

# STADT GREDING

**BEBAUUNGSPLAN NR. 23 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET**

**“WOHNGEBIET AN DER KINDINGER STRASSE“**



## BEBAUUNGSPLAN

## GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO KÜHNLEIN  
SOLLNGRIESBACHERSTR. 4  
92334 BERCHING  
TEL.: 08462/9413-0

---

BERCHING, DEN 25.01.07 SPRH - SATZUNGSFASSUNG



	SEITE
<b>I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1. BAULICHE FESTSETZUNGEN .....	<b>3</b>
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO).....	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)...	3
1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO) .....	3
1.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO).....	4
1.5 FASSADEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO) .....	5
1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art. 7 (5) BayBO) ...	5
1.7 HÖHENLAGE (Art 10 BayBO) .....	5
1.8 EINFRIEDUNG (Art 9 BayBO) .....	6
1.9 VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN .....	6
1.10 WERBEANLAGEN .....	6
2. GRÜNORDNUNG .....	<b>7</b>
2.1 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN .....	7
2.2 BEPFLANZUNG .....	7
2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) ZIFF. 15 BauGB).....	7
2.4 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN .....	7
2.5 STRASSENVERKEHRSGRÜN.....	7
2.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN .....	7
2.7 BODENARBEITEN UND BELÄGE .....	8
2.8 GEHÖLZBESTAND UND GEHÖLZPFLANZUNGEN .....	8
3. SONSTIGE HINWEISE.....	<b>9</b>
4. VERFAHRENSHINWEISE .....	<b>12</b>
<b>II. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG.....</b>	<b>13</b>
1. BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN .....	<b>13</b>
1.1 STADTEBAULICHE KONZEPTION .....	13
2. GRÜNORDNUNG (EINGRIFFSREGELUNG GEM. REGELVERFAHREN) .....	<b>13</b>
2.1 Prüfung, ob ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.....	14
2.2 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Qualität des Landschaftsbildes .....	14
2.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs .....	15
2.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....	15
2.5 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	16
2.6 Kostenschätzung .....	18
3. UMWELTBERICHT.....	<b>20</b>
3.1 PLANUNG .....	20
3.2 AUSWIRKUNGEN .....	20
3.3 ZUSATZ.....	22
<b>III. PLANVERZEICHNIS .....</b>	<b>23</b>



## **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### RECHTSGRUNDLAGEN (in der zum Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung)

Baugesetzbuch	(BauGB) i. d. F. vom	23.09.2004
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) i. d. F. vom	23.01.1990
Planzeichenverordnung	(PlanzVO 90) vom	18.12.1990
Bayer. Bauordnung	(BayBO) i. d. F. vom	04.08.1997

### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).  
Fl. Nr. 215 und 218 sowie 214 und 219 in Teilfläche; Gemarkung Greding

#### 1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen u. Planeintragungen wird gem. § 9 BauGB sowie Baunutzungsverordnung und Art. 91 BayBO festgesetzt:

##### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich für die Parzellen 1 bis 20 des Bebauungsplanes wird als „**ALLGEMEINES WOHNGEBIET**“ (**WA**) nach § 4 BauNVO festgelegt.

##### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Festlegungen im Lageplan und in den Regelquerschnitten zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Bei zulässigen Dachgeschoßausbauten kann das Dachgeschoß ein Vollgeschosß sein.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) Ziff. 3 BauNVO).

##### 1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise. Im Bereich der Parzellen 5 – 8 mit 11 – 12 sind Doppelhäuser mit Garagen zulässig. Im Bereich der Parzellen 1 - 4 und 9, 10, 13 - 15 sind Einzelhäuser zulässig.

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen (§ 23 (1) u. (2) BauNVO) festgesetzt. Soweit Baugrenzen festgesetzt sind, muß innerhalb dieser Linien gebaut werden.

