

STADT GREDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 43
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

WOHNGEBIET „DISTELFELD II“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 19.11.2020

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 b 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 den Bebauungsplan Nr. 43 und die örtlichen Bauvorschriften für das

Wohngebiet „Distelfeld II“

per Satzungsbeschluss am 19.11.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück mit der Nummer 417 in der Gemarkung Greding, Stadt Greding, Landkreis Roth.

Der Geltungsbereich wird definiert durch die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt rund 1,68 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 43 „Distelfeld II“ in der Gemarkung Greding, Stadt Greding, sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 23.07.2020 ausgearbeitete und letztmalig am 19.11.2020 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Anlagen beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Greding, den _____

Manfred Preischl
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 43 Wohngebiet „Distelfeld II“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben (Einzelfallprüfung).

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Baugrenzen entlang von öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriederender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports in offener Bauweise (ohne Seitenwände) kann der Abstand auf 3,00 m reduziert werden.

Auf die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unter Ziffer 2.3 und 2.4 wird hingewiesen.

1.7 Stellplätze

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten.

1.8 Freizuhaltende Flächen, Anbauverbotszone zur St 2227

Bauliche Anlagen dürfen an der Staatsstraße St 2227 bis zu einer Entfernung von 20,0 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.

Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs sowie die nach diesem Bebauungsplan zulässigen Geh- und Radwege, Wälle, Einfriedungen und Anpflanzungen.

1.9 Schallimmissionsschutz

Im Plangebiet sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen bzw. Fassadenabschnitten bei Neuplanungen oder der wesentlichen baulichen Änderung von Bestandsgebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.

Der Nachweis ist gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 oder einer neueren Fassung der DIN 4109 zu führen.

Der erforderliche Schutz gegen Außenlärm ist für Räume, die zum Wohnen und Schlafen genutzt werden, unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 für den Nachtzeitraum zu bemessen.

Die Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile sowie gegebenenfalls zu berücksichtigender Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke. Hierfür sind die im Bericht 14912.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG in Anlage 6 und 7 dargestellten Beurteilungspegel zugrunde zu legen.

Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 ist wie folgt vorzugehen:

- für ausschließlich tagsüber genutzte Wohnräume:
Beurteilungspegel tags gemäß Bericht 14912.1, Anlage 6 plus 3 dB
- für tags und nachts genutzte Wohn- und Schlafräume:
Beurteilungspegel nachts gemäß Bericht 14912.1, Anlage 7 plus 13 dB

Abweichungen von den im Bericht 14912.1 genannten Beurteilungspegeln sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel auftreten.

Die Bauaufsichtsbehörde kann einen qualifizierten Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verlangen.

1.10 Schutz von Bodendenkmälern

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des großflächig kartierten Bodendenkmals mit der Nummer D-5-6934-0020 (Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der späten Hallstatt- sowie der frühen und späten Latènezeit, außerdem Siedlung der römischen Kaiserzeit).

Die Stadt Greding hat im Vorfeld der Bebauungsaufstellung eine archäologische Sondierung und Sicherung bzw. Ausgrabung von Bodenfunden im Bereich der Erschließungsstra-

Ben und -wege und der geplanten Hausanschlüsse durchgeführt. Ansonsten wurden innerhalb der privaten Baugrundstücke keine Ausgrabungen vorgenommen. Die hier vorhandenen Bodendenkmäler befinden sich größtenteils unmittelbar unterhalb der Oberbodenschicht in einer Tiefe von ca. 30 – 40 cm unter der ursprünglichen Geländeoberfläche. Die Bodendenkmäler sollen in Ihrem jetzigen Zustand für die Nachwelt erhalten werden und dürfen ohne vorherige Ausgrabung und Dokumentation nicht zerstört oder anderweitig beeinträchtigt werden. Eine Bebauung der Grundstücke ohne separate denkmalrechtliche Erlaubnis und fachgerechte Ausgrabung ist dementsprechend nur dann möglich, wenn

