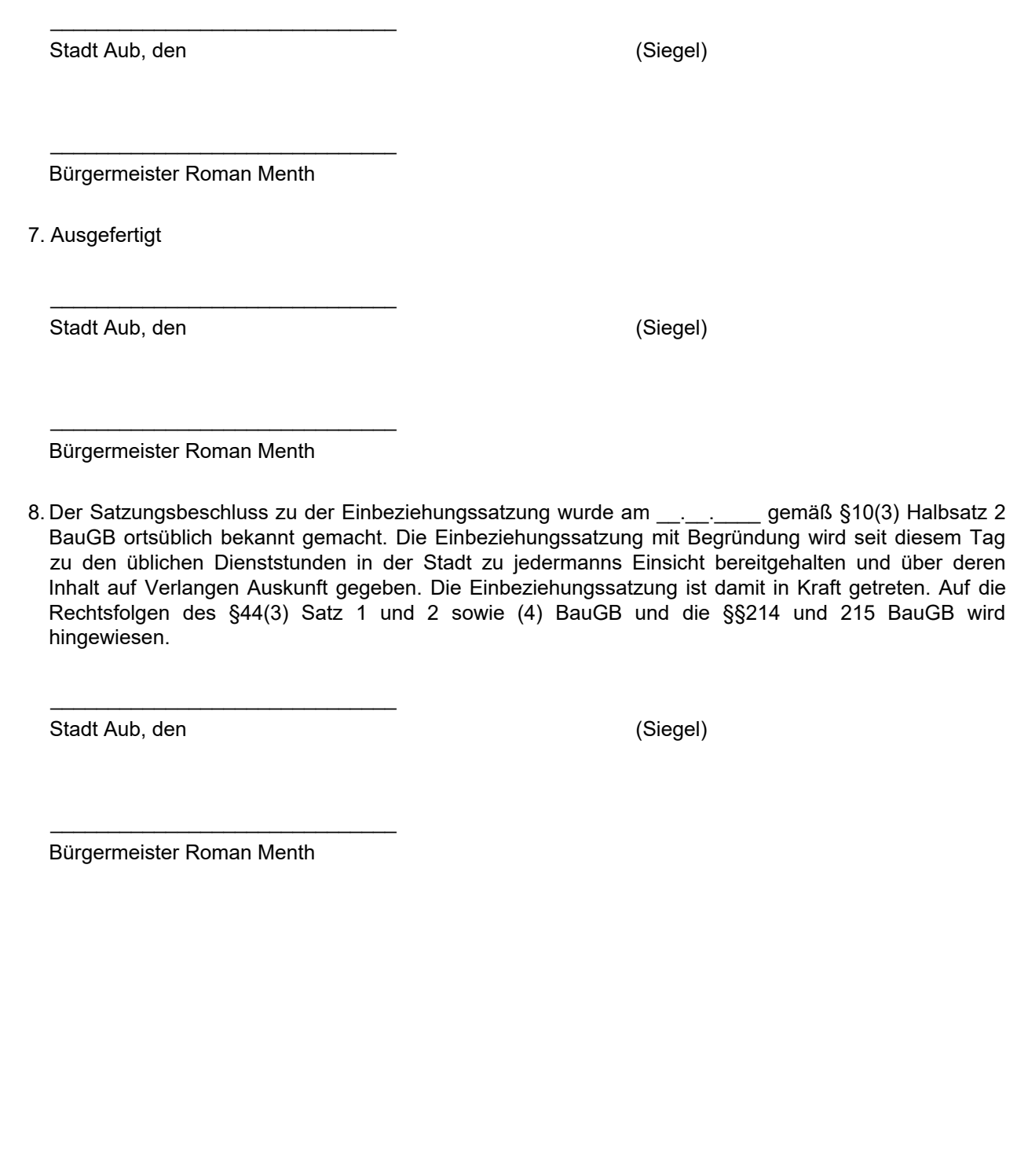
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom 12.01.2026 bis 13.02.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 12.01.2026 bis 13.02.2026 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem erneuten Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut beteiligt.

5. Der erneute Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

6. Die Stad Aub hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.



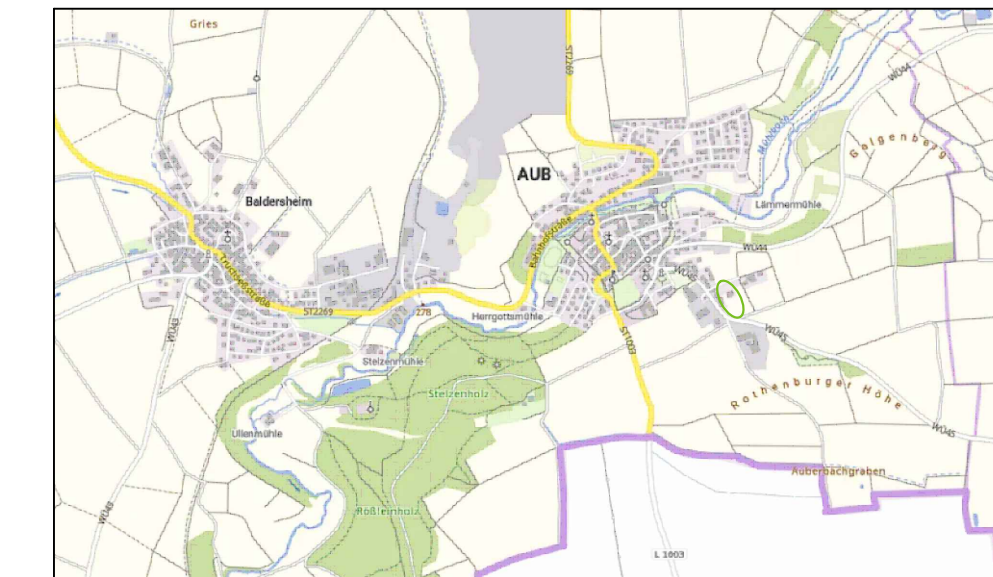
## Entwurf Einbeziehungssatzung `Am Krautfeld`

gem. §34 BauGB

Gemarkung Aub  
Stadt Aub  
Landkreis Würzburg

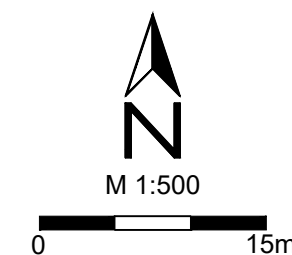
Stand: 16.04.2026

Änderungen gegenüber der Fassung vom 01.12.2025 sind in grün markiert



Quelle: Webkarte; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

KLARLE GMBH  
BACHGASSE 8  
97990 WEIKERSHEIM  
WWW.KLAERLE.DE



Einbeziehungssatzung `Am Krautfeld`