

STADT GREDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 60

FÜR DAS MISCHGEBIET

„MÜHLFELD“

IN OBERMÄSSING

SATZUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 15.12.2022

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. 60 mit integriertem Grünordnungsplan für das

Mischgebiet „Mühlfeld“, Obermässing

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Mühlfeld“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 60 (Teilfläche), 71 (Teilfläche), 1027, 1028/1 (Teilfläche), 1036 (Teilfläche), Gemarkung Obermässing, Stadt Greding, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,51 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 60 „Mühlfeld“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 15.12.2022 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

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

Greding, den _____

Manfred Preischl, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 60 für das Mischgebiet „Mühlfeld“ in Obermässing

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für das gesamte Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 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).

1.3 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.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Haupt- und Nebengebäude dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Offene, ebenerdige Stellplätze sowie Ver- und Entsorgungsanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind zu beachten.

1.5 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.

1.6 Stellplätze

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

Im Übrigen, d. h. insbesondere für gewerbliche Nutzungen, richtet sich die Anzahl der anzulegenden Stellplätze nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

1.7 Hochwasserschutz

Im Nordwesten des Geltungsbereichs berührt das Planungsgebiet das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schwarzach. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind keinerlei Hochbauten oder Geländeauflastungen zulässig. Fahrwege und offene Stellplätze sind zulässig, wenn das vorhandene Geländeniveau nicht erhöht wird.

Die für das Baugebiet maßgebliche Wasserspiegellage des Überschwemmungsgebiets der Schwarzach bei HQ₁₀₀ beträgt 396,98 m ü. NN.

Für die Gebäude in der westlichen Hälfte des Geltungsbereichs ist eine hochwasserangepasste Bauweise unter Berücksichtigung dieser Wasserspiegellage sicherzustellen. Alle Gebäudeteile einschließlich Keller und deren Fenster/Eingänge sind hochwassersicher zu errichten und gegen eindringendes Wasser zu schützen.

Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) sollte im östlichen Geltungsbereich mindestens 397,30 m ü. NN betragen.

1.8 Immissionsschutz

Bei der Ansiedlung von Gewerbeeinheiten innerhalb des Mischgebietes müssen die Bauherren und Eigentümer dafür Sorge tragen, dass ausschließlich mischgebietsverträgliche Gewerbenutzungen entstehen. Bei Nutzungen mit zu erwartendem Gewerbelärm ist mit den Bauantragsunterlagen ein Nachweis vorzulegen, dass an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten (nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzungen) die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) nicht überschritten werden.

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. Ausnahmen können im westlichen Geltungsbereich zum Zwecke des Hochwasserschutzes zugelassen werden.

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

2.2 First- und Wandhöhe

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

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

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

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung

Für Wohngebäude sind folgende Dachform und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 20-45°

Für Betriebsgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 10-45°
- Flachdach/Pultdach (FD/PD), Dachneigung 0-20°

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 45° zulässig.

2.3.2 Dachfarbe und -deckung

Für Wohngebäude sind zur Deckung Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden, für Betriebsgebäude sind auch andere Materialien zulässig.

Die Dachdeckung von Hauptgebäuden (Wohn- und Betriebsgebäude) ist in roten oder rotbraunen Farbtönen zu halten.

Flachdächer (Haupt- und Nebengebäude) bis 5° Dachneigung sind zu begrünen. Ansonsten werden für Nebengebäude und untergeordnete Anbauten keine Festsetzungen zu Material und Dachfarbe getroffen.

2.3.3 Dachgauben, Zwerchhäuser

Dachgauben sind als Giebel-, Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig. Dacheinschnitte („Negativgauben“) sind unzulässig. Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.

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 Solaranlagen

Auf Sattel- und Pultdächern sind Anlagen zur Solarenergienutzung parallel zur Dachhaut auszuführen und dürfen nicht über die Dachhaut hinausragen.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über OK Attika und einem Abstand zum Dachrand von mindestens 1,50 m zulässig. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe können hierbei zugelassen werden.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände von Wohngebäuden sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich (betrifft alle Gebäude) sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß 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 Einfriedungen unzulässig (Wahrung der Durchgängigkeit für Kleintiere).

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe 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 Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein. Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten, festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schwarzach sind keinerlei Geländeauflüllungen zulässig.

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 – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf privaten Flächen zur Randeingrünung eine mindestens zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen.

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 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 standort-

fremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blau-Tanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen 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 |

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

[Wird nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt]

3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

[Wird nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt]

3.5 CEF-Maßnahmen

[Wird nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt]

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 dies nicht dem eigentlichen Nutzungs- zweck entgegensteht – in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasen- fugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und spaltverfüllten 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 oder als Betriebswasser 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 und darüber hinaus dem Betreiber der Abwasseranlage 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 schuldhafte 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. Diese sind im ländlich-dörflichen Umfeld als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Ausgefertigt:

Greding, den

Manfred Preischl, Erster Bürgermeister