1. keine Kellergeschosse errichtet werden,
2. Gebäude und andere bauliche Anlagen so weit über dem natürlichen Urgelände errichtet werden (vgl. Ziff. 2.1), dass Bodenplatte und darunterliegende Isolierung nicht weiter als 20 cm in den Boden einbinden,
3. Gebäudegründungen, die aufgrund statischer Erfordernisse tiefer als 20 cm in den natürlichen Boden einbinden müssen, mittels Mikropfählen oder Fertigrammpfählen aus Gusseisen (sog. Duktülpfähle) vorgenommen werden (Einzelpfahldurchmesser < 30 cm, vgl. auch Regelzeichnung Gebäudegründung auf dem Planblatt),
4. Abgrabungen auf den privaten Baugrundstücken eine Tiefe von 20 cm ab natürlicher Geländeoberfläche nicht überschreiten (dies betrifft insbesondere Gartenteiche und -pools, Entwässerungsgräben, Regenwasserzisternen sowie Kleinfundamente für Nebengebäude, Zaunpfosten, Spielgeräte etc.),
5. die Verlegung von Grundleitungen (Entwässerung, Wasser, Strom, etc.) auf dem Privatgrundstück von einem Techniker des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) begleitet und überwacht wird. Das BLfD, Dienststelle Nürnberg, ist entsprechend frühzeitig über die Baumaßnahme zu informieren.

Sofern von den unter Nr. 1 - 5 genannten Auflagen abgewichen werden soll, ist vom Bauherrn für die Durchführung der Baumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Roth zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) muss an der bergseitigen Gebäudeseite mittig zwischen 0,50 m und 0,60 m über das bergseitige Urgelände herausragen. Geringfügige Überschreitungen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

Im Bauantrag ist für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein prüffähiges Höhenivellement mit den natürlichen Bestandshöhen (Urgelände) sowie den Planungshöhen darzustellen. Als Grundlage stellt die Stadt Greiding dem Planer eine Bestandsvermessung des Urgeländes als Digitales Geländemodell zur Verfügung.

2.2 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) wird mit 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG).

2.3 Dächer

2.3.1 Dachformen

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Für Bauweisen mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+D = II):

- Satteldach (SD), Dachneigung 30-50°

Für Bauweisen mit Erdgeschoss und Obergeschoss, ohne ausgebautem Dach (E+I = II):

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-30°
- Pultdach (PD), Dachneigung 15-30°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-30°
- Zeltdach (ZD), Dachneigung 15-30°

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen) sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0-50° zugelassen. Für Flachdächer wird eine Begrünung empfohlen.

2.3.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind Dachsteine oder Dachziegel in nicht glänzenden roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind auch Glasdächer oder begrünte Dächer zulässig.

2.3.3 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen an der Traufseite 0,60 m, an der Giebelseite 0,40 m nicht überschreiten.

Überdachungen von Hauseingängen und Balkonen können abweichend davon ausnahmsweise mit einem höheren Dachüberstand ausgeführt werden.

2.3.4 Dachaufbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppgauben sind zulässig. Dacheinschnitte („Negativgauben“) sind unzulässig.

Die summierte Breite der Einzelgauben darf 2/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf 1/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten.

Dachgauben müssen mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein. Der First von Zwerchhäusern und Giebelgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

2.3.5 Solaranlagen

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern und an den Fassaden ist zugelassen.

Solaranlagen auf Dächern müssen parallel zur Dachhaut liegen und dürfen nicht über diese hinausragen. Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Ortsfremde, landschaftsuntypische Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff, Spaltklinker, o.ä. sind nicht zulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zugelassen, jedoch keine typischen Blockhäuser („Baumstammhäuser“).

Für den Anstrich sind ortsübliche, gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Zugelassen sind vertikale Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Metallzäune. Maschendrahtzäune sind nur zwischen privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft zugelassen, auch in Verbindung mit Heckenpflanzungen.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,40 m über OK Fahrbahn bzw. Gehweg nicht überschreiten.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Einfriedungssockel aus Mauerwerk oder Beton bis maximal 0,20 m Höhe über OK Gehweg bzw. Fahrbahn zulässig. Gemauerte oder betonierte Einfriedungsmauern über 0,20 m Höhe sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

Einfriedungen, die unmittelbar auf einer Stützmauer errichtet werden, müssen durchsehbar sein (keine geschlossene Bauweise). Die Gesamthöhe von Einfriedung und Stützmauer darf 2,00 m nicht überschreiten. Bei Überschreitung dieser Höhe ist die Einfriedung um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen. Sockelmauern und gemauerte Einfriedungen sind zwischen den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin aus ökologischen Gründen ausgeschlossen (Wahrung der Durchgängigkeit für Kleintiere).

