

ZWISCHEN DEN ORTSTEILEN LANDERZHOFEN UND ATTENHOFEN

## **STADT GREDDING**

BEBAUUNGSPLAN NR.1  
"KOHLSATT UND  
GALGENFELD"

**SATZUNG**

## Die Stadt Greding erläßt

aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie der Ermächtigungsnorm der BayBo in der geltenden Fassung (Art. 98 Abs. 1 und 3 BayBo) folgende

### S A T Z U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Kohlstatt und Galgenfeld" zwischen den Ortsteilen Landerzhofen und Attenhofen, Stadt Greding, Landkreis Roth.

Der Bebauungsplan besteht aus dem von der Architektengemeinschaft Greiner/ Beck/ Werndle, Christoph-Sturm-Str. 16, 91161 Hilpoltstein / Kolpingstr. 6, 91171 Greding gefertigten Planblatt vom 17.10.1995 in der aufgrund des Satzungsbeschlusses vom 23.01.1997 zuletzt am 03.02.1997 geänderten Fassung mit integriertem Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Raimund Böhringer, Kugelbühlstr. 32, 91154 Roth, und einem besonderen Textteil (Bebauungsplansatzung vom 17.10.1995 in der zuletzt am 03.02.1997 geänderten Fassung).

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. d. § 4 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 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 Geschößzahl und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

##### 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 Nr. 13, 14, 25, 26, 38 und 39 im Gebiet Kohlstatt und bei den Bauparzellen 3-5 im Gebiet Galgenfeld die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

##### 1.5 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

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

## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung der Wohngebäude ist zwingend einzuhalten.

### 2.2 Dächer

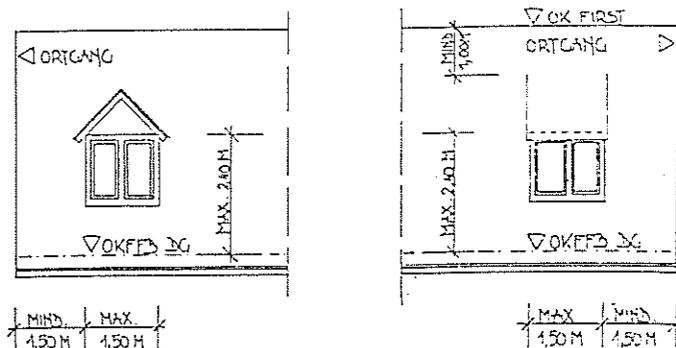
2.2.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude ist auf  $\dots 42^\circ \dots$  festgelegt. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

2.2.2 Der Dachüberstand am Ortgang ist bis max. 30 cm zulässig. An der Traufe ist ein Dachüberstand von max. 60 cm (siehe Anhang Seite 6) zulässig. Größere Dachüberstände sind möglich, wenn Lasten über senkrechte Stützen abgeleitet werden.

2.2.3 Ein konstruktiver Kniestock bis zu einer Höhe von 0,60 m ist zulässig (Höhe von OK Rohdecke bis OK-Schwellenholz, siehe Anhang Seite 6).

2.2.4 Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppt- bzw. Satteldachgauben zulässig. Für die Dächer von An- bzw. Zwerchbauten ist das Abrücken vom Giebel mit mind. 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 zusammengebauten 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 qm

## 2.3 Fassaden

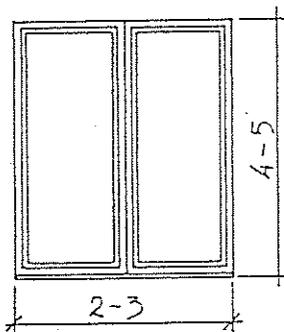
- 2.3.1 Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, sowie gebrochene Weißtöne, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.
- 2.3.2 Fassadenverkleidungen mit Asbestzementplatten und Waschbetonteile, sowie Kunststoffprodukte und Aluminiumfassaden sind nicht zugelassen.
- 2.3.3 Holzverschalungen sind zulässig. Nebengebäude, ausgenommen Garagen und Brandwände, sind in Holzbauweise zu erstellen.
- 2.3.4 Bei Balkonbrüstungen sind Zier- und Schnitzformen unzulässig.
- 2.3.5 Sockel sind unzulässig, sowohl farbliche wie auch sonstige optisch wahrnehmbare Absetzungen.
- 2.3.6 Glasbausteine sind unzulässig.
- 2.3.7 Vordächer sollen in leichter Konstruktion, transparent mit Glaseindeckung (ohne Tönung) errichtet werden.

