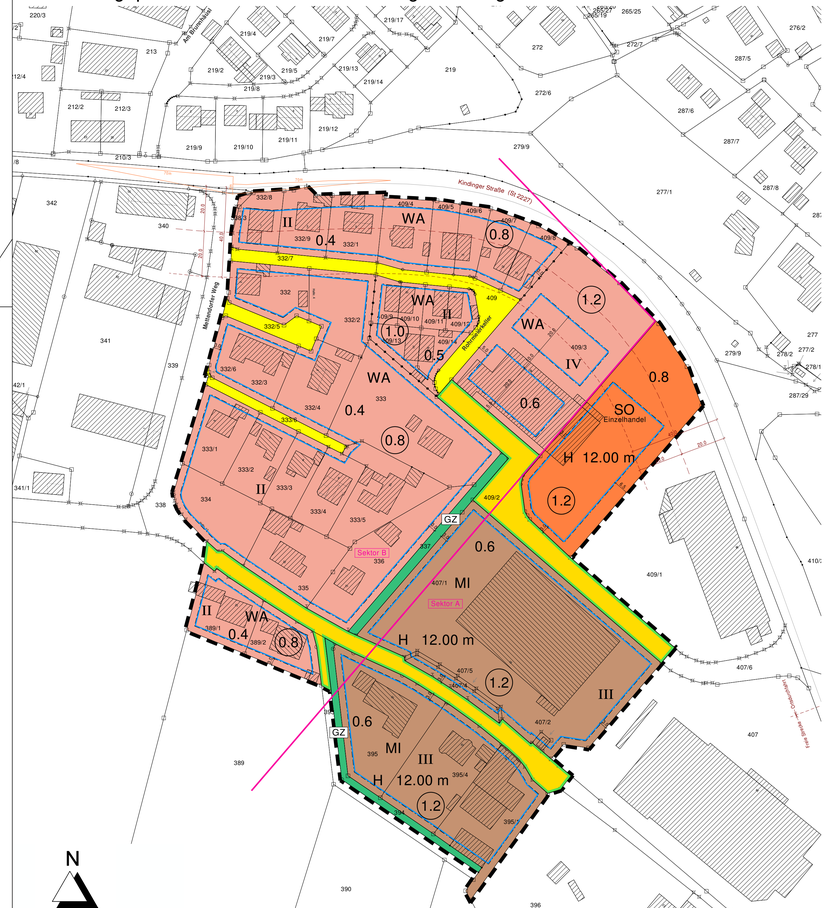
Bebauungsplan Nr. 71 "Mettendorfer Weg / Kindinger Straße / Am Rohrmeierkeller"



© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten
Nutzung/Weitergabe der Inhalte als Eigentumsrechtes nicht gestattet.

Bezugssystem: UTM 32

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
- MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- SO Einzelhandel – Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO

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

- 1.2 – Geschoßflächenzahl
- 0.4 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- H – Höhe bauliche Anlagen als Höchstmaß in m

Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen dient der höchste Punkt der anliegenden Geländeoberfläche als Bezugspunkt.

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- GZ – Grünzug

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Planzeichen

- Richtungssektoren der Emissionsflächen
- Sektor A – Bezeichnung Richtungssektor der Emissionskontingente

Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 409 – Flurnummer
- Gebäude Bestand
- 3.0 – Bemaßung
- Anbauverbotszone Staatsstraße (20 m ab Fahrbahnrand)
- Baubeschränkungszone Staatsstraße (40 m ab Fahrbahnrand)
- Geplante Sichtfläche auf die Staatsstraße 2227

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

   Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

   Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO dient das sonstige Sondergebiet „Einzelhandel" der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.

2. **Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

   Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig.

3. **Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 44 BNatSchG)**

   Vermeidungsmaßnahme V 1: Gehölzrodungen dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.

   Vermeidungsmaßnahme V 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).

4. **Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

   Emissionskontingente

   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel" Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6:00 Uhr – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr – 6:00 Uhr)
SO „Einzelhandel"	59	44

   Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B mit dem Ursprung x = 672600 / y = 5435090 (UTM-Koordinatensystem, Zone 32) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB für Richtungssektoren	
	Tag (6:00 Uhr – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr – 6:00 Uhr)
A (318° - 221°)	+7	+6
B (221° - 318°)	0	0

   Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte in den Richtungssektoren A und B $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen ist.