## **allgemeines Wohngebiet:**

Parzellen 1-15

### A) Wohngebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen I + D (WA)

- Gebäude eingeschossig mit ausgebautem Dach
- SD / PD Dachneigung 42° - 50°
- Wandhöhe 4,50 m vom Gelände bis Dachhaut im Mittel (hangseitig)
- Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich
- Kniestock max. 50 cm
- maximal 2 Wohneinheiten

### B) Garagen und Nebengebäude I

- Dachneigung entsprechend Wohngebäude oder Flachdach
- Wandhöhe 3,00 m (hangseitig)

alternativ möglich in den Parzellen 13-15

### A) Wohngebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen II (WA)

- Gebäude zweigeschossig ohne ausgebautem Dach
- SD / PD Dachneigung 23° - 35°
- Wandhöhe 4,50 m vom Gelände bis Dachhaut im Mittel (hangseitig)
- maximal 2 Wohneinheiten

### B) Garagen und Nebengebäude I

- Dachneigung entsprechend Wohngebäude oder Flachdach
- Wandhöhe 3,00 m (hangseitig)

## 1.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

1.4.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude und zusammenhängenden Gebäudeteile ist nach Farbgestaltung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bebauung, abzustimmen.

### 1.4.2 GRUNDRISSPROPORTIONEN

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu gestalten. Dabei ist ein ausgewogenes Seitenverhältnis von Gebäudelänge (Traufe) zu Gebäudebreite (Giebel) von mindestens 5:4 auszubilden. Ein Seitenverhältnis von 3:2 ist anzustreben. Gegenüberliegende Außenwände sind parallel zueinander anzuordnen.

### 1.4.3 DACHFORMEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Alle Gebäude sind nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern und Pultdächern (SD/PD) zulässig. Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen. Die im Lageplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend einzuhalten. Auf Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer zulässig.

Doppel – und Kettenhäuser sind first- und traufgleich auszuführen. Höhenänderungen sind durch die zwischengesetzten Nebengebäude auszugleichen. (Festsetzungen zu den Höhen siehe 3. Sonstige Hinweise – 3.8)

### 1.4.4 DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind entsprechend den Regelquerschnitten mit gleichen Dachneigungen auszuführen. Alle Dächer sind mit naturroten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachpfannen einzudecken.

### 1.4.5 DACHÜBERSTÄNDE UND KNIESTOCKHÖHE (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 60 cm (einschl. Rinne) und am Ortgang 30 cm nicht

überschreiten. Überdachungen von Hauseingängen und Balkonen können bzgl. Dachüberstände abweichend von den Festsetzungen mit einem höheren Dachüberstand ausgeführt werden. Bei den Hauptgebäuden ist ein Kniestock mit max. 50 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette, entsprechend den Regelquerschnitten zulässig.

#### 1.4.6 DACHAUFBAUTEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Dachgauben sind als einzeln stehende Gauben mit Satteldach oder Schleppegauben und mit einer max. Frontfläche von 1,50 m<sup>2</sup> im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Anstelle von mehreren Dachgauben ist die Errichtung eines Zwerchgiebels, mit einer Breite von max. 1/3 der Trauflänge, angesetzt im inneren Drittel der Fassade möglich. Weitere Dachgauben sind zusätzlich möglich.

Sonnenkollektoren sind bei einer parallelen Anordnung zur Dachfläche mit geringem Abstand zur Dachhaut zulässig. Alle Dachaufbauten müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen.

#### 1.5 FASSADEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

1.5.1 Ortsfremde Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff, Spaltklinker oder Ornamentputz sind nicht zulässig. Glatte Putzflächen und Holzverschalungen sind zulässig.

Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden, soweit die Fassaden verputzt werden.

#### 1.5.2 FENSTER

An jedem Gebäude bzw. an jeder Gebäudegruppe sollen nicht mehr als 4 verschiedene Fensterformate verwendet werden. Durch Addieren eines Formates können problemlos unterschiedliche, aber harmonische Größen erreicht werden.

