

Stadt Greding



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bei den Angergärten“ im Ortsteil Obermässing

Satzung

Ausfertigung i. d. F. vom 11.06.2015

Die Stadt Greding im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die folgende Satzung über die

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bei den Angergärten“ im Ortsteil Obermässing der Stadt Greding

per Satzungsbeschluss am 11.06.2015.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bei den Angergärten“ in der Gemarkung Obermässing, Stadt Greding, wird definiert durch die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,65 ha.

Außerhalb dieses Geltungsbereichs der gegenständlichen Bebauungsplanänderung gilt weiterhin der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 „Bei den Angergärten“, in Kraft gesetzt am 02.05.1997, in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bei den Angergärten“ vom 20.01.1998.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bei den Angergärten“ in der Gemarkung Obermässing, Stadt Greding, sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 16.10.2014 ausgearbeitete und letztmalig am 11.06.2015 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Greding

Greding, den _____

M. Preischl
1. Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bei den Angergärten“ Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstmaße, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Grundstücksflächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

2.3 Höhenlage, Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei Hauptgebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bergseitig max. 20 cm über dem vorhandenen Gelände liegen. Bei Nebengebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens max. 10 cm über fertiger Straßenachse liegen.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m. Bezugspunkt ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind bis max. 50 cm zulässig. Im Bauantrag ist ein Höhennivellement mit Bestandshöhen und künftigen Höhen darzustellen. Diese Höhen sind auf die künftige Straßenachse zu beziehen.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten pro Bauparzelle

Die Belegung einer Parzelle mit mehr als 2 Wohneinheiten ist unzulässig.

3 BAUWEISE

Es gilt die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 EINFRIEDUNGEN

4.1 Straßenseitige Begrenzung

Zur Straßenseite hin zugelassen sind vertikale Holzlattenzäune und Stabgitterzäune. Sockelmauern aus Mauerwerk oder Beton sind bis max. 0,20 m Höhe über der Oberkante der unmittelbar davor liegenden Verkehrsfläche (=OK Gehweg oder OK Fahrbahn) zulässig. Gemauerte oder betonierte Einfriedungsmauern über 0,20 m Höhe sind unzulässig.

4.2 Seitliche und rückwärtige Begrenzung

Zu den seitlichen Nachbargrundstücken bzw. zur rückwärtigen Grenze hin zugelassen sind vertikale Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune. Der Abstand zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante muss mindestens 10 cm betragen. Sockelmauern sind unzulässig.

4.3 Einfriedung östl. Ortsrandbereich

Die Einfriedung der Grundstücke im östlichen Ortsrandbereich (Parzellen 5, 10, 19, 28) ist mittig der Eingrünung zu errichten (Gehölzvorpflanzung).

4.4 Müllbehälter und Briefkästen

Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder im Gebäude (Eingang, Garage) vorzusehen und für die Müllabfuhr und den Briefträger direkt zugänglich zu machen.

5 STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

5.1 Anzahl zu errichtender Stellplätze

Auf dem Baugrundstück sind bei den Gebäuden mit 1 Wohnung mindestens 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mindestens 3 Stellplätze, bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

5.2 Stehraum vor Garage

Der nicht eingezäunte Stehraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muss mindestens 5 m betragen.

6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

6.1 Gestaltung

Garagen und Nebengebäude sind in Konstruktion, Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Kellergaragen sind unzulässig, wenn die Zufahrt aufgrund der Geländeform nur durch Abgrabungen möglich wäre.

6.2 Standorte

Die Standorte von Garagen sind nicht zwingend festgesetzt. Garagen und Nebengebäude sind unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen des § 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Straßen und Fußwegen ist jedoch ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

6.3 Aneinandergebaute Grenzgaragen

Bei Errichtung von Garagen und Nebengebäuden an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

7 GEBÄUDE

7.1 Dächer

7.1.1 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

7.1.2 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind zugelassen:

Bei Bauweisen mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+D = II):

- Satteldach (SD), Dachneigung 30-42°

Bei Bauweisen mit Erdgeschoss und Obergeschoss, ohne ausgebautem Dach (E+I = II):

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-30°
- Pultdach (PD), Dachneigung 15-30°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-30°
- Zeltdach (ZD), Dachneigung 15-30°

Für Garagen und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigung von 0-42° zugelassen. Für Flachdächer wird eine Begrünung empfohlen.

