

STADT GREDING



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1

„KOHLSTATT UND GALGENFELD“

ZWISCHEN DEN ORTSTEILEN
LANDERZHOFEN UND ATTENHOFEN

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 11.07.2019

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, 10 und 13 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 der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über die

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet „Kohlstatt und Galgenfeld“
zwischen den Ortsteilen Landerzhofen und Attenhofen**

per Satzungsbeschluss am 11.07.2019.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Kohlstatt und Galgenfeld“ zwischen den Ortsteilen Landerzhofen und Attenhofen, Stadt Greding, ist durch die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze festgelegt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,62 ha.

Außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung gilt weiterhin der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung vom 03.02.1997.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile der Bebauungsplanänderung sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 19.04.2018 ausgearbeitete und letztmalig am 11.07.2019 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

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

Greding, den _____

Manfred Preischl, 1. Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Kohlstatt und Galgenfeld“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.s.d. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschosszahl und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringes Maß baulicher Nutzung ergibt.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das obere Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D).

1.3 Bauweise

Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise mit der Einschränkung, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Die Baukörper sind klar und einfach zu gestalten.

1.4 Schallimmissionen

Wegen der von der Staatsstraße St 2336 ausgehenden Schallimmissionen sind bei den Bauparzellen 3, 4 und 5 im Gebiet Galgenfeld die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

1.5 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträucher

Die Bestimmungen hierfür sind im Grünordnungsplan festgehalten und als Festsetzungen einzuhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Stellung der baulichen Anlagen

- entfällt -

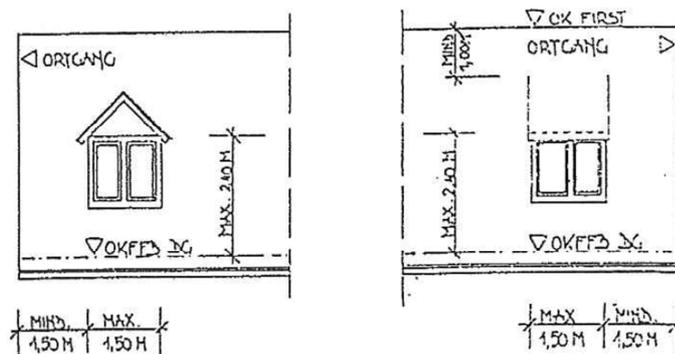
2.2 Dächer

- 2.2.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 50° zulässig (Bauweise E+D). Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
Zur Dachform von Garagen und Carports siehe Ziffer 2.7.3.

- 2.2.2 Der Dachüberstand am Ortgang ist bis max. 30 cm zulässig. An der Traufe ist ein Dachüberstand von max. 60 cm zulässig. Größere Dachüberstände sind möglich, wenn Lasten über senkrechte Stützen abgeleitet werden.
- 2.2.3 Ein konstruktiver Kniestock bis zu einer Höhe von 1,50 m ist zulässig (Höhe von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Schwellenholz).
- 2.2.4 Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben zulässig. Für die Dächer von An- bzw. Zwerchbauten ist das Abrücken vom Giebel mit mindestens ca. 50 cm festgelegt. Satteldachgauben sind in der gleichen Neigung wie das Hauptdach auszuführen.

Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,00 m betragen.

Die Fensterunterteilung muss bei Einzelgauben und zusammen gebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen. Die Traufhöhe der Gauben darf max. 2,40 m über OK FFB Dachgeschoss betragen.



- 2.2.5 Die Eindeckung der Hauptgebäude und der Garagen/Carports, die mit Satteldächern ausgeführt werden, muss mit naturroten Ziegeln oder roten Betondachsteinen – vorzugsweise Biberschwanzziegeln – erfolgen.
- 2.2.6 Dachflächenfenster
Einzelfläche max. 1 m²
- 2.2.7 Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) sind neben Satteldächern auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.

2.3 Fassaden

- 2.3.1 Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, sowie gebrochene Weißtöne, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.
- 2.3.2 Fassadenverkleidungen mit Asbestzementplatten und Waschbetonteile, sowie Kunststoffprodukte und Aluminiumfassaden sind nicht zugelassen.