#### 1.5.3 BALKONE UND ANBAUTEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Balkone sind als vor die Hauswand vorgestelltes Bauteil in Holz- oder Stahlkonstruktion zugelassen. An- und Vorbauten sind in den überbaubaren Flächen zulässig und müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

#### 1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art. 7 (5) BayBO)

1.6.1 Nebengebäude sind im Sinne von Art 63 Abs. 1/1a BayBO in Verbindung von Art. 7 Abs. 4 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. An öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. Anliegerstrassen ist in den für Pflanzungen gem. Planzeichen vorgesehenen Bereichen jedoch ein Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze an der öffentlichen Fläche einzuhalten.

1.6.2 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen in Konstruktion, Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachentwässerung, Putz, Farbgebung und Torgestaltung aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende hat sich dabei nach dem vorhandenen Gebäude zu richten.

1.6.3 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m freizuhalten, der straßenseitig zwischen Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und Nebengebäude auf eine Tiefe von mind. 5,00 m nicht eingefriedet werden darf.

#### 1.7 HÖHENLAGE (Art 10 BayBO)

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und die OKF des Erdgeschoßes max. 35 cm über der Höhe der Erschließungsstrasse anzulegen. Die Höhenlage der Strasse ist im Abschnitt 3.8 angegeben und zu berücksichtigen. Änderungen im Zuge der Erschließungsplanung sind durch Örtliches Aufmaß zu prüfen und zu berücksichtigen.

## 1.8 EINFRIEDUNG (Art 9 BayBO)

Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind Sockel bis 10 cm Höhe zulässig. Die Grundstücksgrenzen sind insbesondere seitlich und rückwärtig nur durch Bepflanzungen zueinander abzutheilen.

Müllbehälter, Container und Briefkästen sind unaufdringlich im Bereich von Gebäuden oder eigens dafür vorgesehenen Einhausungen unterzubringen.

## 1.9 VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

### 1.9.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen. Die Gestaltung ist gem. Regelquerschnitt auszuführen.

### 1.9.2 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die nach Art. 52 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Je erster Wohneinheit sind mindestens 2 Garagen oder Stellplätze bzw. eine Kombination derselben auf dem Baugrundstück zu erstellen (Art. 52 (6) BayBO). Je weitere WE ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

### 1.9.3 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 (BauGB))

Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Möglichkeit unterirdisch zu verlegen. Erforderliche Versorgungseinrichtungen für Fernsprech- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit der Bebauung bzw. in gleicher Gestaltung zu errichten.

Die Errichtung von Drainagen ist nicht zulässig.

### 1.9.4 SCHALLSCHUTZ (siehe Eintragung im Lageplan)

Für die Gebäude der Parzellen 1-4 werden folgende Festsetzung zum Schallschutz getroffen:

- Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind grundsätzlich an der lärmabgewandten Nordseite anzuordnen. Falls dies nicht möglich ist, muß durch geeignete bauliche Maßnahmen der Schallschutz hergestellt werden.
- Durch eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile (z.B. Fenster, Dach, Wand, Rolladenkästen usw.) ist sicherzustellen, dass innerhalb der Gebäude in den Aufenthaltsräumen die nachfolgenden Immissionsrichtwerte durch den Verkehrslärm nicht überschritten werden.  
tags: 35 dB(A)      nachts: 25 dB(A)
- Die Fenster von Aufenthaltsräumen müssen mindestens der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 entsprechen.
- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung bei geschlossenen Fenstern sind Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmzugewandten Seite (Süden) über eine schalldämmte Zwangslüftung ausreichend zu belüften (zul. Rauminnenpegel 25 dB(A)).

## 1.10 WERBEANLAGEN

Werbeeinrichtungen sind zulässig am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten und mit dem Gebäude fest verbunden sind. Sie sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m<sup>2</sup> zu beschränken. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Leuchtreklame und Reklame auf Dachflächen ist unzulässig. Innerhalb der 20 m Bauverbotszone der St 2227 sind Werbeanlagen auch vom SBA Nürnberg zu genehmigen.

