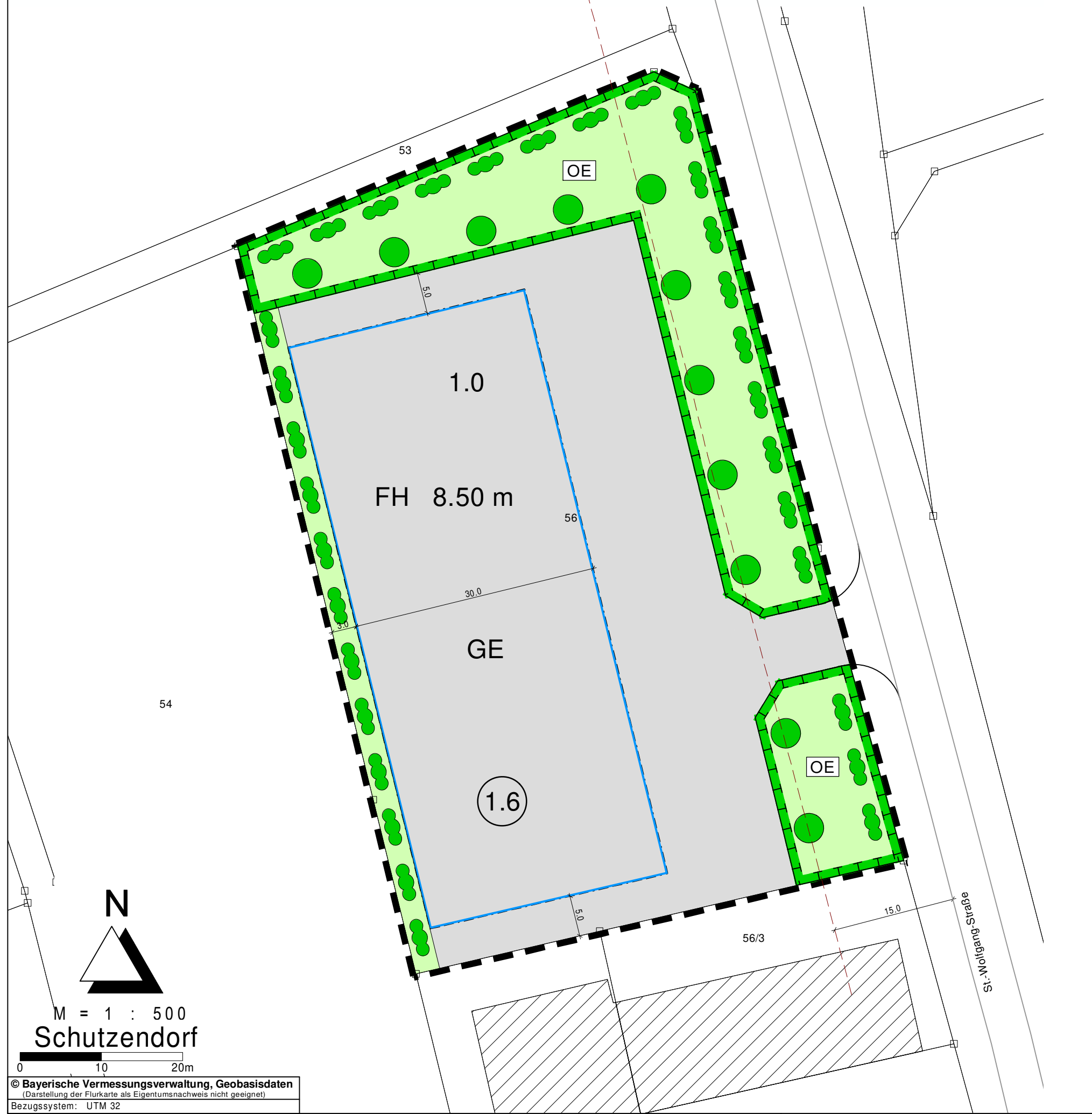


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“



Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach:
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 01.01.2024, zuletzt geändert am 20.12.2023
Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 23. Dezember 2024