- 2.3.3 Holzverschalungen sind zulässig.
Nebengebäude, ausgenommen Garagen und Brandwände, sind in Holzbauweise zu erstellen.
- 2.3.4 Bei Balkonbrüstungen sind Zier- und Schnittformen unzulässig.
- 2.3.5 Sockel sind unzulässig, sowohl farbliche wie auch sonstige optisch wahrnehmbare Absetzungen.
- 2.3.6 Glasbausteine sind unzulässig.
- 2.3.7 - entfällt -
- 2.4 Anbauten / Bauteile**
- entfällt -
- 2.5 Fenster und Haustüren**
- entfällt -
- 2.6 Doppelhäuser (DH)**
Zusätzlich zu den vorgenannten Bestimmungen gilt für Doppelhäuser folgendes:
- 2.6.1 Das Dach ist über beide Haushälften mit gleich großen Dachüberständen und gleicher Dacheindeckung auszubilden.
- 2.6.2 Bei beiden Haushälften darf nur eine Gaubenart in gleicher Ausführung errichtet werden.
- 2.6.3 Nur eine Putzart und ein Farbton sind zulässig. Fenster und Haustüren beider Haushälften können sich jedoch im Farbton unterscheiden.
- 2.7 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**
- 2.7.1 Vor den Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Die Befestigung soll wasserdurchlässig ausgeführt werden (z. B. Schotterrasen, Mineralbeton, Rasengittersteine, Splitt-/Rasenfugenpflaster, o. ä.).
- 2.7.2 Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind zulässig.
- 2.7.3 Dachform
Für Garagen, Carports und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer (Dachneigung 25 - 50°) sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung max. 9°).
Nebeneinander liegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (Ausnahme Flach- und flach geneigte Dächer). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richten sich die Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage. Bei ansteigendem Gelände können die nebeneinanderliegenden Garagen auch entsprechend dem Gelände gestaffelt werden.

- 2.7.4 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.7.5 Je Baugrundstück sind für die erste Wohneinheit zwei private Pkw-Stellplätze anzulegen. Für jede weitere Wohneinheit ist mindestens ein weiterer Stellplatz anzulegen.

2.8 Höhenlage, Trauf- und Firsthöhen

- 2.8.1 Für jedes Grundstück ist vor Bebauung ein Höhennivellement mit den Bestandshöhen im Bauplan darzustellen.
Ebenfalls darzustellen ist die künftige Geländehöhe, bezogen auf die vorhandene Oberkante Gehsteig bzw. öffentliche Verkehrsfläche.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (fertige Fußbodenoberkante) darf max. 30 cm über natürlichem Geländeniveau, hangseitig, liegen. Die Garagenfußbodenhöhe (fertige Fußbodenoberkante) darf max. 30 cm über fertiger Straße (Straßenachse) liegen.
- 2.8.2 Die maximale Traufhöhe von 4,50 m über fertigem Fußboden Erdgeschoß (OK FFB EG) ist zwingend einzuhalten. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m über OK FFB EG.
Die Traufhöhe der Garage darf max. 3,00 m über Fertigfußboden liegen.

2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 2.9.1 Stützmauern sind generell unzulässig.
- 2.9.2 Geländeaufschüttungen und Geländeabtragungen sind bis maximal 50 cm statthaft.

2.10 Oberflächenbeläge

Private Stellplätze sowie öffentliche (Fuß-)Wege und Platzgestaltungen sollen – soweit technisch möglich und sinnvoll – in teildurchlässiger Bauweise ausgeführt werden (z. B. Schotterrasen, Mineralbeton, Rasengittersteine, Splitt- oder Rasenfugenpflaster, o. ä.).

2.11 Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Staatsstraße, zur freien Landschaft, zu öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz, Fußwegeverbindung entlang des Heckenbiotops) sowie zu den Nachbargrundstücken sind zulässig.

Die Einfriedung der Grundstücke in den Ortsrandbereichen ist innerhalb der Eingrünung mindestens einen Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Als Einfriedung sind Lattenzäune mit senkrechter Lattung und Maschendrahtzäune (max. Höhe 1,20 m) zulässig. Die Zaunanlagen müssen einen Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen.

Unzulässig sind Einfriedungen mit Mauern oder Mauersockeln.

Entlang der Haupteerschließung und der öffentlichen Mischverkehrsflächen sind Einfriedungen generell unzulässig. Einfriedungen aus freiwachsenden Hecken oder Schnitthecken (Laubgehölze) sind zur Umgrenzung zulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken

Pflanzgebot A – mit Standortbindung

Östliche Ortsrandgestaltung Attenhofen
Nördliche Ortsrandgestaltung Attenhofen
Westliche Ortsrandgestaltung Attenhofen

Obsthochstämme

Einsaat mit Landschaftsrasen

Die aufgrund des Nachbarrechtes geltenden Grenzabstände sind einzuhalten.

