

Präambel

Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils geltenden Fassung erlässt die Stadt Greding im Landkreis Roth folgende Satzung:

Allgemeine Vorschriften

Rechtswirkung

Die Stadt Greding bezieht durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kaising mit ein, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Bestandteile

Die Satzung für die Fl. Nr. 84 der Gemarkung Kaising besteht aus dem Planblatt und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 16.09.2020.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Festsetzung von Grenzen für bebaute Teilflächen im Außenbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Die maximale Anzahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Übrigen hat sich das Vorhaben im Gesamtbild seiner Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Garagen, Stellplätze, Carports

Garagen und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstands- flächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Baugrenzen an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Auf dem Baugrundstück sind bei den Gebäuden mit einer Wohnung mindestens zwei Stellplätze, bei Gebäuden mit zwei Wohnungen mindestens drei Stellplätze zu errichten. Die Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

Dächer

Satteldach (SD), Dachneigung 25-48°

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

Grünordnung

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die diese Einbeziehungssatzung verursacht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ca. 1.122 m² Ausgleichsfläche notwendig.

Ein Teil der Ausgleichsfläche (846 m²) kann in Form eines 10 m breiten Grünstreifens an der Westgrenze des Grundstück Fl. Nr. 84, Gemarkung Kaising nachgewiesen werden. (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Zur Ortsrandeingrünung sind auf dieser Fläche Obstbäume oder Sträucher zu pflanzen (Pflanzgebot A).

Es sind Obstbäume (Wildform oder regionale Sorten) für die Pflanzung einer Baumreihe zu verwenden; Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., mB, StU 14-16 cm

Alle Obstbäume sind mit einem Dreibeck zu sichern.

Alternativ zur Baumreihe ist auch die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen auf einer Breite von 5,0 m zulässig. Die Gehölze sind mit einem Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 Arten erfolgen.

Folgende Straucharten sind zu verwenden:

- Coryllus avellana (Hasel), Str., verpfl., 4 Tr., 60-100
- Rosa canina (Gemeine Hundsrose), Str., verpfl., 3 Tr., 60-100
- Prunus spinosa (Schlehe), Str., verpfl., 3Tr. 60-100
- Cornus sanguinea (Hartriegel), Str., verpfl., 4Tr. 60-100
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Str., verpfl., 3Tr. 60-100
- Ligustrum vulgare (Liguster), Str., verpfl., 6 Triebe 60-100

Zu pflanzende Gehölze sind mit mind. 2,0 m Abstand zur westlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen.

Die Grünfläche ist extensiv mit 1-2 maliger Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 15.06. erfolgen. Das Mahdgut wird abgefahren, es wird nicht gedüngt. Pflanzenschutzmittel kommen nicht zum Einsatz. Die Fläche darf nicht in die klassische Gartennutzung der Anlieger eingeschlossen werden.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat spätestens ein Jahr nach Bauausführung stattzufinden.

Der restliche Ausgleich in Höhe von 276 m² wird aus dem Ökokonto der Stadt Greding, Flur-Nr. 761, Gemarkung Hausen abgebucht (siehe Abbildung).

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Für Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze o. ä. sind wasserdurchlässige Materialien (Schotter, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) zu verwenden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehende Straße "Zur Fürstenstraße".

Verfahrensvermerke:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 19.09.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl-Nr. 84 in Kaising beschlossen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.09.2020 den Satzungsentwurf vom 16.09.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Zu dem Satzungsentwurf in der Fassung vom 16.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2020 bis 11.11.2020 beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2020 bis 11.11.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Satzungsentwurf in der Fassung vom 21.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.2.2021 bis 12.03.2021 erneut beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 21.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.2.2021 bis 12.03.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Greding hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.04.2021 die Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Greding, den

Manfred Preischl
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Greding, den

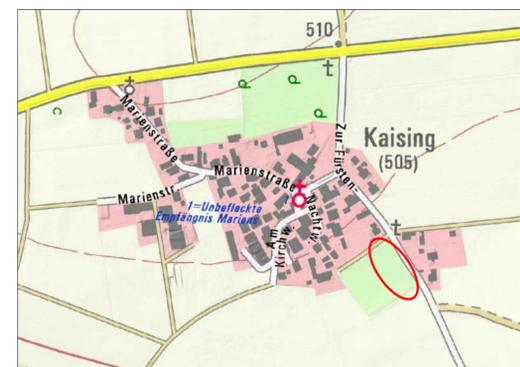
Manfred Preischl
Erster Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Einbeziehungsfläche (§ 34 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- maximal zulässige Firsthöhe ab OK nächstliegende Straße
- Straßengrundstück
- mögliche Grundstückseinfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Grünland extensiv
- Pflanzgebot A - Baum mit Standortbindung auf privaten Flächen als Randeingrünung, Pflanzgröße 3xv., mit Ballen, StU 14-16, Baumarten: Obstbäume (Wildform oder regionale Sorten)

- Pflanzgebot B - Baum ohne Standortbindung auf privaten Flächen zur Durchgrünung des Baugebietes, Pflanzgröße 3xv., mit Ballen, StU 16-18cm, Baumart: Feldahorn, Schwedische Mehlbeere, Obstbaum
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- HINWEISE**
- bestehende Flurgrenze
 - bestehende Flurnummer
 - bestehende 20kV Oberleitung wird zurückgebaut
 - mögliche Grundstücksabgrenzung
 - ca. Grundstücksfläche (Anhaltswert, exakte Größe liegt nach Vermessung vor)
- Nutzungsschablone:
- | Bauliche Nutzung | |
|------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Geschosse | Bauweise |

Alternativ zur Baumreihe ist auch die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke möglich.
Pflanzgröße: Str. verpfl. 3-6 Tr. 60-100cm
Strauchart: Haselnuss, Gemeine Hundsrose, Schlehe, Hartriegel, Schwarzer Holunder, Liguster



Lageplan ohne Maßstab

Projekt
**Einbeziehungssatzung
Südlicher Ortsrand Kaising**

Auftraggeber
Stadt Greding

Plan
Ausfertigung

Plan Nr.: 1	Projekt Nr.: 21981	Maßstab: 1:500
Datum: 21.04.2021	Plangröße: DIN A1	

Ergänzt:

Bearbeitet: L. Ermisch, Dipl.Ing.(FH), Landschaftsarchitektin/Stadtplanerin, K. Müller Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarch.

Unterschrift:

ERMISCH

& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG
Jörg Ermisch
Dipl.Ing.(FH)
Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten
Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549
91154 Roth
Fax. 09171/87560
www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de