## 2. GRÜNORDNUNG

### 2.1 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Im Rahmen jeden Baugesuchs ist durch die Darstellung der Außenanlagen im Erdgeschoßgrundriß die Einhaltung der Festsetzungen sowie die Lage sämtlicher befestigter Flächen und die Einhaltung der Obergrenzen des Maßes baulicher Nutzung gemäß Festsetzungen und § 19 BauNVO nachzuweisen. Für die Parzellen 4, 12-15 ist die Berücksichtigung beim Schutz und der Erhaltung des nördlichen und östlichen Gehölzbestandes während der Bauzeit gem. DIN 18920 aufzuzeigen und nachzuweisen.

### 2.2 BEPFLANZUNG

#### 2.2.1 Pflanzenauswahl

Für festgesetzte Gehölzpflanzungen und Pflanzungen zur freien Landschaft hin sind nur standortheimische Laubgehölze zulässig (siehe Pflanzlisten unter 2.8).

#### 2.2.2 Pflanzqualität

Bei festgesetzten Bäumen: mindestens Hochstamm, 3xv, 16 - 18

#### 2.2.3 Schutz vor Leitungsbereichen

Geplante Leitungen nur im Abstand von mindestens 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen zulässig. Ansonsten sind die Leitungen im Pflanzbereich zu schützen.

### 2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) ZIFF. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen in Form von begleitenden Grünflächen an Verkehrswegen und als Grünbereiche an Randbereichen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht bebaut oder eingezäunt werden, sie sind entsprechend dem Planeintrag mit Bäumen, Sträuchern und Heistern zu bepflanzen / gestalten.

### 2.4 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

Bepflanzung der festgesetzten Flächen auf jeweils ca. 2/3 der Pflanzonenlänge, Entwicklung ortstypischer Gebüschflächen; Pflanzung mind. 2-reihig, Pflanzabstand 1,0 – 1,5m.

Artenzusammensetzung:

Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In den gehölzfreien Flächen sind Steinriegel, Steinhäufen aus örtlich anfallendem Material anzulegen (Rückzugs- und Teillebensräume für die Tierwelt). Arten 2.8.1.3

### 2.5 STRASSENVERKEHRSGRÜN

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Minderung der Geschwindigkeit des fahrenden Verkehrs werden Anpflanzungen im Bereich der angrenzenden privaten Flächen gem. Pflanzliste festgesetzt. Die Standorte sind im Lageplan dargestellt.

### 2.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die offenen, nicht eingezäunten Vorgärten sind als Frei - oder Gartenflächen bzw. Obstwiesen durch Einzelbäume, Baum - oder Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern. Für geschnittene Hecken sind alle Laubgehölze und taxus baccata (Eibe) zulässig.

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum (STU 16/18) zu pflanzen.

## 2.7 BODENARBEITEN UND BELÄGE

### 2.7.1 LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS

Der Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzutragen. Wird der Oberboden auf dem Grundstück gelagert, dürfen die Mieten zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit 3,00 m Sohlenbreite und 1,30 m Höhe nicht überschreiten. Oberbodenmieten sind mit einer Zwischenbegrünung (z.B. Leguminosen, Weidegras, Hafer) einzusäen. DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18917 "Saatgut" sind zu beachten.

### 2.7.2 BODENMODELLIERUNGEN

Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten. Es dürfen keine störenden Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden. Soweit Bodenmodellierungen erforderlich werden, sind Ober- und Unterkanten neu erstellter Böschungen auszurunden.

Bei der Baugenehmigung / Genehmigungsfreistellung sind Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf „mNN“ einzureichen.

### 2.7.3 BODENBELÄGE

Offene Stellplätze und Hofflächen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebunde Decke). Fußwege, die nicht entlang von Straßen verlaufen, sind mit wassergebundener Decke auszuführen. Öffentliche Stellplätze, der Mehrzweckstreifen und die Grundstückszufahrten sind mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder als Schotterrasen auszuführen.

## 2.8 GEHÖLZBESTAND UND GEHÖLZPFLANZUNGEN

### 2.8.1 SCHUTZ UND PFLEGE DER GEHÖLZE

#### 2.8.1.1 PFLANZUNG VON GEHÖLZEN

Die auf den privaten Grundstücke gem. Planzeichen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen werden im Rahmen der Baumaßnahme abgenommen.

