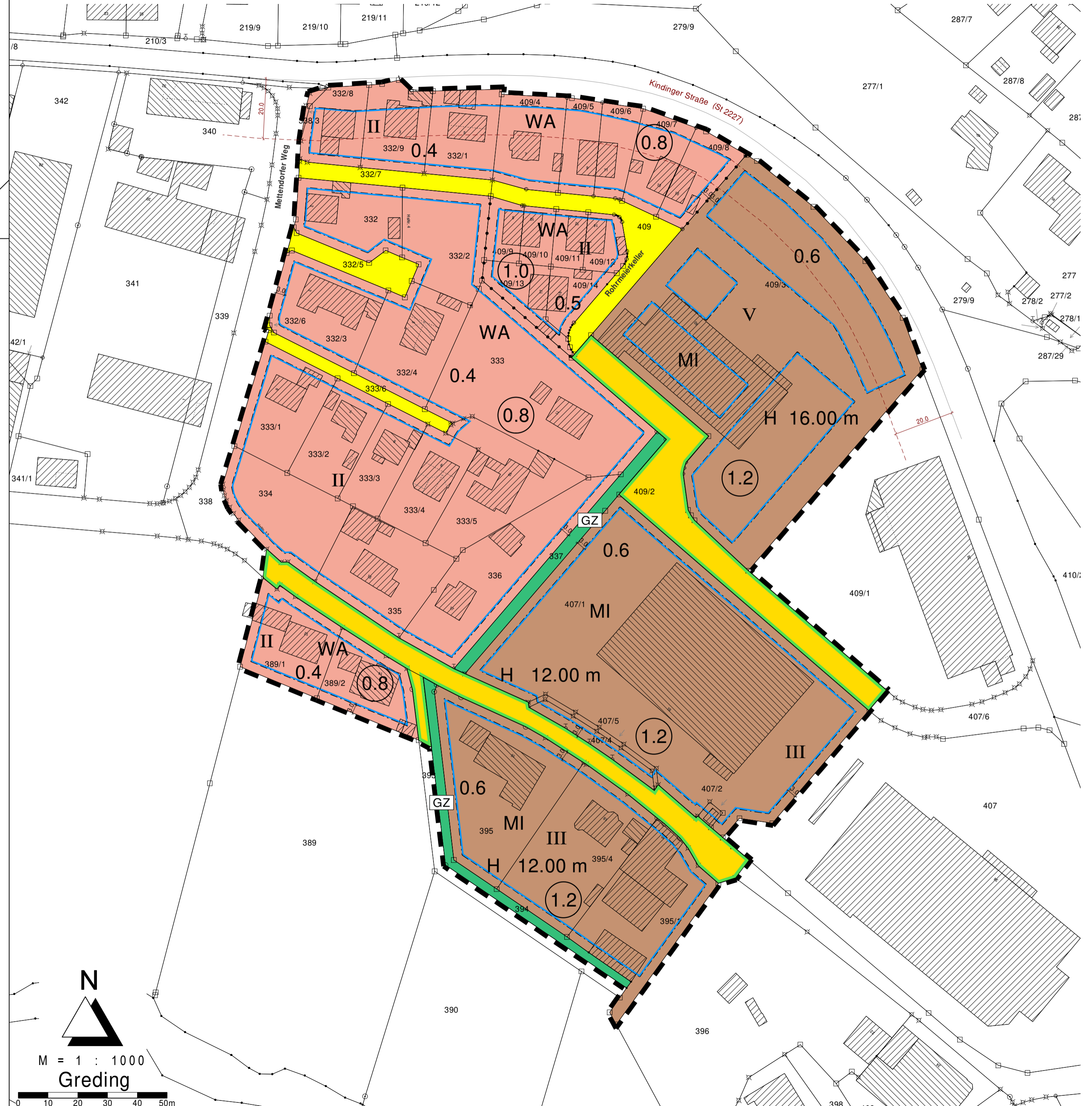


Bebauungsplan Nr. 71 "Mettendorfer Weg / Kindinger Straße / Am Rohrmeierkeller"



Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach:
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 22.12.2025
 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)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.2** Geschosflächenzahl
 - 0.4** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - H** Höhe bauliche Anlagen als Höchstmaß in m

Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen dient der höchste Punkt der anliegenden Geländeoberfläche als Bezugspunkt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Verkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - GZ** Grünzug

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung**

Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 409 Flurnummer
- Gebäude Bestand
- Bemaßung
- Anbauverbotszone Staatsstraße (20 m ab Fahrbandrand)

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig.
- Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 44 BNatSchG)**
 Vermeidungsmaßnahme V 1: Gehölzrodungen dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.
- Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ in dB	La - 30	La - 35

Mindestens einzuhalten ist: $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Bei Schlafräumen sind fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind. Auf die schalldämmten Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. die Raumanordnung außen vor zumindest einem Fenster des Schlafraumes nachts ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftritt.

Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Juli 2023, sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar, bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen oder beim begutachtenden Ingenieurbüro IBAS einsehbar.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_{a} sind in der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 25-15273-b02, vom 04.03.2026, dargestellt.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Entsprechend der Darstellung in Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 25-15273-b02, vom 04.03.2026, ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 für Vorhaben im MI und im nördlichen Bereich des WA (Grundstücke auf der Nordseite der Straße Am Rohrmeierkeller) erforderlich.