   Hinweis:

   Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

   Passiver Schallschutz

   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen" sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	La - 30	La - 35

   Mindestens einzuhalten ist: R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.

   Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes Ss zur Grundfläche des Raumes SG mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

   Bei Schlafräumen sind fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. Raumorientierung) nicht möglich sind. Auf die schallgedämmten Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. die Raumanordnung außen vor zumindest einem Fenster des Schlafraumes nachts ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftritt.

   Hinweise:

   Textausgaben der DIN 4109:2018-01 - Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Juli 2023, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

   Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La sind in der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 25-15273-b03 vom 22.07.2026, dargestellt.

   Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

III. Hinweise

1. **Auffinden von Bodendenkmälern**

   In Teilen des Plangebietes liegt das amtlich erfasste Bodendenkmal D-5-6934-0015 („Siedlung und Bestattungsplatz des Neolithikums, Siedlung der frühen und mittleren Bronzezeit, Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung der späten Hallstatt- sowie frühen Latènezeit, Siedlung und Bestattungsplatz des frühen Mittelalters"). Aufgrund vorangegangener Bauarbeiten wurden Teilflächen des Plangebietes inzwischen aus dem Bodendenkmal herausgenommen.

   Bei Erdarbeiten in den geschützten Bereichen des Plangebietes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die aktuelle räumliche Ausdehnung der geschützten Bereiche ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu erfahren und dem „BayernAtlas" im Internet zu entnehmen. Erdarbeiten in den geschützten Teilen des Plangebietes bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Ausgenommen hiervon sind das Verlegen, Erneuern und Entfernen von Anlagen und Leitungen nach Art. 7 Abs. 3 BayDSchG.

   Gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG ist das Auffinden von Bodendenkmälern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

2. **Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen an der Staatsstraße**

   Entlang der Staatsstraße gelten für bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports, Einfriedungen, Stellplätze, Einfriedungen, sonstige befestigte Flächen zur Umfahrung, Lagerflächen und sonstige bauliche Anlagen die Anbauverbote nach Art. 23 BayStrWG (bis 20 m ab Fahrbahnrand) und die Anbaubeschränkungen nach Art. 24 BayStrWG (bis 40 m ab Fahrbahnrand). Bei Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens kann das Staatliche Bauamt Nürnberg im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung erteilen.

   Bepflanzungen innerhalb der Anbauverbotszone (bis 20 m ab Fahrbahnrand) sind mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg – Sachgebiet Landschaftspflege – frühzeitig abzustimmen.

3. **Gefahren durch Hochwasser**

   Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Dieser kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, oberflächigen Abfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine konkrete Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

4. **Namenloses Gewässer III. Ordnung**

   Durch die Grundstücke Fl. Nrn. 395, 395/1 und 395/4, Gemarkung Greding, verläuft eine Verrohrung eines namenlosen Gewässers III. Ordnung. Unabhängig von der tatsächlichen Wasserführung ist die hydraulische Funktion der Verrohrung dauerhaft zu erhalten. Eine Überbauung, Veränderung oder Beseitigung der Verrohrung ist frühzeitig wasserrechtlich zu prüfen und mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen.

5. **Regenwasserzisternen**

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

IV. Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Greding hat in der Sitzung vom __.__.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2026 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2026 hat in der Zeit vom ____.2026 bis ____.2026 stattgefunden.
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 und gleichzeitig öffentlich ausgelegt.
6. 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.
7. 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)

8. Ausgefertigt

   Greding, den _____

   _____
   Josef Dintner, Erster Bürgermeister (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung 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 _____

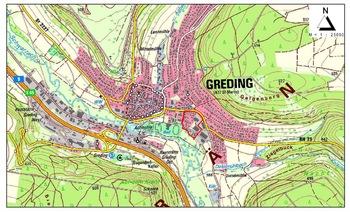
   _____
   Josef Dintner, Erster Bürgermeister (Siegel)

Stadt Greding

Bebauungsplan Nr. 71

"Mettendorfer Weg / Kindinger Straße / Am Rohrmeierkeller"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



ENTWURF

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: 11.03.2026
geändert: 22.10.2026

C. Klos, Dipl.-Ing.