## 2.4 Anbauten / Bauteile

- 2.4.1 Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergienutzung sowie andere Anbauten sind gestattet. Sonnenkollektoren sind in die Dachflächen zu integrieren.

## 2.5 Fenster und Haustüren

- 2.5.1 Fenster sollen immer das Format eines stehenden Rechteckes mit den Seitenverhältnissen wie dargestellt (2-3 zu 4-5) besitzen. Fensterläden in Holz sind zulässig.

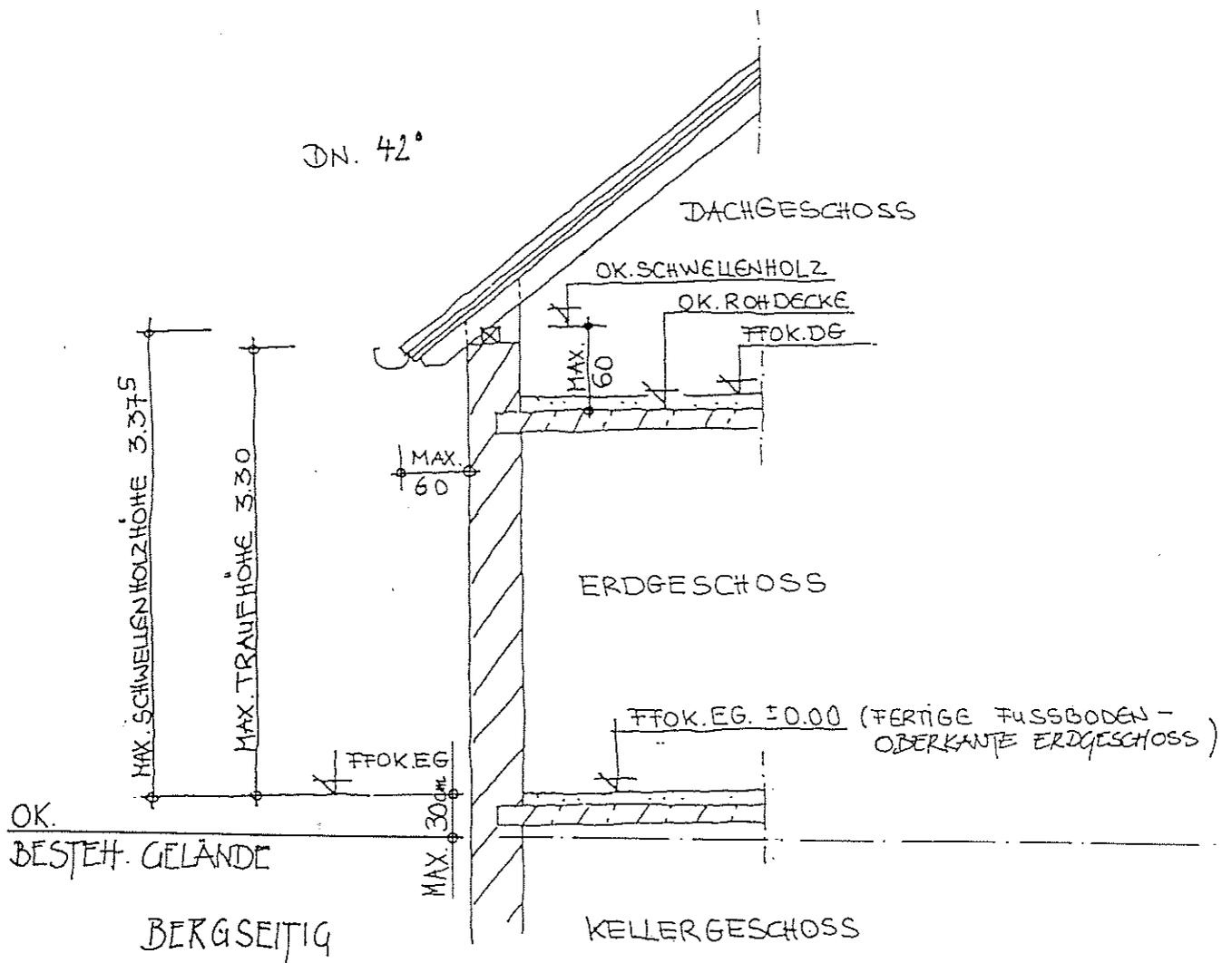


Die Anzahl unterschiedlicher Fensterformate ist möglichst gering zu halten.

- 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 und Stellplätze
- 2.7.1 Vor den Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Die Befestigung ist wasserdurchlässig auszuführen. Es kann z.B. Schotterrasen, Mineralbeton, Rasengitterbelag o.ä. ausgeführt werden. (siehe auch Seite 12 der grünordnerischen Festsetzungen, Oberflächenbelag Punkt 4)
- 2.7.2 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind zulässig - und bei nebeneinander liegenden Doppelgarage benachbarter Grundstücke müssen die beiden außen liegenden überdeckten Stellplätze als offene Carports erstellt werden. (siehe Anhang Seite 7)
- 2.7.3 Dachform  
Satteldach, mit der gleichen Neigung wie das Wohngebäude. die Firstrichtung bei Doppelgaragen und zusammengebauten Garagen ist dem Babauungsplan zu entnehmen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.  
Nebeneinander liegende Garagen benachbarter Grundstücke sind im Baustil und Höhe gleich zu gestalten (Ausnahme begrünte Dächer). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richten sich die Höhe und Dachform nach der bestehende Garage. Bei ansteigendem Gelände können die nebeneinanderliegenden Garagen auch entsprechend dem Gelände gestaffelt werden.
- 2.8 Höhenlage, Aufschüttungen und Abgrabungen
- 2.8.1 Für jedes Grundstück ist vor Bebauung ein Höhennivellement mit den Bestandshöhen im Bauplan darzustellen. Ebenfalls darzustellen ist, bezogen auf die vorhandene Oberkante Gehsteig bzw. öffentliche Verkehrsfläche die künftige Geländehöhe.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (fertige Fußbodenoberkante) darf max. 30 cm über natürlichem Geländeniveau, hangseitig, liegen (siehe Anhang Seite 6). Die Garagenfußbodenhöhe (fertige Fußbodenoberkante) darf max. 15 cm über fertige Straße Straßenachse) liegen.

- 2.8.2 Die max. Traufhöhe von 3,30 m über fertigen Fußboden Erdgeschoß ist zwingend einzuhalten.  
Die Traufhöhe der Garage darf max. 2,75 m über Fertigfußboden liegen!
- 2.8.3 Stützmauern sind generell unzulässig
- 2.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- Geländeaufschüttungen und Geländeabtragungen sind bis max. 30 cm statthaft.

