

Stadt Greding



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan „SO Familien- und Sporthotel“ in Greding

Satzung

15.12.2022



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 07.04.2022 sind blau dargestellt.

A. Präambel

Die Stadt Greding erlässt auf Grund

- §§ 1, 2, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),

in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, folgenden

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„SO FAMILIEN- UND SPORTHOTEL“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die vom Planungsbüro Ermisch & Partner, ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom _____.

Der Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet "Südwestlich von Greding" wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 in dem entsprechenden Teilbereich geändert.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- der Satzung mit den textlichen Festsetzungen (Satzung),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan

B. Textliche Festsetzungen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 809, 809/1, und Tfl. 812 der Gemarkung Greding mit einer Größe von ca. 5.500,00 m².

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BAUGB UND BAUNVO)

2.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Baufläche wird als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gebiete für die Fremdenbeherbergung und den Fremdenverkehr" ausgewiesen.

Zulässig sind in Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Gebiete für die Fremdenbeherbergung und den Fremdenverkehr":

- Gebäude und Anlagen für die Beherbergung, sowie dazugehörige betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen
- Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planblatt durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 BauNVO ergibt sich aus den im Planblatt festgesetzten Grundflächen der baulichen Anlagen, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen.

Die Anordnung der Gebäude im Planungsgebiet erfolgt in den dafür vorgesehenen Bauflächen.

Nebengebäude, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2. BAUWEISE

2.2.1. ANZAHL DER GESCHOSSE/GEBÄUDEHÖHE

Der Geltungsbereich ist in 8 verschiedene Zonen mit unterschiedlicher Anzahl der zulässigen Geschosse eingeteilt.

Die Höhe der Gebäude wird gemäß Planeintrag durch die festgesetzte maximale Höhe über dem Höhenbezugspunkt (399,74 m üNN) festgelegt. Diese Höhe wird beim Flachdach bis zur Oberkante Attika und beim Satteldach bis zum First gemessen.

2.2.2. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Die Bemessung der Abstandsflächen bezieht sich auf die geplante Geländeoberkante.

2.2.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS.1 BAUGB, § 23 BAUNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen folgende bauliche Anlagen im Sinne des §14 BauNVO errichtet werden: z.B. Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 10 m², erforderliche Mülltonnenstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten.

Untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge und Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen überschreiten.

2.3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplätze sind vorwiegend in der Tiefgarage unterzubringen.

2.4. IMMISSIONSSCHUTZ

2.4.1. Erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß erreichen, jedoch mindestens $R'_{w,ges}$ 30 dB:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. $R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$
- für Büro- und Arbeitsräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = L_a - 35 \text{ dB}$

