

STADT GREDING



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

FÜR DAS GEBIET
„BIRKHOFFER STRASSE“
IM ORTSTEIL ATTENHOFEN

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 23.01.2025

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung erlässt die Stadt Greding im Landkreis Roth die folgende

Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Birkhofer Straße“ im Ortsteil Attenhofen

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 155, Gemarkung Landerzhofen, Stadt Greding. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst ca. 1.150 m².

§ 2 Bestandteile

Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind die Satzung mit textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, ausgearbeitete Planblatt mit Datum vom 23.01.2025 letztmalig geändert am _____.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen sowie der nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4 Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

- (1) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).
- (2) Für die Hauptdachflächen von Hauptgebäuden und Garagen ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in roter Dachfarbe zulässig. Die Dachneigung von Garagen ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
- (3) Mit baulichen Anlagen sowie Einfriedungs- oder Stützmauern ist zu den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Straße im Süden und des Feldwegs im Westen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Flächen sind als Garten-/Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Die nachfolgend festgesetzten 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.

Die nachfolgenden Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags mit aufzuzeigen und zu konkretisieren.

Die Pflanzlisten sind Anlage 2 und 3 der Begründung zu entnehmen.

- (1) Pflanzgebot 1: Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Innerhalb des Grundstücks ist zusätzlich zur Ausgleichsmaßnahme A1 mindestens ein hochstämmiger mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze

der Liste „Heimische Laubgehölze“ der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege Landratsamt Roth (vgl. Anlage 2 der Begründung).

(2) Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstreihe

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. Eingriffsregelung im Bereich der Einbeziehungssatzung wird nachfolgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

- Teilfläche Fl.-Nr. 155, Gemarkung Landerzhofen,
- Fläche: 300 m²
- Ausgangszustand: Ackerfläche
- Zielbiotop: Streuobstreihe
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB, StU 10-12 cm

Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Streuobstreihe mit mindestens fünf hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll ca. 10 bis 12 m betragen. Abweichungen von der Plandarstellung sind in begründeten Fällen zulässig. Zulässig sind Obstbäume aus der „Streuobstliste für den Landkreis Roth“ der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth (vgl. Anlage 3 der Begründung.)

Im Unterwuchs ist durch Ansaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung eine kräuterreiche Wiese bzw. ein Blühstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m anzulegen und extensiv zu pflegen. Mahd maximal 2x pro Jahr.

Auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide ist zu verzichten.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die Maßnahmenfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

(3) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.)

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

§ 6 Hinweise, Sonstiges

(1) Landwirtschaftliche Emissionen

Von umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

(2) Denkmalschutz / Bodenfunde

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen 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.

(3) Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Zum Zwecke der Starkregenvorsorge wird den Bauherren grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Haus- und Kellereingänge sowie Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeneiveau, Lichtschächte umwallt, o. Ä.).

§ 7 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Birkhofer Straße“ im Ortsteil Attenhofen tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Greiding, den _____

Josef Dintner, Erster Bürgermeister