2.6 Geländemodellierung

Böschungen, Stützmauern und Abtreppungen aus Naturstein sind im Gartenbereich zur Terrassenbildung bzw. als Höhenausgleich zu den Nachbargrundstücken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, gegebenenfalls abgestuft, zulässig. Böschungen sind einzusäen oder zu bepflanzen und dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten und die Ansichtsfläche der Mauer mit einer Gehölzvorpflanzung oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Parzellen 16 bis 20) sind zur freien Landschaft bis zu einem Abstand von 5,00 m von der Grundstücksgrenze keine Stützmauern zulässig. Geländeangleichungen sind hier als Böschungen vorzusehen und gemäß Pflanzgebot D zu bepflanzen.

2.7 Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 6 m² offen zu halten (Pflanzlochvolumen mindestens 12 m³). Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt. Soweit möglich ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzgebot A – Baum- und Strauchpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Analog zum Bauabschnitt 1 des Baugebietes „Distelfeld“ ist am westlichen Rand des Geltungsbereichs eine gestufte Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,0 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Der Anteil der Heister soll ca. 10 % betragen. Innerhalb der anzulegenden Hecke sind mindestens 10 hochstämmige, mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Westliche Randeingrünung“ zu wählen. Für Bäume und stammbildende Gehölze ist ein Abstand von mind. 7,5 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten.

Pflanzgebot B – Straßenbegleitende Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Entlang der südlichen Erschließungsstraße sind auf den im Plan dargestellten Standorten Laubbäume zur Straßenraumeingrünung und Parkplatzbeschattung mit Standortbindung zu pflanzen. Hierfür ist eine einheitliche Baumart aus der Pflanzliste „Straßenbäume“ zu wählen. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

Pflanzgebot C – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Je angefangene 350 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“.

Pflanzgebot D – Strauchpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

An den Außenseiten der Grundstücke am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs sind zur Ortsrandeingrünung auf mindestens zwei Drittel der Grundstückslänge 2 bis 3-reihige, freiwachsende Hecken zu pflanzen. Zulässig sind heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste „Private Randeingrünung“.

Pflanz- und Reihenabstand je ca. 1,0 bis 1,5 m, versetzte Pflanzung. Formschnitthecken sind unzulässig.

3.2 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Hierin sind darzustellen:

1. Beabsichtigte Erschließung und Entwässerung einschließlich Grundleitungen
2. Befestigte Flächen (mit Art der Befestigung/Versiegelung)
3. Begrünte bzw. bepflanzen Flächen

4. Die privaten Pflanzgebote C und D (Pflanzstandorte und Arten)
5. Geplante Geländemodellierungen, Terrassierungen und Stützmauern anhand von Schnittzeichnungen

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung inkl. der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen in Übereinstimmung mit dem BNatSchG außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen.

V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 m²) 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 Scheiben usw. (siehe hierzu auch Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

3.4 CEF-Maßnahmen

Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) festgelegt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

CEF-M 1: Anlage und dauerhafte Unterhaltung von optimierten Brachestreifen (Dauerbrache und Schwarzbrache) auf 0,2 ha

Auf der Fl.-Nr. 521, Gemarkung Greding, ist eine mindestens 0,2 ha große Dauerbrachfläche als Bruthabitat für die Feldlerche anzulegen und dauerhaft zu pflegen/unterhalten.

Optimierter Brachestreifen:

10 Meter breiter Dauerbrachestreifen, Mahd (ab 1. August) mit Mähgutabfuhr alle zwei Jahre, Grubbern (ab 1. Aug.) von jeweils ca. einem Drittel der Brachestreifen, beginnend mit dem dritten Jahr,

10 Meter Schwarzbrachestreifen: Pflügen und Eggen jährlich Mitte/Ende März.

Die exakten Maße (Längen und Breiten) der Brachestreifen können in der Örtlichkeit abweichen.