#### 2.8.1.2 ARTLISTEN FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsioa	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aria	Mehlbeere

#### 2.8.1.3 ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM PRIVATEN BEREICH

Der private Bereich kann grundsätzlich nach Wunsch bepflanzt werden. Einschränkungen gelten jedoch für Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen.

Verwendbare Arten für vorgeschriebene Hofbäume

Acer piatanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
fraxinus excelsior	Esche
juglans regia	Walnuß
quercus robur	Stieleiche
robinia pseudoacacia	Scheinakazie
tilia cordata	Winterlinde

Verwendbare Arten für Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen:

Alle Arten der Liste für Bepflanzungen im öffentlichen Bereich sowie regionaltypische und standortgerechte Obstsorten. Beratung durch die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege des Landratsamtes Roth.

Ferner folgende Arten:

#### Bäume

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

#### Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche
Ribes alpinium	Alpenjohannisbeere
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### 2.8.1.4 PFLANZQUALITÄT UND PFLANZABSTAND

Für alle vorgeschriebenen Pflanzungen gilt:

Mindestgröße

Bäume: H oder Stbu., 3 x v., 16-18

Sträucher: verpfl. Str., 100-150

Heister: Hei., 2 x v., 150-200

Alle vorgeschriebenen Strauchpflanzungen sind ein- bis zweireihig auszuführen. Pflanzabstand der Sträucher und Heister 1,50 - 2,00 m.

In alle Strauchpflanzungen sind mind. 10 % Heister der vorgenannten Baumarten zu mischen.

Alle Gehölze sollen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Sie sollen aus heimischem Saatgut stammen.

Für alle Bepflanzungen im öffentlichen Bereich sowie für die Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen im privaten Bereich und für die vorgeschriebenen Hofbäume gilt:

Säulenformen, Kugelformen, Zwergformen, buntlaubige Formen sowie Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

#### 2.8.1.5 GEHÖLZBESTAND

Die bestehenden nördlichen und östlichen Gehölzbestände enthalten Schlehe, Hollunder, Rosen, Haselnuß, Pfaffenhütchen und Feldahorn. Diese Gehölze sind zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Die zu erhaltenden Gehölze sind nur im Zeitraum vom 01.10.-28.02. zu schneiden.

### 3. SONSTIGE HINWEISE

3.1 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im privaten und gewerblichen Bereich ist nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Heizöllagerung) besondere Vorsicht geboten. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG.

- 3.2 Die Abwasserbeseitigung hat über die vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalisation zu erfolgen.
- 3.3 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist beiderseits eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 3.4 Die Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes sind zu berücksichtigen.
- 3.4.1. Die Löschwasserversorgung des Gebietes wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die geplante Anordnung der Hydranten ist im Lageplan ersichtlich.
- 3.4.2. Zufahrten und Wendemöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind nach den Anforderungen „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung Juli 1998“ (AllMBI. Nr 25/1998) in der Planung zu berücksichtigen. Die FFW-Zufahrt zum Kindergarten ist sicherzustellen.
- 3.4.3. Die Verwendung von Rauchmeldern in Wohngebäuden wird dringend empfohlen. Auskünfte und Informationen zur Verwendung erteilt die Feuerwehr und das Landratsamt.
- 3.5 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntzugeben. Bei Funden im Bereich der öffentlichen Erschließung können auch Sondierungen und Grabungen in den Parzellen erforderlich werden, die im Bauablauf technisch und zeitlich zu berücksichtigen sind.
- 3.6 Grundsätzliche Hinweise zum Baugrund gem. Gutachten IB Spotka vom 30.12.05
- 3.6.1. Im westlichen Bereich des Baugebietes wurde ab 1,20 m Tiefe Wasser angetroffen. Im Norden wurde ab 2,20m Wasser angetroffen. Die Bohrpunkte liegen dem Gutachten bei.
- 3.6.2. Es ist mit örtlich weichen Bodenschichten zu rechnen. Es ist nicht auszuschließen, daß bei ungünstigen Verhältnissen die Standsicherheit einer frei abgeböschten Baugrube nicht gegeben ist. Um zu verhindern daß evtl. Rutschungen auftreten sollte für die einzelnen Wohngebäude eine Baugrubenbeurteilung vorgenommen werden. Zur Baugrunderkundung sind Schürfen in der Regel ausreichend.
- 3.6.3. Zur Gründung sollte ein Plattengründung oder ein Trägerrost in Verbindung mit teilweisem Bodenaustausch vorgesehen werden.
- 3.6.4. Betonangreifende Eigenschaften wurden im Grundwasser nicht festgestellt.
- 3.6.5. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nach den vorliegenden Werten nicht möglich.
- 3.7 Aufgrund der Hanglage und Grundwasserverhältnisse wird die Errichtung des Kellers in wasserundurchlässiger Betonbauweise empfohlen.