Walm- oder Krüppelwalmdächer sind weder bei Haupt- noch bei Nebengebäuden zulässig.

7.1.3 Dachdeckung

Zulässig sind Flachdachpfannen oder Biberschwanz naturrot bis rotbraun bei Haupt- und Nebengebäuden.

7.1.4 Dachüberstände

Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 0,60 m
und am Ortgang bis max. 0,40 m
zulässig, nicht jedoch an der Nachbargrenze.

Als Eingangs- und Balkonüberdachungen können ausnahmsweise größere Dachüberstände zugelassen werden.

7.1.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von stehenden Dachgauben (Satteldachgauben) und Schleppgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 2,0 m², sowie sogenannten Zwerchgiebeln zulässig und müssen sich in Material und Anzahl der Hauptdachfläche deutlich unterordnen. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Solaranlagen auf Dächern sind zulässig. Die Anlagen müssen parallel zur Dachhaut liegen und dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen. Photovoltaikanlagen sollten gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaikanlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02 vom Februar 2012 gekennzeichnet werden.

7.2 Baukörper und Außenwände

7.2.1 Anbauten

Anbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

7.2.2 Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf max. 30 cm über natürlichem Gelände im Bereich des Einganges liegen.

7.2.3 Außenwände

Die Außenwände von Wohn- und Nebengebäuden sind in Massiv- und Holzbauweise zulässig, soweit die Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Ornamentputze und Fassadenverkleidungen aus Asbestzementplatten sind nicht gestattet.

Holzverschalte Außenwände in einfacher, ortstypischer Bauweise, sind an Wohn- und Nebengebäuden zulässig, soweit die Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

7.2.4 Farbgebung

Zur Farbgebung der Fassaden sind Weiß oder gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.

Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

7.2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Außenwänden oder Einfriedungen, beschränkt auf die Erdgeschosszonen zulässig. Die maximale Fläche von Werbeanlagen darf 0,5 m² nicht überschreiten.

8 SICHTDREIECKE

Im Bereich der Sichtdreiecke an der Einmündung zur Kreisstraße RH 28 ist darauf zu achten, dass die Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden (nach RAS-K).

9 FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

9.1 Pflanzgebote (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot A – mit Standortbindung

Straßenbegleitpflanzung im Bereich der Sammelstraßen (Trennung der Verkehrsarten):

Tilia cordata, H., 3xv, 16/18 StU

Unterpflanzung:

Alchemilla mollis

Brunnera macrophylla

Hemerocallis citrina

Carex pendula

Pflanzgebot B – mit Standortbindung

Begleitpflanzung in den Wohnstraßen / Wohnhöfen:

Prunus avium, H., 3xv, 16/18 StU

Unterpflanzung:

Alchemilla mollis
 Brunnera macrophylla
 Hemerocallis citrina
 Carex pendula

Pflanzgebot C – ohne Standortbindung

Gestaltung Kinderspielplatz

Bäume:

Prunus avium, H., 3xv, 14/16 StU
 Walnuss - Hochstamm
 Tilia cordata, H., 3xv, 14/16 StU

Strauchunterpflanzung: (Artenauswahl)

| | | |
|--------------------|---|----------------|
| Amelanchier ovalis | - | Felsenbirne |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - | Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | - | Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Prunus padus | - | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rosa sp. | - | Wildrosen |
| Sambucus nigra | - | Holunder |
| Syringa vulgaris | - | Flieder |

Für das Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

Pflanzgebot D – mit Standortbindung

Ausbildung eines Gehölzsaumes am südlichen Ortsrand des Planungsgebietes im Bereich der bestehenden feuchten Hochstaudenflur.

| | | |
|--------------------------------------|---|----------------|
| 10 % Alnus glutinosa, 2xv, 60/100 | - | Erle |
| 20 % Cornus sanguinea, 2xv, 60/100 | - | Hartriegel |
| 15 % Corylus avellana, 2xv, 60/100 | - | Haselnuss |
| 15 % Euonymus europaeus, 2xv, 60/100 | - | Pfaffenhütchen |
| 15 % Ligustrum vulgare, 2xv, 60/100 | - | Liguster |
| 10 % Prunus padus, 2xv, 60/100 | - | Traubenkirsche |
| 15 % Salix caprea, 2xv, 60/100 | - | Sal-Weide |

Pflanzgebot E – mit Standortbindung

Ortsrandgestaltung im Norden und Osten des Planungsgebietes.