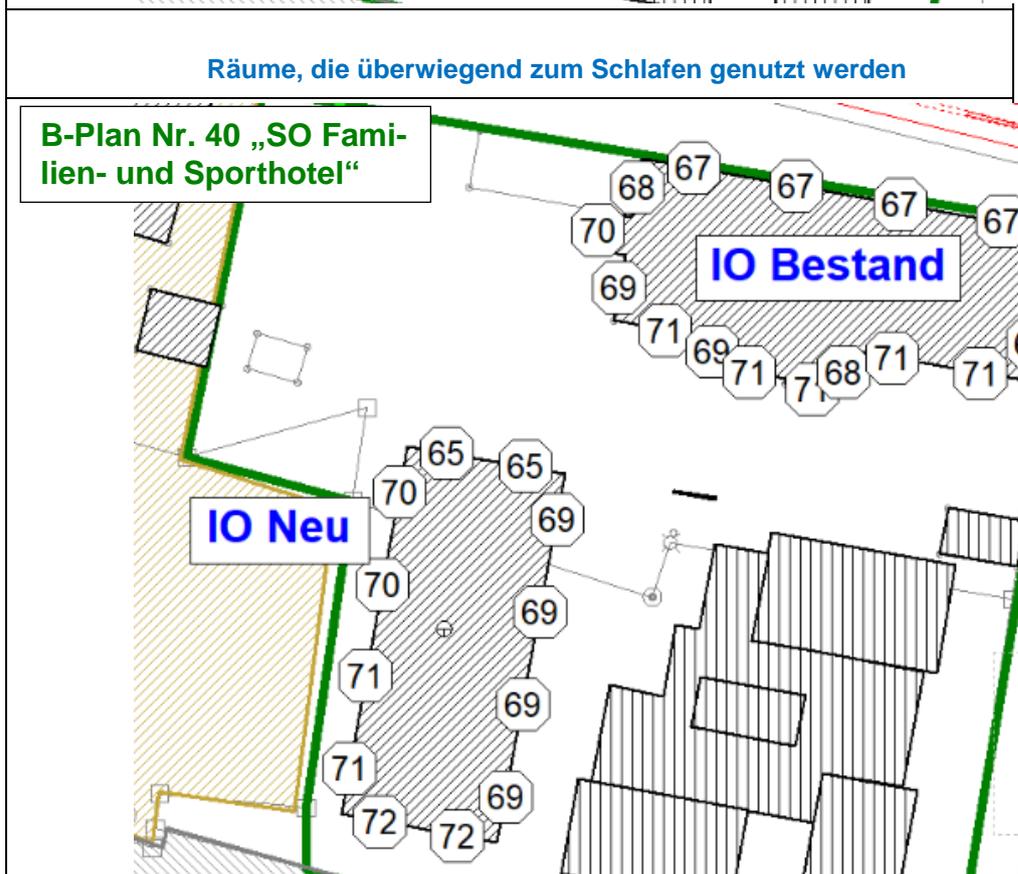
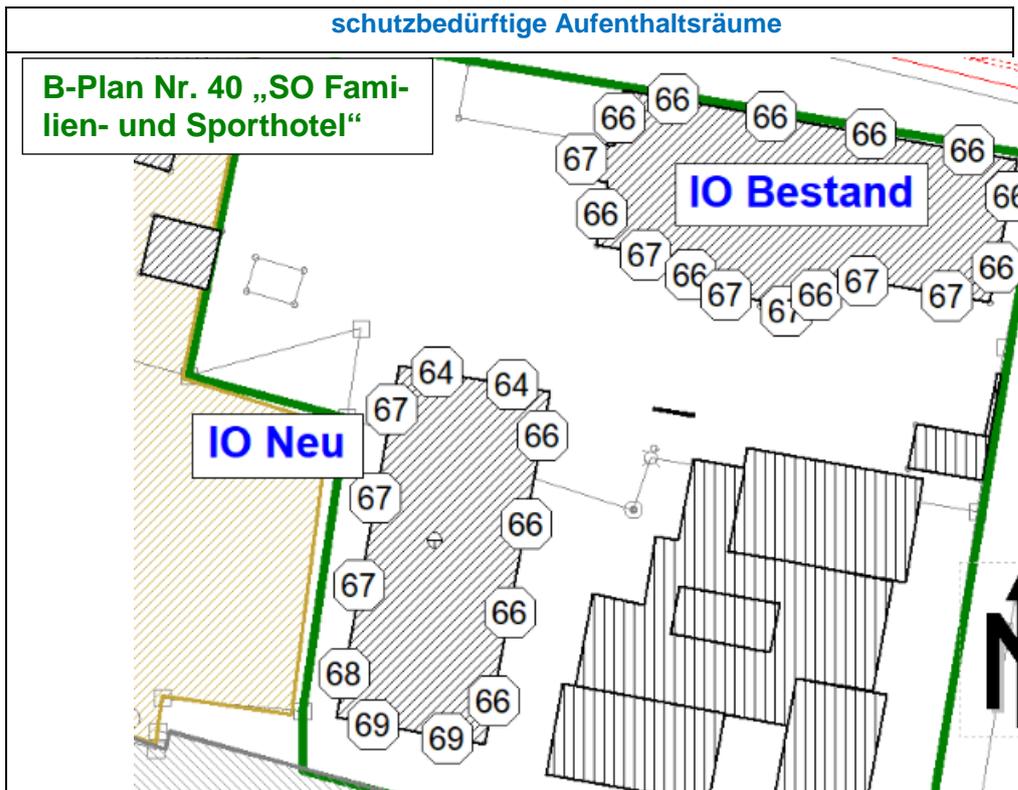


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / dB(A)
 (Quelle: Schalltechnische Untersuchung C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Stand 27.10.2022)

2.4.2. Grundrissorientierung von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten hinsichtlich Verkehrslärms

Sofern die Belastung an Fassaden von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten bei Beurteilungspegeln nachts von $L_{r,nachts} > 50 \text{ dB(A)}$ (\cong VDI 2719) liegt, ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme vorzusehen. Der Innenraumpegel von Tag $L_{p,innen} = 35 \text{ dB(A)}$ / Nacht $L_{p,innen} = 30 \text{ dB(A)}$ muss eingehalten werden.