Zu Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist die Fläche bereits vor Baubeginn herzustellen. Die Durchführung der Pflegemaßnahmen (Grubbern, Mahd) ist der Unteren Naturschutzbehörde jährlich unaufgefordert mitzuteilen.

3.5 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A bis D zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl von Laubgehölzen und Streuobstsorten aus den Listen heimischer Gehölze der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, vergleichbare heimische, standortgerechte Obst- oder Laubbäume aus diesen Listen gepflanzt werden. Ausgeschlossen ist die Pflanzung fremdländischer Gehölze, insbesondere Blau-Tanne,

Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen. Soweit möglich soll gebietsheimisches Pflanzmaterial verwendet werden.

Pflanzliste „Öffentliche Randeingrünung“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- Heister, 2xv, ohne Ballen, 150-200 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Hochstämme:

- | | |
|----------------------|----------------|
| - Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |
| - Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| - Ulmus glabra | Berg-Ulme |

Heister

- | | |
|--------------------|------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |

Straucharten:

- | | |
|----------------------|---|
| - Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Juniperus communis | Gemeiner Wacholder (wenige Exemplare, Südseite) |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |

Pflanzliste „Straßenbäume“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Mittel- bis großkronige Baumarten:

- | | |
|--------------------|--|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland' / 'Deborah') |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' / 'Erecta') |

Klein- bis mittelkronige Baumarten:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| - Acer campestre 'Elsrijk' | Feld-Ahorn 'Elsrijk' |
| - Prunus avium 'Plena' | Gefülltblühende Vogel-Kirsche |
| - Prunus padus 'Schloss Tiefurt' | Trauben-Kirsche |

- Sorbus aria Mehlblaere (auch als Sorte 'Magnifica')
- Sorbus intermedia 'Brouwers' Schwedische Mehlblaere

Pflanzliste „Private Grundstücksfläche“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Laubbäume:

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Juglans regia Walnuss
- Sorbus aria Mehlblaere
- Sorbus domestica Speierling
- Tilia cordata Winter-Linde

hochstämmige Obstbäume alter Sorten z.B.

Malus domestica (Apfel) in folgenden Sorten:

- 'Geflammtter Kardinal'
- 'Jakob Fischer'
- 'Landsberger Renette'
- 'Roter Eiserapfel'

Pyrus communis (Birne) in folgenden Sorten:

- 'Gute Graue'
- 'Gellerts Butterbirne'
- 'Köstliche von Charneux'

Prunus domestica (Zwetschge) in folgenden Sorten:

- 'Fränkische Hauszwetschge'

Pflanzliste „Private Randeingrünung“

Pflanzqualität (mindestens):

- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Straucharten:

- Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
- Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Corylus avellana Haselnuss
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Prunus spinosa Schlehe
- Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
- Rosa arvensis Feld-Rose
- Rosa canina Hunds-Rose

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgung

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsräumen zu verlegen. Bei der Erschließung sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Versorgern zu führen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden 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 Grundwasserschutz

Falls Grundwasser ansteht, sind eventuelle Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Die Errichtung von Drainagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht gestattet.

4.3 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

4.4 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. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.5 Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Auf die denkmalrechtlichen Auflagen gemäß Ziff. 1.10 dieser Satzung wird verwiesen.

Das zurückgehaltene Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Der Überlauf der Zisterne kann an den kommunalen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

4.6 Staatsstraße 2227

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2227 sind nicht zulässig.

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,5 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.

4.7 Beleuchtung

Aus Gründen des Umweltschutzes, insbesondere um dem Klimawandel entgegenzuwirken, wird empfohlen, für die Beleuchtung öffentlicher Verkehrswege Leuchten mit niedrigem Energieverbrauch zu verwenden (z.B. LED-Leuchten).

4.8 Erneuerbare Energien

Zum Zwecke der Sonnenenergienutzung wird empfohlen, die Gebäude so zu planen, dass eine möglichst große Dachfläche auf der Südseite für die Installation von solarthermischen und/oder photovoltaischen Anlagen genutzt werden kann.

Solaranlagen sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ausgeschlossen werden kann (z.B. Blendung des Straßenverkehrs durch reflektierendes Licht).

Photovoltaik-Anlagen sollten gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 gekennzeichnet werden.

Ausgefertigt:

Greding, den _____

Manfred Preischl
1. Bürgermeister