

# STADT GREDDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 41  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
FÜR DAS WOHNGEBIET

## „PFAFFENLEITEN“

IM ORTSTEIL UNTERMÄSSING

## SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 21.02.2019

**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 und 10 und 13b Bau-gesetzbuch (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. 41 mit integriertem Grünordnungsplan für das

## **Wohngebiet „Pfaffenleiten“, Ortsteil Untermässing**

per Satzungsbeschluss am 21.02.2019.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Pfaffenleiten“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 33/2 (Teilfläche), 40 (Teilfläche), 358 (Teilfläche) und 359 (Teilfläche), Gemarkung Untermässing, Stadt Greding.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,75 ha.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 41 „Pfaffenleiten“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 13.09.2018 ausgearbeitete und letztmalig am 21.02.2019 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Greding, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Manfred Preischl, 1. Bürgermeister

# **Bebauungsplan „Pfaffenleiten“ im Ortsteil Untermässing**

## **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**

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

#### **1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für das gesamte Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 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).

#### **1.4 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

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

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### **1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude**

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, Baugrenzen an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten dürfen jedoch nicht überschritten werden. Garagen und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

## 1.7 Stellplätze

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

## 1.8 Standort für Abfallbehälter

Die Bewohner des Wohnbaugebietes müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter).

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,00 m und an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über das natürliche Urgelände herausragen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

### 2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

### 2.3 Dächer

#### 2.3.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 25-45°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-30°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 45° zulässig.

#### 2.3.2 Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel zulässig; für Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig. Dacheindeckungen aus Well- oder Trapezblechen sind nicht zugelassen.

Die Dachdeckung ist in nicht glänzenden, roten oder rotbraunen Farbtönen zu halten.

### **2.3.3 Dachaufbauten**

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppegauben 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.

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

### **2.3.4 Dachüberstände**

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

### **2.3.5 Solaranlagen**

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern und Fassaden ist zulässig. Solaranlagen auf Dächern müssen parallel zur Dachhaut liegen und dürfen nicht über diese hinausragen.

## **2.4 Fassadengestaltung**

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

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

## **2.5 Einfriedungen**

Entlang der vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind zur Einfriedung ausschließlich vertikale Holzlattenzäune und Stabgitterzäune zugelassen. Zwischen den privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig, auch in Verbindung mit Heckenpflanzungen. Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen. Sockelmauern, Mauern und Gabionen sind als Einfriedung zwischen den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin aus ökologischen Gründen ausgeschlossen (Wahrung der Durchgängigkeit für Kleintiere).

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,30 m Höhe über OK Straße zulässig. Ansonsten sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Sockelmauer von 1,30 m über Oberkante Straße/Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,60 m über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten.

## 2.6 Geländemodellierung

Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Böschungshöhen von 1,00 m. Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein. Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

## 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. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

#### **Pflanzgebot A – Baumpflanzungen mit Standortbindung zur Randeingrünung auf öffentlichen Flächen**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf öffentlichen Flächen zur Randeingrünung eine Baumreihe mit mittel- bis großkronigen heimischen, standortgerechten Bäumen der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“ zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m, höchstens 15 m betragen. Hochstämmige Obstbäume sind zulässig. Zur Pflege und zum Unterhalt wird die Baumreihe von einem 4,0 m breiten, öffentlichen Grünweg begleitet.

#### **Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“ sowie hochstämmige Obstbäume.

### 3.2 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze. Die genannten Straucharten dienen der Orientierung für über die Pflanzgebote A und B hinausgehende Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücken.

Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blautanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölze darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten.

#### **Pflanzqualitäten (mindestens):**

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

## Pflanzliste "Heimische Baum- und Straucharten"

### Bäume:

- |                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| - Acer campestre      | Feld-Ahorn      |
| - Acer platanoides    | Spitz-Ahorn     |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn      |
| - Carpinus betulus    | Hainbuche       |
| - Sorbus aria         | Echte Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia    | Eberesche       |
| - Malus sylvestris    | Holz-Apfel      |
| - Prunus avium        | Vogel-Kirsche   |
| - Tilia cordata       | Winter-Linde    |
| - Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde    |

### Sträucher:

- |                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| - Amelanchier ovalis      | Gewöhnliche Felsenbirne         |
| - Berberis vulgaris       | Gewöhnliche Berberitze          |
| - Buddleja davidii        | Schmetterlingsstrauch in Sorten |
| - Cornus sanguinea        | Roter Hartriegel                |
| - Corylus avellana        | Gemeine Hasel                   |
| - Crataegus monogyna      | Eingriffeliger Weißdorn         |
| - Ligustrum vulgare       | Gemeiner Liguster               |
| - Lonicera xylosteum      | Rote Heckenkirsche              |
| - Philadelphus coronarius | Pfeifenstrauch                  |
| - Ribes alpinum           | Alpen-Johannisbeere             |
| - Ribes sanguineum        | Blut-Johannisbeere              |
| - Rosa canina             | Hunds-Rose                      |
| - Sambucus nigra          | Schwarzer Holunder              |
| - Viburnum lantana        | Wolliger Schneeball             |

## 3.3 Vermeidungsmaßnahmen

### Vermeidungsmaßnahme V1 – Fledermäuse:

Zum Schutz möglicherweise angrenzend vorkommender Fledermäuse sind Nachtbaustellen zu vermeiden.

### Vermeidungsmaßnahme V2 – Vögel:

Sowohl die Entnahme der Holzstapel als auch Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen 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**

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.

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

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

### **4.3 Flächenbefestigung**

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

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

### **4.4 Regenwasserzisternen**

Zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

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

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen sollten sog. Retentionszisternen der Vorzug gegeben werden.

### **4.5 Bodenschutz**

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

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

#### 4.6 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### 4.7 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. Dies gilt ebenso für erwerbslandwirtschaftliche sowie kleinbäuerliche Nutzungen im angrenzenden Dorfgebiet von Untermässing (z. B. Brennholzarbeiten, kleinere Freilandgeflügelanlagen, Koppeln).

Die genannten Nutzungen und die daraus entstehenden Emissionen sind im dörflichen Umfeld von Untermässing als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

ausgefertigt:

Greding, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Manfred Preischl, 1. Bürgermeister