2.4.3. Hotelbetrieb inkl. Sport- und Freizeitbereiche

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI 1998, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2) zu beachten.

Der Beurteilungspegel, der von den Anlagen auf Fl.Nrn. 809, 809/1, der Gemarkung Greding ausgehenden Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück den Immissionsrichtwerte (IRW) für ein Mischgebiet an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft nicht überschreiten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet von 60 / 45 dB(A) Tag / Nacht tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Tageszeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.

Ausführung Vorhaben:

- Der Betrieb der Außengastronomie (= Biergarten) ist auf den Tagzeitraum 06:00 – 22:00 Uhr zu beschränken.
- Die Warenlieferung ist nur tagsüber in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.
- Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden technischen Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen, Klima- und Lüftungsanlagen, Abluftanlagen, Lüftungsöffnungen Tiefgarage etc.) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2020-06 zu beachten.
- Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass aus den Spiel- und Sporthallen sowie des Wellness- Gebäudes selbst kein relevanter Immissionsbeitrag in der Nachbarschaft zu erwarten ist, d.h. der Immissionsbeitrag der Gebäude muss in Summe Tag und Nacht außerhalb des Einwirkungsbereichs (IRW – 10 dB(A)) liegen. Ein Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Ausführung der Tiefgarage und Parkplatz
 - o Die Fahrbahn der Tiefgaragen-Rampen sowie des Parkplatzes ist eben auszuführen (Asphalt od. glw.).
 - o Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).
 - o Der Einfahrtbereich der Tiefgaragenrampe muss auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Einfahrtdiagonale schallabsorbierend ausgekleidet werden (bew. Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,5$).

2.5. VER- UND ENTSORGUNG

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über die Stadt Greding.

Die Stromversorgung erfolgt über Raiffeisenbank Greding. – Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Hack-schnitzelanlage.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGVV Regelwerk, Arbeitsblatt GVV 125 ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

2.6. MÜLL

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Die Entsorgung erfolgt über die bestehenden Entsorgungseinrichtungen.

2.7. NIEDERSCHLAGSWASSER/ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren. Schmutzwasser wird in das bestehende Mischsystem eingeleitet. [Das Regenwasser wird zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück gefasst, genutzt und versickert bzw. über das Regenrückhaltebecken in den nächsten Vorfluter verbracht.](#)

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.1. DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer entsprechend der Vorgaben für die jeweilige Zone auf dem Planblatt.

[Die zulässige Dachneigung bei allen neu zu errichtenden Satteldächern beträgt 40°.](#)

Für Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigung von 0-50 Grad zulässig. Für Flachdächer wird eine Begrünung empfohlen.

3.2. DACHEINDECKUNG, SOLARANLAGEN

3.2.1. Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind Dachsteine oder Dachziegel (Biberschwanz) in nicht glänzenden [ausschließlich naturroten](#) Farbtönen zulässig. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (0-15°) sind auch Glasdächer oder begrünte Dächer zulässig.

3.2.2. Solaranlagen

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern ist zugelassen. Solaranlagen auf Dächern müssen parallel zur Dachhaut liegen und dürfen nicht über diese hinausragen. Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

3.3. FIRSTRICHTUNG

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist festgesetzt.

3.4. DACHAUFBAUTEN/ANBAUTEN

Dachgauben als Schleppegauben sind zulässig. Dacheinschnitte („Negativgauben“) sind unzulässig.

Dachgauben müssen mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein. Die Oberkante der Dachfläche von Schleppegauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

3.5. FIRSHÖHE / ATTIKAHÖHE

Um eine Einbindung in das Gelände sicherzustellen werden für die verschiedenen Zonen maximale Höhen, gemessen ab dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt mit **399,74 m ü.NN** ist im Planblatt festgelegt.