3.8 Festsetzung der Höhenlage Strasse zur Orientierung der OK FFB in mNN:

Parzelle	Strasse	Höhe mNN OK FFB
1	495,13	395,50
2	496,50	396,76
3	498,50	398,73
4	399,93	400,17
5		397,30
6		397,30
7		399,00
8		399,00
9		403,80
10		403,42
11		403,52
12		403,52
13	403,80	405,50
14	403,42	405,50
15	403,52	405,50

3.9 Die Vorhaben im Bebauungsplangebiet sind auf die Genehmigungspflicht durch die Wehrbereichsverwaltung Süd zu überprüfen. Angaben hierzu sind der Schutzbereichssatzung Begründung vom 10.02.05 (bzw. gültige Fassung) im Abschnitt III zu entnehmen.

#### 4. VERFAHRENSHINWEISE

- 4.1 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Baugebiet „Wohngebiet an der Kindinger Strasse“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beruht auf dem Stadtratsbeschuß vom **16.12.04**.
- 4.2 Der Stadtratsbeschuß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Baugebiet „Wohngebiet an der Kindinger Strasse“ vom **16.12.04** wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch öff. Anschlag vom **20.12.04** bekanntgegeben.
- 4.3 Der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes für das Baugebiet „Wohngebiet an der Kindinger Strasse“ wurde gem. § 3 Abs. (1) BauGB in der Zeit vom **07.10.05** bis **28.10.05** im Rathaus zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Die Auslegung wurde durch öff. Anschlag vom **28.09.05** ortsüblich bekanntgegeben.
- 4.4 Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **30.09.05** aufgefordert, bis zum **28.10.05** ihre Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan für das Baugebiet „Wohngebiet an der Kindinger Strasse“ abzugeben.
- 4.5 Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **30.09.05** aufgefordert, bis zum **28.10.05** ihre Stellungnahme zum Vorentwurf mit Umweltbericht dieses Bebauungsplanes für das Baugebiet „Wohngebiet an der Kindinger Strasse“ abzugeben.
- 4.6 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Datum vom **13.02.06** für das Baugebiet „Wohngebiet an der Kindinger Strasse“ (Planblatt und Textteil) mit Begründung und Umweltbericht wurde vom Stadtrat am **16.02.06** beschlußmäßig zur Auslegung gebilligt.
- 4.7 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Datum vom **16.03.06** für das Baugebiet „Wohngebiet an der Kindinger Strasse“ wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom **22.03.06** bis **28.04.06** im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **14.03.06** ortsüblich durch öff. Anschlag bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.
- 4.8 Der Stadtrat Greding hat zu den erfolgten Anregungen gem. § 4a Abs. 3 BauGB am **14.12.06** Beschluß gefaßt.
- 4.9 Der Stadtrat Greding hat mit Beschluß vom **25.01.07** den Bebauungsplan mit Datum vom **14.12.06** für das Baugebiet „Wohngebiet an der Kindinger Strasse“ gem. § 10 BauGB als Satzung (Fassung vom 25.01.07) beschlossen.
- 4.10 Mit dem Tage der Bekanntmachung, also am **12.02.07** wurde dieser Bebauungsplan mit Datum vom **25.01.07** für das Baugebiet „Wohngebiet an der Kindinger Strasse“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Greding, den **12.02.07**

**STADT GREDDING**



1. Bürgermeister, Lerzer