Pflanzgebot B – ohne Standortbindung

Festsetzungen von privaten Grünflächen im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksflächen (gemäß Planzeichnung).

Artenauswahl:

Bäume:

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Obsthochstämme | |

Sträucher:

- | | |
|----------------------|---------------------|
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - Prunus padus | Traubenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rosa sp. | Wildrosen |
| - Sambucus nigra | Holunder |
| - Syringa vulgaris | Flieder |
| - Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Mindestpflanzgebot auf Privatgrundstücken (ohne Standortbindung)

Je Privatgrundstück ist mindestens 1 Obst-Hochstamm zu pflanzen.

Mindest-Pflanzqualität für private Baumpflanzungen

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

3.2 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

Für jeden Baum entlang der inneren Erschließungsstraßen ist eine offene durchwurzelbare Baumscheibe von mind. 15 m² sowie ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten.

Pflanzgebot C – mit Standortbindung

Straßenbegleitpflanzung Staatsstraße

Tilia cordata, H. 3 x v, 18 / 20 StU. – Winterlinde

Einsaat mit Landschaftsrasen

Pflanzgebot D – mit Standortbindung

Straßenbegleitpflanzung im Bereich der Haupterschließungsstraßen

Acer platanoides, H. 3 x v, 18 / 20 StU. – Spitz-Ahorn

Unterpflanzung: *Alchemilla mollis*
Brunnera macrophylla
Carex pendula
Hemerocallis citrina

Pflanzgebot E – mit Standortbindung

Straßenbegleitpflanzung in den verkehrsberuhigten Wohnstraßen Attenhofens sowie in den Wohnhöfen

Prunus avium, H. 3 x v, 16 / 18 StU. – Vogelkirsche

Unterpflanzung: *Brunnera macrophylla*
Carex pendula
Doronicum caucasicum
Pulmonaria angustifolia
Tiarella cordifolia

Pflanzgebot G – ohne Standortbindung

Bepflanzung Kinderspielplatz Attenhofen

Bäume:

Prunus avium, H. 3 x v, 14 / 16 StU.

Walnuss – Hochstamm

Tilia cordata, H. 3 x v, 14 / 16 StU.

Strauchunterpflanzung: (Artenauswahl)

- *Amelanchier canadensis* Felsenbirne
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* Hartriegel
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Weißdorn
- *Prunus padus* Traubenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa sp.* Wildrosen

- Sambucus nigra Holunder
- Syringa vulgaris Flieder

Für das Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

Pflanzgebot H – mit Standortbindung

Gehölzpflanzung entlang der Fußwegeverbindungen

Flächenanteil:

15 % Amelanchier canadens., 2 x v, 60-100 cm	Felsenbirne
20 % Cornus sanguinea, 2 x v, 60-100 cm	Hartriegel
15 % Corylus avellana, 2 x v, 60-100 cm	Hasel
10 % Crataegus monogyna, 2 x v, 60-100 cm	Weißdorn
15 % Ligustrum vulgare, 2 x v, 60-100 cm	Liguster
10 % Prunus spinosa, 2 x v, 60-100 cm	Schlehe
15 % Rosa sp., 2 x v, 60-100 cm	Wildrosen

3.3 Bestandsicherung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestände und Flächen sind dauerhaft zu erhalten und im Zuge der Bebauung gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere gilt ein Erhaltungsgebot für die beiden Linden an der Kapelle. Diese sind während der Bautätigkeit vor Beschädigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

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. Bei Unterschreitung dieses Abstandes 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 Anbauverbotszone zur St 2336

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (inkl. Nebenanlagen, Stellplätzen, befestigten Flächen, Lagerflächen und sonstige Anlagen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind) an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Planblatt zeichnerisch dargestellt und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Für Einfriedungen, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, ist eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt Nürnberg, Postfach

4757, 90025 Nürnberg einzuholen. Die Einfriedung ist in einer Entfernung von mindestens 7,50 m zum Fahrbahnrand zu errichten.

4.3 Sichtdreiecke

Die im Planblatt dargestellten Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

4.4 20 kV-Freileitung der MDN

Im Baubeschränkungsgebiet der im Planblatt dargestellten 20 kV-Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der MDN erfolgen.

Für die Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

4.5 Zisternen

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.

4.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Dies gilt ebenso für erwerbslandwirtschaftliche und kleinbäuerliche Nutzungen im angrenzenden Siedlungsgebiet von Attenhofen (z. B. Brennholzarbeiten, kleinere Freilandgeflügelanlagen, etc.).

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

Ausgefertigt:

Greding, den _____

Manfred Preischl, 1. Bürgermeister