	OK Attika max.	OK First max.
Zone 1		10,00 m
Zone 2		8,50 m
Zone 3		4,50 m
Zone 4	2,50 m	
Zone 5	4,50 m	
Zone 6		6,00 m
Zone 7	-	-
Zone 8		16,00 m

3.6. FASSADEN

Außenwände sind zu verputzen. Als Fassadenfarbe werden warme Erdtöne, weiß und grau festgesetzt. Naturstein- und Holzfassaden sind zulässig.

3.7. FLÄCHENBEFESTIGUNG

Einfahrten und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Dränfugenpflaster). Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.

4. GRÜNORDNUNG

4.1. GEHÖLZERHALT (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

Der bestehende Ahorn sowie die im Süden vorhandene Hecke auf Flur. Nr. 809 sind vollständig zu erhalten und während der Baumaßnahme gem. DIN 18920 durch einen Bauzaun wirksam zu schützen.

Die Hecke kann durch einen abschnittswisen Pflegeschnitt im Zeitraum von 01.10.-28.02 stabilisiert werden

4.2. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen des nachfolgenden Pflanzgebotes Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

[Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die wirksame Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen belegt.](#)

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

[Um eine gute Gehölzentwicklung zu gewährleisten, ist bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich von befestigten Flächen gemäß RAS-LP \(Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege\) ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m³ pro Baum erforderlich.](#)

Pflanzgebot A – Baum mit Standortbindung auf privater Fläche:

Zur Durchgrünung des Gebiets sind Hochstämme zu pflanzen. Es eignen sich folgende Baumarten:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	H 3xv	STU 16-18 cm
Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3xv	STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baumhasel)	H 3xv	STU 16-18 cm

Pflanzgebot B – Baum mit Standortbindung auf privater Fläche:

Baumpflanzung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum Fußweg. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Pyrus communis (Wild-Birne)	H 3xv	STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	H 3xv	STU 16-18 cm

4.3. BODENSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und einer Nutzung zuzuführen.

4.4. ARTENSCHUTZ

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.)

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 Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden

V-M 3: Fällung der Höhlenbäume/Biotopbäume mit potenziellen Fledermausquartieren vom 1. bis 31. Oktober unter Zuziehung von Fledermausfachpersonal

V-M 4: Abbruch der Verblendungen /Holzdächer der Garagen im Oktober unter Zuziehung von Fledermausfachpersonal, restlicher Abbruch kann danach erfolgen

V-M 5: Ökologische Baubegleitung für die Ausführung und Kontrolle der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

CEF-M 1 (Fledermäuse): 15 Altbäume mit Brusthöhendurchmesser von mind. 40 cm Höhlen sind in der Umgebung (Radius 1km) dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen, möglichst in Gruppen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen diese nicht in der Nähe zu Wander- und Verkehrswegen liegen.

CEF-M 2 (Fledermäuse): 15 Fledermaus-Höhlenkästen und 5 Fledermaus-Flachkästen (z.B. von Schwegler oder Hasselfeldt) sind in der näheren Umgebung anzubringen; Monitoring der Akzeptanz für 5 Jahre, ggfs. Umhängen bei Nichtannahme.

CEF-M 3: (Höhlenbrüter) Bereitstellung von fünf künstlichen Vogelnisthöhlen in der näheren Umgebung, auf Dauer ökologisch funktionsfähig zu halten (Nistkästen für unterschiedliche Höhlenbrüter - Hasselfeldt Nistkasten

STH und Hasselfeldt Nistkasten R-32 oder Schwegler Nisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 45 mm und Schwegler Nisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 34 mm)

CEF-M 4: Übergangsweise Bereitstellen von Nisthilfen (z.B. 1 Kasten Schwegler 1SP) an Bestandsgebäude, später Einbau oder Anbringen der Nisthilfen im neuen Gebäude ab 2 m Höhe, jährliche Wartung

4.5. AUSGLEICHSMABNAHMEN

Der erforderliche Ausgleich von 1.515,0 m², der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 22 für das Gebiet "Südwestlich von Greding" festgesetzt, aber noch nicht umgesetzt wurde, wird für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 40 auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 234, Gemarkung Mettendorf erbracht.