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Festsetzungen nach BauGB und BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.6 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- 1.0 Grundflächenzahl
- FH Firsthöhe Gebäude als Höchstmaß
- Bei der Ermittlung der Firsthöhe dient der höchste Punkt der anliegenden natürlichen Geländeoberfläche als Bezugspunkt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- OE Ortsrandeingeünung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 25a BauGB)
- Pflanzgebot A: Anpflanzen von Bäumen, ohne Standortbindung
- Pflanzgebot B: Anpflanzen von Sträuchern, mit Standortbindung
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- Gebäude Bestand
- Bemaßung
- Anbauverbotszone Kreisstraße

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die bauliche Nutzung im Gewerbegebiet auf die Lieferung, Lagerung und Abholung von Geräten, Maschinen, Fahrzeugen sowie Materialien des Bestattungsgewerbes beschränkt. Sonstige bauliche Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.
- Die regelmäßigen Betriebszeiten im Gewerbegebiet sind auf Montag bis Samstag von 6 Uhr bis 19 Uhr beschränkt.
2. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.16d BauGB sind auf den festgesetzten privaten Grünflächen im Plangebiet Versickerungsmulden und -flächen zur dezentralen Versickerung des auf den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers anzulegen und funktionsfähig zu erhalten.
- Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist eine qualifizierte Fachplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA-Merk- und Arbeitsblätter) zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth, Abteilung Wasserrecht, einzuholen.
3. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Ausgleichsmaßnahme: Anlage einer Streuobstwiese
- Als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme werden zwei Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan zugeordnet. Es ist eine Streuobstwiese mit umlaufender Hecke anzulegen und gemäß den Pflanzgeboten A und B zu bepflanzen. Im Unterwuchs ist durch Ansaat und zielorientierte Pflege extensives Grünland zu entwickeln. Als Saatgut ist ausschließlich regionales Saatgut zu verwenden, entweder als Heudrusch oder alternativ als Regiosaatgut der Region 14 („Fränkische Alb“; Saatgutmischung RSM 8.1.3 bzw. Streuobstwiesenansaat).
- Folgende Pflegevorgaben sind zu beachten:
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
 - in den ersten Jahren 2-3 x pro Jahr mähen, Mahdgut abtransportieren,
 - anschließend Mahd 1-2 x pro Jahr, ab dem 15. Juni,
 - in den ersten zehn Jahren etwa alle 2 Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen,
 - ab dem 10 Standjahr der Obstbäume ca. alle 4 Jahre Erhaltungsschnitt durchführen,
 - beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Nach Herstellung ist die Maßnahme dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökflächenkataster zu melden.
4. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 44 BNatSchG)
- Vermeidungsmaßnahme V-M 1 – Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit d.h. nur in der Zeit vom 1.10 bis 28.2.
- Vermeidungsmaßnahme V-M 2 – Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
- Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebot A: Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung
- Auf der privaten Grünfläche im Norden und Osten des Geltungsbereichs sind im Bereich der geplanten Streuobstwiese insgesamt elf hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 10 m und höchstens 12 m.
- Pflanzgebot B: Anpflanzen von Sträuchern mit Standortbindung
- An den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen ist eine mindestens zweireihige, gemischte Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Zulässig sind Arten der Pflanzliste „Heimische Sträucher“.

Pflanzlisten

Nachfolgende Gehölze sind für die Pflanzung im Rahmen der Ausgleichsflächen/Ortsrandeingeünung und Pflanzgebote zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Gehölze. Nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt Roth können auch andere heimische und standortgerechte Laubbäume, Obstbäume sowie Sträucher gepflanzt werden. Soweit möglich ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzliste „Heimische Laubbäume“
Pflanzqualität (mind.): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

- | | |
|--|-----------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| - sowie Obstbäume alter regionaltypischer Sorten | |

Pflanzliste „Heimische Sträucher“
Pflanzqualität (mind.): ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| - sowie Obststräucher in Sorten | |

6. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

7. Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind im Plangebiet nur Dächer mit einer Neigung von 10 - 20° zulässig.

8. Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO dürfen Werbeanlagen an Gebäuden im Plangebiet die Oberkante Attika bzw. den First nicht überragen. Freistehende sowie angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO sind im Plangebiet nur blickdurchlässige Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,60 m als Einfriedung zulässig.

III. Hinweise

1. Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege in München anzuzeigen.

IV. Verfahrensvermerke

- Die Stadt Greding hat in der Sitzung vom __. __. 2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __. __. 2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 2025 hat in der Zeit vom __. __. 2025 bis __. __. 2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 2025 hat in der Zeit vom __. __. 2025 bis __. __. 2025 stattgefunden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 2025 bis __. __. 2025 im Internet veröffentlicht und gleichzeitig öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 2025 bis __. __. 2025 beteiligt.
- Die Stadt Greding hat mit Beschluss des Stadtrats vom __. __. 2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __. __. 2025 als Satzung beschlossen.

Josef Dintner, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Greding, den _____

Josef Dintner, Erster Bürgermeister (Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am __. __. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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.

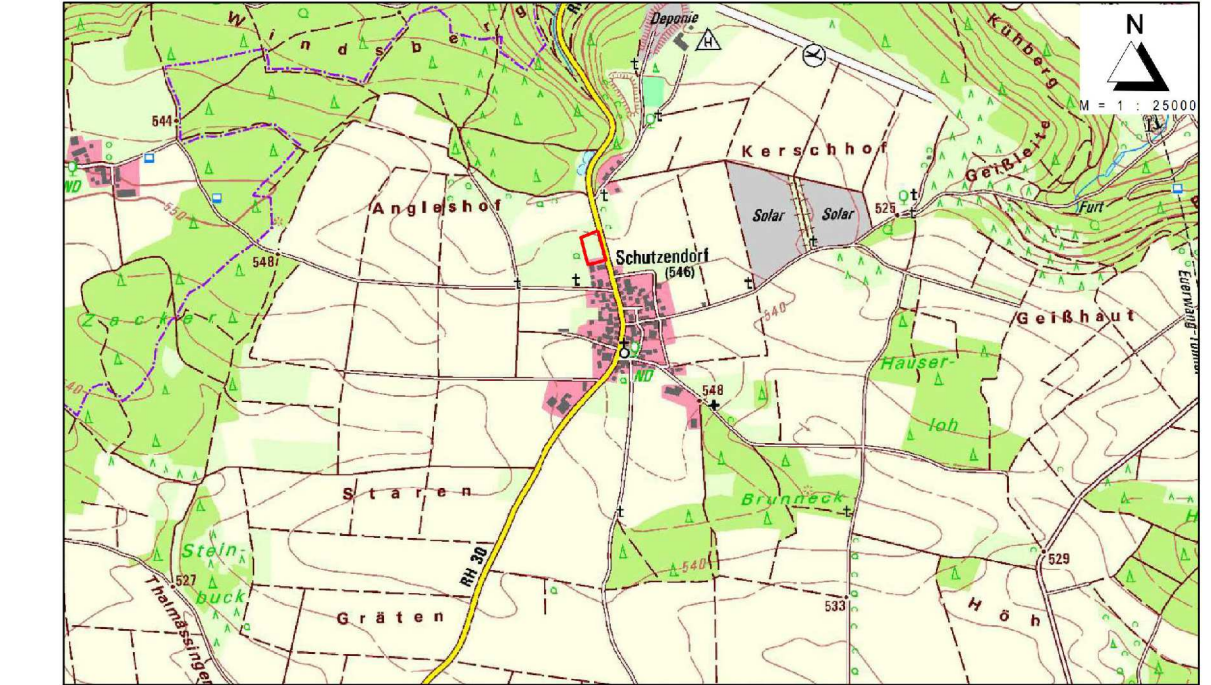
Greding, den _____

Josef Dintner, Erster Bürgermeister (Siegel)



Stadt Greding

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“



VORENTWURF

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

aufgestellt: 13.11.2025
geändert: _____

C. Klos, Dipl.-Ing.