III. Hinweise

- Auffinden von Bodendenkmälern**
 In Teilen des Plangebietes liegt das amtlich erfasste Bodendenkmal D-5-6934-0015 („Siedlung und Bestattungsplatz des Neolithikums, Siedlung der frühen und mittleren Bronzezeit, Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung der späten Hallstatt- sowie frühen Latènezeit, Siedlung und Bestattungsplatz des frühen Mittelalters“). Aufgrund vorangegangener Bauarbeiten wurden Teilflächen des Plangebietes inzwischen aus dem Bodendenkmal herausgenommen.
 Bei Erdarbeiten in den geschützten Bereichen des Plangebietes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die aktuelle räumliche Ausdehnung der geschützten Bereiche ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu erfahren und dem „BayernAtlas“ im Internet zu entnehmen. Erdarbeiten in den geschützten Teilen des Plangebietes bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Ausgenommen hiervon sind bestimmte Erdarbeiten nach Art. 7 Abs. 3 BayDSchG (zu diesen gehören u.a. das Leitungsarbeiten).
 Gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG ist das Auffinden von Bodendenkmälern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

IV. Verfahrensvermerke

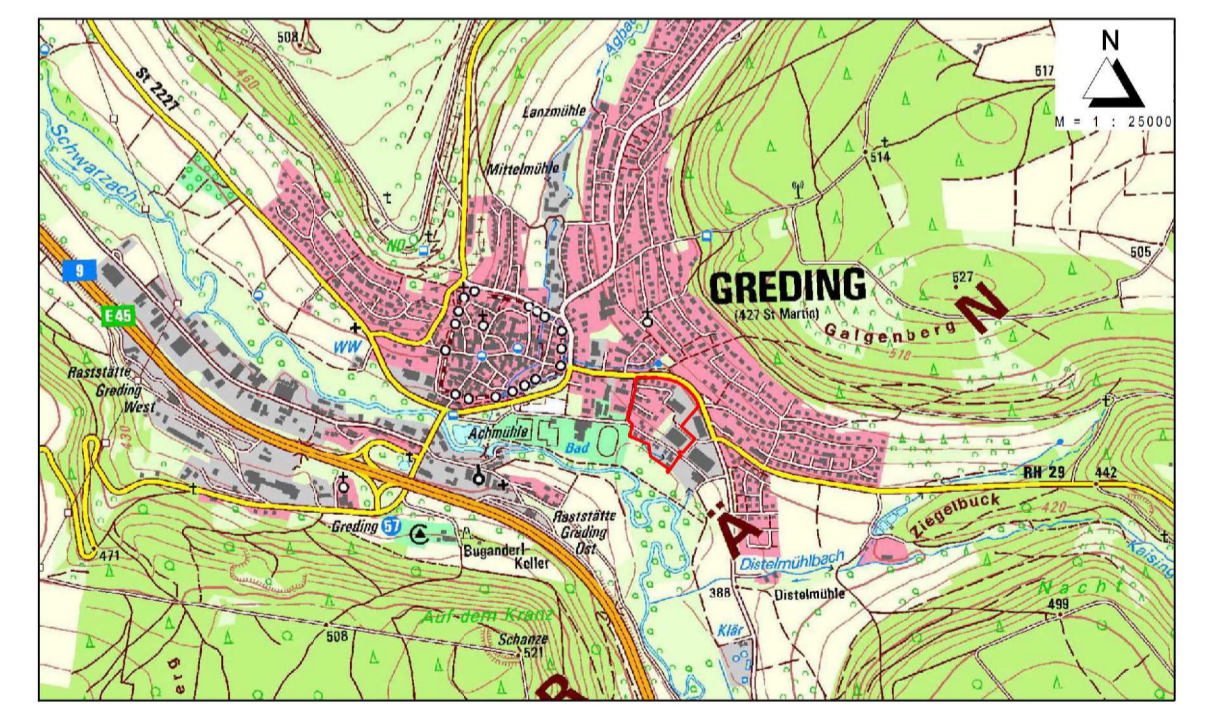
- Die Stadt Greding hat in der Sitzung vom ____2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, am ____2026 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2026 hat in der Zeit vom ____2026 bis ____2026 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2026 hat in der Zeit vom ____2026 bis ____2026 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2026 bis ____2026 im Internet veröffentlicht und gleichzeitig öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2026 bis ____2026 beteiligt.
- Die Stadt Greding hat mit Beschluss des Stadtrats vom ____2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____2026 als Satzung beschlossen.
 Greding, den _____
 Josef Dintner, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Ausgefertigt
 Greding, den _____
 Josef Dintner, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der 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)



Bebauungsplan Nr. 71

"Mettendorfer Weg / Kindinger Straße / Am Rohrmeierkeller"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
 ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



VORENTWURF

KLOS GmbH & Co. KG
 Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
 Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
 Alte Rathausgasse 6
 91114 Spalt
 www.klos.de
 Fon: 09175 / 7970 - 0
 Fax: 09175 / 7970 - 50
 Email: info@klos.de

aufgestellt: _____
 geändert: 11.03.2026

C. Klos, Dipl.-Ing.