

Die Stadt Greding erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bek. vom 18.10.1979 (BGBl I.S. 2256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl I.S. 949)

sowie aufgrund des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 02.07.1982 (GVBl S. 419)

sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 26.10.1982 (GVBl S. 903)

folgende

B E B A U U N G S P L A N - S A T Z U N G

§ 1

Geltungsbereich, Allgemein

Für den Bebauungsplan Nr. 02 im Ortsteil Herrnsberg der Stadt Greding, Landkreis Roth, mit der Gebietsbezeichnung "Geißbichl" gilt der vom Architekten Fred Brunner, Heideck und Feucht, am 22.08.1985 ausgearbeitete und letztmals am 24.07.1986 geänderte Plan.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit den Festlegungen der Grünordnung im M 1 : 1000 und dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO und § 5 BauNVO)

Der Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO und Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden bis auf die Sätze 1 und 2 nicht zugelassen.

Die Geruchs- und Geräuschbelästigungen aus dem angrenzenden Dorfgebiet müssen hingenommen werden.

§ 3

Bauweise (Art. 6 und 7 BayBO)

Es gilt offene Bauweise. Die Bauparzellen dürfen nur mit einem Hauptgebäude bebaut werden. Die Garagen und damit verbundenen Nebengebäude sind im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Im Schutzabstandsbereich der 20-KV-Freileitung des FÜW (8,6 m beidseits der Leitung) ist jede bauliche Anlage unzulässig, auch Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO.

Die im Planteil angegebenen Firstrichtungen beziehen sich auf das Hauptgebäude und sind zwingend festgesetzt.

§ 4

Gestaltung der Gebäude (Art. 11 BayBO)

Hauptgebäude:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan festgelegt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschöszahlen sowie Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Kellergeschoßdecke darf hangseitig maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände bzw. über fertiger Straße (Straßenachse) liegen.

Kniestöcke sind bis max. 0,25 m erlaubt.

Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben. Die Dachneigung beträgt zwischen 38° und 48°. Das Material der Dacheindeckung ist Ziegel in naturrotem Farbton.

Als Dachgauben sind nur einzelne Schlepp- oder stehende Gauben zulässig. Sie dürfen jedoch 1/6 der Dachlänge nicht überschreiten.

Liegende Dachfenster sind zugelassen, wenn sie die Größe von 1,0 m² nicht überschreiten. Dachüberstände dürfen am Giebel 0,30 m und an der Traufe 0,60 m nicht überschreiten.

Fassadenverkleidungen sind unzulässig, jedoch werden Holzschalungen zugelassen. Fassaden dürfen nicht mit grellen Farbton bzw. reinweiß gestrichen werden.

Garage:

Garagen haben das Dachdeckungsmaterial des Hauptgebäudes und mind. 25° Neigung. Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.

Im Hauptgebäude integrierte Garagen sind zulässig. Die Flächen für die Zufahrten sind als Stauräume von mindestens 5,00 m Tiefe auszubilden und zum öffentlichen Straßenrahmen hin offenzuhalten. Garagen und Nebengebäude können an der Grenze errichtet werden, wenn sie die Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 5, BayBO genügen.

§ 5

Gestaltung des Geländers (Art. 10 BayBO)

Die topografische Situation soll durch die Bebauung nicht wesentlich verändert werden.

§ 6

Einfriedung der Baugrundstücke (Art. 9 BayBO)

An den Straßenfronten sind Einfriedungen aus vertikalen Holzplatten und Mauern bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m erlaubt. Zaunsockel sind bis 0,20 m zulässig.

Die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen können mit Maschendraht bis 1,50 m Höhe eingefriedet werden.

Zum freien Land hin sind Mauern und Mauersockel unzulässig.

§ 7

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Satz 11 BBauG)

Die Haupteinfriedungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 5,00 m, einen Gehsteig von 1,50 m und einen Schrammbord von 0,30 m.

Fußwege erhalten die Breite von 1,50 m.

Die Abgrenzung der Gehsteige von der Fahrstraße erfolgt durch eine Pflasterrinne. Fahrbahn und Gehsteig erhalten unterschiedliche Beläge.

§ 8

Grünordnung (§ 9 Abs. 1, Satz 15, 25 und 25 b BBauG)

1. Die öffentlichen Grünflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Satz 15 BBauG ausgewiesen.
2. § 9 Abs. 1 Satz 25 a BBauG
Die im Bebauungsplan eingezeichneten großkronigen Einzelbäume und flächenhaften Anpflanzungen sind zur Gestaltung der öffentlichen Flächen und zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Für diese Bepflanzung dürfen nur heimische Baum- und Sträucherarten Verwendung finden.
3. Die Anpflanzung zur freien Landschaft und zu dem Sportplatz muß in einer Gesamtbreite von mindestens 4 m erfolgen.
4. Einfriedungen entlang der Grenze zur freien Landschaft werden um mindestens 1,50 m nach innen versetzt und mit einer Reihe standortgerechtem Laubgehölze vorgepflanzt.
5. Im Schutzbereich der 20-KV-Freileitung dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Wuchshöhe von 4,00 m vorgenommen werden.

§ 8

Inkrafttreten (§ 12 BBauG)

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Aufgestellt:

Heideck / Feucht, den 10. September 1985

Fred Brunner, Architekt
Am langen Hardt 24

8548 H E I D E C K

Greding, den 08.07.87
Stadt Greding

Heiß, 1. Bürgermeister

Ergänzt: Greding, 24.07.87

Ergänzt: Greding, 30.03.1987