

STADT GREDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 54
FÜR DAS WOHNGEBIET

„LOHFELD“

IM ORTSTEIL ÖSTERBERG

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 21.10.2021

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Greding im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 und 13b Bau-gesetzbuch (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 der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 mit integriertem Grünordnungsplan für das

Wohngebiet „Lohfeld“, Ortsteil Österberg

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Lohfeld“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 75 (Teilfläche) und 76 (Teilfläche), Gemarkung Österberg, Stadt Greding, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,83 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 54 „Lohfeld“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 21.10.2021 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Greding, den _____

Manfred Preischl, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 54 für das Wohngebiet „Lohfeld“ im Ortsteil Österberg

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben (Einzelfallprüfung).

1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für das gesamte Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

1.7 Stellplätze

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der, der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,40 m über der Oberkante Straße bzw. Gehweg liegen.

An der talseitigen Gebäudeseite darf die OK FFB EG mittig maximal 1,00 m über das natürliche Urgelände herausragen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 22-45°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-30°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 45° zulässig.

2.3.2 Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel in nicht glänzenden, roten oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne einschließlich Dachbegrünung zulässig. Dacheindeckungen aus Well- oder Trapezblechen sind jedoch ausgeschlossen.

2.3.3 Dachgauben, Zwerchhäuser

Zwerchhäuser und Dachgauben sind mit Giebel und Satteldach oder geschleppt (Schleppgauben) zulässig. Dacheinschnitte („Negativgauben“) sind unzulässig.

Die summierte Breite der Einzelgauben darf $\frac{2}{3}$ der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf $\frac{1}{3}$ der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachgauben müssen mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein.

2.3.4 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen an der Traufseite 0,60 m und an der Giebelseite 0,40 m nicht überschreiten.

2.3.5 Solaranlagen

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern und Fassaden ist zulässig. Solaranlagen auf Dächern müssen parallel zur Dachhaut liegen und dürfen nicht über diese hinausragen.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

2.5 Einfriedungen

Entlang der vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind zur Einfriedung ausschließlich vertikale Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Metallzäune zugelassen. Zwischen den privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig, auch in Verbindung mit Heckenpflanzungen. Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen. Sockelmauern, Mauern und Gabionen sind als Einfriedung zwischen den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin ausgeschlossen (Wahrung der Durchgängigkeit für Kleintiere).

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,30 m Höhe über OK Straße zulässig. Ansonsten sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Sockelmauer von 1,30 m über OK Straße/Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,60 m über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten.

2.6 Geländemodellierung

Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Böschungshöhen von 1,00 m. Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein. Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Pflanzgebot A – Baumpflanzungen mit Standortbindung auf privaten Flächen

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf privaten Flächen zur Randeingrünung eine Baumreihe aus mittel- bis großkronigen heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen. Der Pflanzabstand sollte mindestens 10 m, höchstens 15 m betragen.

Eine Unter- bzw. Zwischenpflanzung mit Sträuchern ist zulässig.

Zulässig sind Gehölze der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Je angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“.

3.2 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Hierin sind darzustellen:

1. Beabsichtigte Erschließung und Entwässerung einschließlich Grundleitungen
2. Befestigte Flächen (mit Art der Befestigung/Versiegelung)
3. Begrünte bzw. bepflanzte Flächen
4. Die privaten Pflanzgebote A und B (Pflanzstandorte und Arten)
5. Geplante Geländemodellierungen, Terrassierungen und Böschungen anhand von Schnittzeichnungen

3.3 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blau-Tanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölze darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten.

Pflanzqualitäten (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste "Heimische Baum- und Straucharten"

Bäume:

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

Sträucher:

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| - Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

3.4 Vermeidungsmaßnahmen

V-M1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit, d. h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

V-M2: 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).

3.5 CEF-Maßnahmen

CEF-M 1: (Wiesenschafstelze): Anlage und dauerhafte Unterhaltung von Wechselbrache auf 0,3 ha auf der Fl.-Nr. 153 Gemarkung Österberg

Wechselbrache (0,2 ha pro zu kompensierendem Revier laut saP), Umbruch bzw. Grubbern von 50 % jedes Jahr im Spätherbst oder vorzugsweise Frühjahr (bis Ende März), aber keine Bestellung.

Auf der östlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 153, Gmkg. Österberg ist unmittelbar westlich der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 51 Gewerbegebiet „Kreuzfeld“ ein zusätzlicher, ca. 15 m Brachestreifen anzulegen (vgl. Abbildung 8 der Begründung).

Aufgrund der suboptimalen Standortbedingungen für die Wiesenschafstelze ist die CEF-Fläche mit 0,3 ha vorzusehen (anstelle der gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten erforderlichen 0,2 ha).

4 Hinweise

4.1 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen

Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das dauerhafte Einleiten von Drainagewasser in die kommunalen Abwasseranlagen ist nicht gestattet.

4.3 Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sind – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

4.4 Regenwasserzisternen

Zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Der Überlauf der Zisterne kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

4.5 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.6 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Anlagen unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Dies gilt insbesondere auch für die nordwestlich des Geltungsbereichs gelegenen Maschinenhalle sowie für erwerbslandwirtschaftliche und kleinbäuerliche Nutzungen im nahegelegenen Dorfgebiet von Österberg (z. B. Brennholzarbeiten, Kleintierhaltung, u.ä.).

Die genannten Nutzungen und die daraus entstehenden Emissionen sind im dörflichen Umfeld von Österberg als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Ausgefertigt:

Greding, den _____

Manfred Preischl, Erster Bürgermeister