Entlang der bestehenden Hangkante soll die vorhandene Hecke verbreitert und verlängert werden.

Hierzu ist eine 4-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 2x2 m mit folgenden Arten der Herkunftsregion 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb" anzulegen:

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hei, 2xv 125-150 cm
Zwetschge (<i>Prunus domestica</i>)	Hei, 2xv 125-150 cm
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	vStr 60-100 cm
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	vStr 60-100 cm
Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	vStr 60-100 cm
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	vStr 60-100 cm
Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)	vStr 60-100 cm
Weinrose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	vStr 60-100 cm
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	vStr 60-100 cm
Europäisches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	vStr 60-100 cm

Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen. Heister und Großsträucher sind einzeln zu pflanzen. Die Pflanzung ist bis zur vollständigen Entwicklung mit einem Wildschutzzaun zu sichern. Die Hecke ist durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Im Anschluss an die Gehölze ist ein 4,0 m breiter Blühsaum über die Ansaat einer autochthonen Ansaatmischung für Säume zu entwickeln. Geeignete Ansaatmischung:

Schmetterlings- / Wildbienensaum mit 100% Kräuter/Blumenanteil der Herkunftsregion 14 "Fränkische Alb"

Nach Bestandsentwicklung Pflege durch einmalige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr (Erhalt von Winterstehern als Ansitzwarte und Winterfutter für Vögel) unter Abfuhr des Mähgutes. Nach entsprechender Ausmagerung kann die Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand erfolgen.

Die festgesetzten externen Ausgleichsflächen sind von der Stadt Greding an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, zu melden.



Abb. 2: Maßnahmen Ausgleichsfläche

C. HINWEISE

1. VERSICKERUNG UND ZISTERNEN

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll, soweit technisch und geologisch möglich, zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und zur Neubildung des Grundwassers auf dem Grundstück gefasst und versickert werden bzw. in den Vorfluter verbracht werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist gemäß Gutachten nachzuweisen.

2. ENTWÄSSERUNG/STARKREGENEREIGNISSE

- a) Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen.
- c) Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.
- d) Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
- e) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Rückschlagklappen.

3. LÄRMSCHUTZ

Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Greding eingesehen werden.

Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Greding unaufgefordert ein Nachweis der Festsetzungen vorzulegen.

Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2035) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Mischgebiet.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C;C_{tr}) = 44 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

4. BODEN- UND BAUDENKMÄLER

Im Geltungsbereich befinden sich zwei bekannte Bodendenkmäler- Denkmalnummer D-5-6934-0061 "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Greding" sowie Denkmalnummer D-5-6934-0062 "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Greding". Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde [des Landkreises Roth](#) zu beantragen ist.

Sämtliche Baumaßnahmen, die sich aufgrund der Nähe zu [Baudenkmalern](#) sowie dem [denkmalgeschützten Ensemble](#) der Altstadt von Greding auf dessen Bestand oder Erscheinungsbild auswirken können, bedürfen ebenfalls einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG und sind daher frühzeitig mit dem [Bayer. Landesamt für Denkmalpflege](#) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde [des Landkreises Roth](#) abzustimmen.

5. AUßENBELEUCHTUNG

Es wird empfohlen Außenbeleuchtungen aller Art nur bei Einhaltung folgender Kriterien zuzulassen (Nachweis im Bauantrag):

- Das Licht ist ausschließlich von oben nach unten auf die Nutzfläche zu lenken.
- Es sind nur abgeschirmte, horizontal montierte Leuchten (ohne Abstrahlung nach oben und zur Seite) zu verwenden. Aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler oder freistrahrende Röhren sind unzulässig.
- Es sind nur warmweiße Lichtfarben von 1800 bis 3000 Kelvin zu verwenden.
- Die Beleuchtung ist abzuschalten oder mindestens um 70 % zu reduzieren, sobald diese nicht mehr benötigt wird.
- Für Parkplätze ist eine Beleuchtungsstärke von bis zu 10 Lux, für Fußwege von bis zu 5 Lux ausreichend.

E. Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Greding

Greding, den

.....

1. Bgm. Manfred Preischl