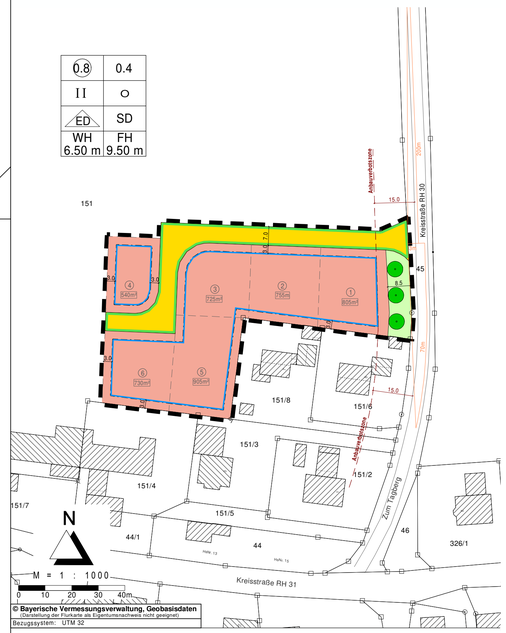
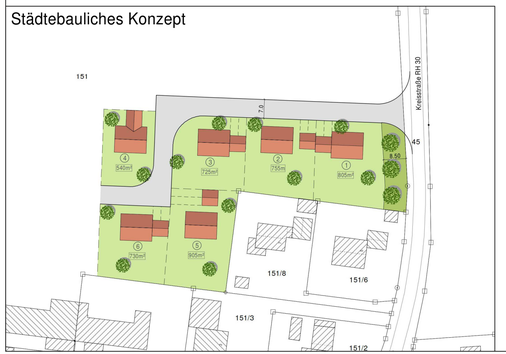
Bebauungsplan Nr. 74 Wohngebiet "Esselberg 1“



Städtebauliches Konzept



Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 22. Juni 2026
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03. Juli 2023
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 12. August 2025
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 23. April 2026

I. Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.8 – Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0.4 – Grundflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

WH – Wandhöhe (Maß der traufständigen Wand bis zum Schnittpunkt mit Unterkante Dachhaut) in Metern ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG)

FH – Firsthöhe (Maß des vertikalen Abstands zwischen dem höchsten Punkt des Daches und OK FFB EG) in Metern.

Die OK FFB EG darf am höchsten Punkt des anliegenden Geländes maximal 0,30 m über der Geländeoberfläche liegen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o – offene Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 25a BauGB)

Pflanzgebot A:
Anpflanzen von Bäumen, mit Standortbindung

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Dachformen der Hauptgebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

SD – Nur Satteldächer mit einer Neigung von 22 - 45° zulässig

Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter

Bestehende Grundstücksgrenze

151 – Flurnummer

Gebäude Bestand

3.0 – Bemaßung

Sichtfläche auf die Kreisstraße RH 30

Anbauverbotszone zur RH 30

5 – Parzellennummer

610m² – Parzellengröße

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Garagen, Carports und Nebengebäude auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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.

2. Geländemodellierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Stützmauern an der Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

3. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Ausgleichsbedarf von 5.909 Wertpunkten erfolgt eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Greding, Fl.-Nr. 70, Gemarkung Heimbach.

Da die Ökokontofläche als Punktgood geführt wird, erfolgt im Bebauungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung der abgebuchten Teilfläche. Die Ausgleichsmaßnahme ist nach Satzungsbeschluss durch den von der Stadt Greding beauftragten Landschaftspflegeverband Mittelfranken e.V. an das Bayerische Ökoflächenkataster (ÖFK) zu melden.

4. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Gemäß § 44 BNatSchG sind im Plangebiet folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

V-M 1 – Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Die Baufeldfreimachung ist zum Schutz der dort lebenden Tierarten (v.a. Vögel und Fledermäuse) nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

V-M 2 – Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern und 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 Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU, 2010: Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb des Plangebiets Bäume entsprechend der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Auf die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände wird hingewiesen.

Pflanzgebot A: Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs sind 3 Bäume mit Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind Laubbäume aus der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“.

Pflanzgebot B: Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können frei gewählt werden. Es ist jedoch mindestens ein Baum straßennah zu pflanzen (Abstand zur Straßenbegrenzungslinie maximal 3,00 m).

Nachfolgende Gehölze sind für die Pflanzung im Rahmen des Pflanzgebots zulässig.
Alternativ zu den Arten der Pflanzlisten können nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Roth auch andere heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

Pflanzliste „Heimische Laubbäume“

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

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

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

6. Dachform und -neigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Für untergeordnete Auf- und Anbauten (Windfänge, Wintergärten etc.) an das Hauptgebäude sind neben Satteldächern auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

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

7. Dacheindeckung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Für Hauptgebäude sind zur Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel in nicht glänzenden, roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne einschließlich Dachbegrünung zulässig. Dacheindeckungen aus Well- oder Trapezblechen sind jedoch ausgeschlossen.

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

8. Dachgauben, Zwerchhäuser (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Zwerchhäuser und Dachgauben sind mit Giebel und Satteldach oder geschleppt (Schleppgauben) 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.

9. Fassadengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. Die Anbringung von Solaranlagen an Fassaden ist zulässig.

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

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

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

10. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO werden Einfriedungen am öffentlichen Straßenraum auf eine Höhe von 1,40 m über anliegende Oberkante Straße bzw. Gehweg begrenzt. Mauern (einschließlich Sockelmauern), Gabionen und Kunststoffgeflechte sind als Einfriedungen grundsätzlich unzulässig. Bauliche Einfriedungen sind sockelfrei und mit einem Abstand von 0,15 m über dem Boden zu errichten. Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht ausgeführt werden.

11. Stein-, Schotter- und Kiesgärten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO sind Stein-, Schotter und Kiesgärten über 2,00 m² Grundfläche je Baugrundstück im Plangebiet nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen landwirtschaftliche Emissionen (wie Geruch, Staub und Lärm) ergeben können. Diese sind in dem ländlich geprägten Planungsraum als ortsüblich anzusehen und innerhalb des Plangebietes hinzunehmen.

2. Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege in München anzuzeigen.

3. Regenwasserzisternen

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser (insbesondere für die Gartenbewässerung) wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Der Bau von 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. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

4. Wild abfließendes Oberflächenwasser

Den Bauherren wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z.B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau).

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Greding hat in der Sitzung vom 18.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Stadt Greding, Marktplatz 11+13, 91171 Greding, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Stadt Greding hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2026 als Satzung beschlossen.

   Greding, den _____

   _____
   Josef Dintner, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

   Greding, den _____

   _____
   Josef Dintner, Erster Bürgermeister (Siegel)

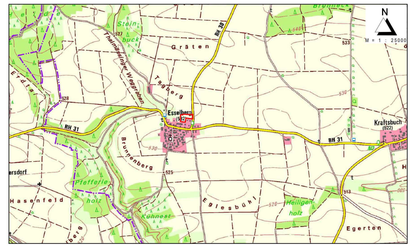
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Greding, den _____

   _____
   Josef Dintner, Erster Bürgermeister (Siegel)

Stadt Greding

Bebauungsplan Nr. 74
Wohngebiet "Esselberg 1“



VORENTWURF

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

Planfassung: 22.10.2026

C. Klos, Dipl.-Ing.