Anhang zu Punkt 2.2.2, 2.2.3 und 2.8.1



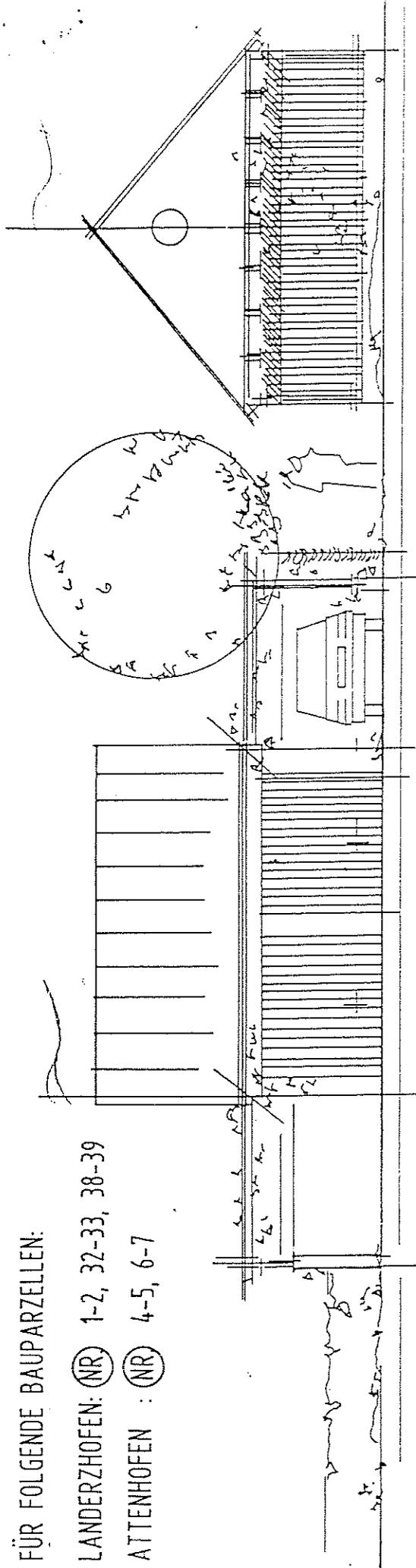
SCHNITT TRAUFGHÖHENFESTSETZUNG M = 1:50

# GESTALTUNGSVORSCHLAG ZU PUNKT 2.7.2

FÜR FOLGENDE BAUPARZELLEN:

LANDERZHOFEN: (NR) 1-2, 32-33, 38-39

ATTENHOFEN : (NR) 4-5, 6-7



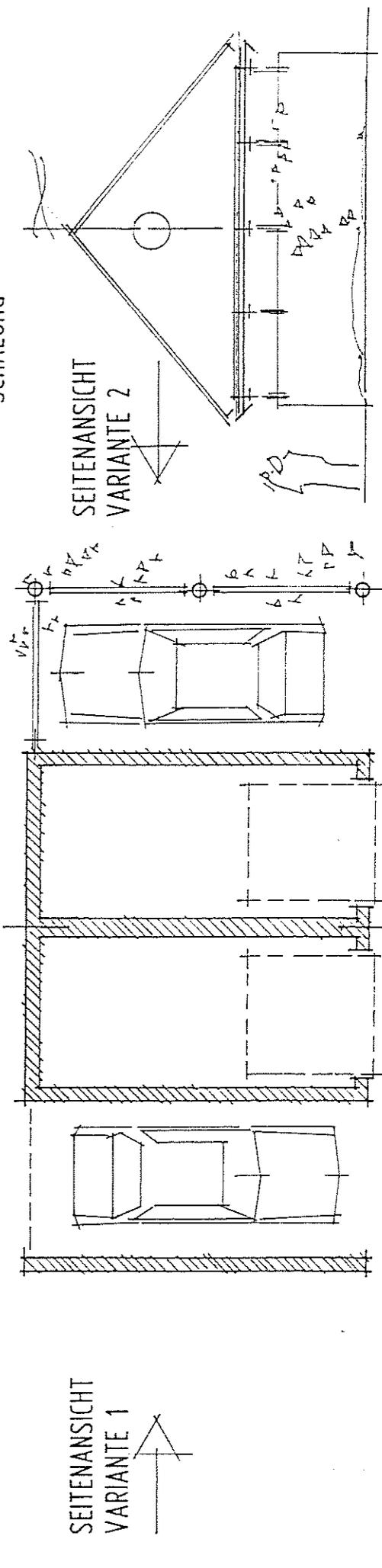
VARIANTE 2

HOLZKONSTRUKTION MIT HOLZ-SCHALUNG

VARIANTE 2

STRASSENANSICHT

VARIANTE 1



SEITENANSICHT VARIANTE 1

SEITENANSICHT VARIANTE 2

CARPORT

DOPPELGARAGE

CARPORT

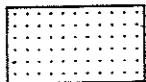
VARIANTE 1

VERPUTZTE MAUERSCHLEIBE MIT AUFGESETZTER STAHLKONSTRUKTION

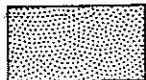
## Grünordnerische Festsetzungen

### I. Zeichnerische Festsetzungen

#### 1. Grünflächen



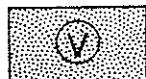
Landwirtschaftliche Nutzfläche



Öffentliche Grünfläche



Spielplatz



Verkehrsr Grünfläche



Private Grünfläche

#### 2. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Öffentliche Mischverkehrsflächen



Öffentliche Fußwege



Öffentliche Stellflächen



Platzsituation

### 3. Pflanzgebote (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

#### 3.1 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken

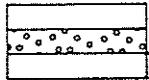


##### **Pflanzgebot A - mit Standortbindung**

Nördliche Ortsrandgestaltung Landerzhofen  
 Westliche Ortsrandgestaltung Landerzhofen  
 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**

Festsetzung von privaten Grünflächen im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksflächen

##### **Artenauswahl:**

Bäume:	Acer campestre	-	Feldahorn
	Acer platanooides	-	Spitzahorn
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Sorbus aria	-	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Tilia cordata	-	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

### 3.2 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen



#### 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 Haupteerschließungsstraßen  
bzw. verkehrsberuhigte Wohnstraße zum Kinderspielplatz Lan-  
derzhofen

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 F - mit Standortbindung

Straßenbegleitpflanzung in den verkehrsberuhigten  
Wohnstraßen Landerzhofens

Sorbus aria, H. 3 x v, 14 / 16 StU. - Mehlbeere

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



### Pflanzgebot G - ohne Standortbindung

Bepflanzung Kinderspielplätze Landerzhofen / Attenhofen

#### Bäume:

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