Die Pflanzung erfolgt auf den dafür festgesetzten privaten Grünflächen durch die Stadt Greding.

| | | | |
|------|---|---|-------------|
| 10 % | <i>Acer campestre</i> , 3xv, 150 - 200 m.B. | - | Feldahorn |
| 5 % | <i>Quercus robur</i> , 2xv, 250 - 300 m.B. | - | Stiel-Eiche |
| 10 % | <i>Sorbus aucuparia</i> , 2xv, 250 - 300 m.B. | - | Eberesche |
| 10 % | <i>Cornus sanguinea</i> , 2xv, 60/100 | - | Hartriegel |
| 15 % | <i>Corylus avellana</i> , 2xv, 60/100 | - | Haselnuss |
| 15% | <i>Crataegus monogyna</i> , 2xv, 60/100 | - | Weißdorn |
| 10 % | <i>Ligustrum vulgare</i> , 2xv, 60/100 | - | Liguster |
| 15 % | <i>Rosa sp.</i> 2xv, 60/100 | - | Wildrosen |
| 10 % | <i>Sambucus nigra</i> , 2xv, 60/100 | - | Holunder |

Pflanzgebot F – ohne Standortbindung

Festsetzung von privaten Grünflächen im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksflächen.

Mindestpflanzgebot auf Privatgrundstücken im Bereich der straßenseitigen Grundstücksflächen ist gemäß der nachfolgenden Artenauswahl pro Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl:

| | | | |
|------------|---------------------------|---|---------------------|
| Bäume: | <i>Acer campestre</i> | - | Feldahorn |
| | <i>Acer platanoides</i> | - | Spitzahorn |
| | <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| | <i>Sorbus aria</i> | - | Mehlbeere |
| | <i>Sorbus aucuparia</i> | - | Eberesche |
| | <i>Tilia cordata</i> | - | Winter-Linde |
| | Obsthochstämme | | |
| Sträucher: | <i>Cornus mas</i> | - | Kornelkirsche |
| | <i>Cornus sanguinea</i> | - | Hartriegel |
| | <i>Corylus avellana</i> | - | Haselnuss |
| | <i>Crataegus monogyna</i> | - | Weißdorn |
| | <i>Ligustrum vulgare</i> | - | Liguster |
| | <i>Lonicera xylosteum</i> | - | Heckenkirsche |
| | <i>Prunus padus</i> | - | Traubenkirsche |
| | <i>Prunus spinosa</i> | - | Schlehe |
| | <i>Rosa sp.</i> | - | Wildrosen |
| | <i>Sambucus nigra</i> | - | Holunder |
| | <i>Syringa vulgaris</i> | - | Flieder |
| | <i>Viburnum opulus</i> | - | Gemeiner Schneeball |

Pflanzabstand von Versorgungsleitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

9.2 Dachbegrünung

Flachdächer bei Garagen sind extensiv zu begrünen.

9.3 Oberflächenbeläge

9.3.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in durchlässiger oder teildurchlässiger Bauweise auszuführen.

Unzulässig sind bituminöse Decken und Verbundsteinpflaster.

9.3.2 Öffentliche Wege und Aufenthaltsbereiche

Die Flächen sind in teildurchlässiger Bauweise auszubauen.

Unzulässig sind bituminöse Decken und Verbundsteinpflaster.

10 HINWEISE

10.1 Technischer Umweltschutz

Die Errichtung von Regenwasserzisternen zur Rückhaltung und Nutzbarmachung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschwasser etc.) wird empfohlen.

Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechend und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.