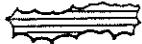
Walnuß - Hochstamm

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 die Bauvorhaben sind Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.



### Pflanzgebot H - mit Standortbindung

Gehölzpflanzung entlang der Fußwegeverbindungen

#### Flächenanteil:

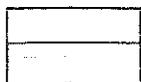
15 % Amelanchier canadens., 2 x v, 60 / 100 cm	Felsenbirne
20 % Cornus sanguinea, 2 x v, 60 - 100 cm	- Hartriegel
15 % Corylus avellana, 2 x v, 60 - 100 cm	- Hasel
10 % Crataegus monogyna, 2 x v, 60 - 100 cm	- Weißdorn
15 % Ligustrum vulgare, 2 x v, 60 - 100 cm	- Liguster
10 % Prunus spinosa, 2 x v,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

### 3.3 Bestandssicherung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten



Gehölzbestände



Flächen

sind dauerhaft zu erhalten und im Zuge der Bebauung gegen Beeinträchtigungen zu schützen.

## II. Textliche Festsetzungen

### 4. Oberflächenbeläge

- 4.1 Stellplätze sind in durchlässiger oder teildurchlässiger Bauweise auszuführen  
Unzulässig sind bituminöse Decken und Verbundsteinpflaster
- 4.2 Öffentliche Wege und Platzgestaltungen  
Die Flächen sind in teildurchlässiger Bauweise auszubauen.  
Unzulässig sind bituminöse Decken und Verbundsteinpflaster

### 5. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Staatsstraße, zur freien Landschaft, zu öffentlichen Grünflächen (Kinderspielfeld, 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.

Unzulässig sind Einfriedungen mit Mauern oder Mauersockeln.

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

Hinweis:

Technischer Umweltschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser privater Dachflächen / Verkehrsflächen jeweils auf den Grundstücksflächen zu sammeln und einer Nutzung zuzuführen (Regenwassersammelanlage für Haustechnik und Gartenbewässerung).

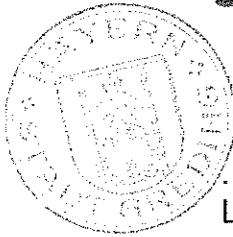
**6. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung inkraft.

Stadt Greding  
Greding, den 14. Aug. 1997

aufgestellt: 17.10.1995  
geändert am: 16.10.1996  
geändert am: 03.02.1997

**STADT GREDDING**



.....  
Lerzer, 1. Bürgermeister

.....  
Greiner + Beck + Werndle  
Architektengemeinschaft

.....  
Dipl.-Ing. R. Böhringer  
Landschaftsarchitekt BDLA