

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“



Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach:
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 22.12.2025
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 23. Dezember 2024

I. Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

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

1.6 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0.8 Grundflächenzahl

FH Firsthöhe Gebäude als Höchstmaß

Bei der Ermittlung der Firsthöhe dient der höchste Punkt der anliegenden natürlichen Geländeoberfläche als Bezugspunkt.

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

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

OE Ortsrandeingu

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung

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

Pflanzgebot A: Anpflanzen von Bäumen, ohne Standortbindung

Pflanzgebot B: Anpflanzen von Hecken, mit Standortbindung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter

Bestehende Grundstücksgrenze

56 Flurnummer

Gebäude Bestand

Bemaßung

Anbauverbotszone Kreisstraße

Sichtfläche auf Kreisstraße RH 30

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die bauliche Nutzung im Gewerbegebiet auf die Lieferung, -gerung und Abholung von Geräten, Maschinen, Fahrzeugen sowie Materialien des Bestat-tungsgewerbes beschränkt. Sonstige bauliche Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Die regelmäßigen Betriebszeiten im Gewerbegebiet sind auf Montag bis Samstag von 6 Uhr bis 19 Uhr beschränkt.

2. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.16d BauGB sind auf den festgesetzten privaten Grünflächen im Plange-biet Versickerungsmulden und -flächen zur dezentralen Versickerung des auf den versiegel-ten Flächen des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers anzulegen und funktionsfä-hig zu erhalten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist eine qualifizierte Fachpla-nung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA-Merk- und Arbeitsblät-ter) zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth, Abteilung Was-serrecht, einzuholen.

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

Naturschutzmaßnahme: Anlage einer Streuobstwiese

Als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme werden zwei Teilflächen innerhalb des Gel-tungsbereichs festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan zugeordnet. Es ist eine Streu-obstwiese mit umlaufender Hecke anzulegen und gemäß den Pflanzgeboten A und B zu be-pflanzen. Im Unterwuchs ist durch Ansaat und zielorientierte Pflege extensives Grünland zu entwickeln. Als Saatgut ist ausschließlich regionales Saatgut zu verwenden, entweder als Heudrusch oder alternativ als Regiosaatgut der Region 14 („Fränkische Alb“; Saatgutmi-schung RSM 8.1.3 bzw. Streuobstwiesenansaat).

Folgende Pflegevorgaben sind zu beachten:

- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- in den ersten Jahren 2-3 x pro Jahr mähen, Mahdgut abtransportieren,
- anschließend Mahd 1-2 x pro Jahr, ab dem 15. Juni,
- in den ersten zehn Jahren etwa alle 2 Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen,
- ab dem 10. Standjahr der Obstbäume ca. alle 4 Jahre Erhaltungsschnitt durchführen,
- beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Nach Herstellung ist die Maßnahme dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

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

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

Vermeidungsmaßnahme V-M 2 – Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkeh-rungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalous-ien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LIU (2010): Vogel-schlag an Glasflächen vermeiden).

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

Pflanzgebot A: Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung

Auf der privaten Grünfläche im Norden und Osten des Geltungsbereichs sind im Bereich der geplanten Streuobstwiese insgesamt elf hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 10 m und höchstens 12 m. Mit Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 8,00 m zum Fahr-bahnrand der Kreisstraße RH 30 einzuhalten.

Pflanzgebot B: Anpflanzen von Hecken mit Standortbindung

An den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen ist eine mindestens zweireihige, gemischte Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m anzulegen. Dabei ist jeder zehnte Strauch durch einen Heister zur Entwicklung von Überhältern zu ersetzen. Zulässig sind Arten der Pflanzlisten „Heimische Sträucher“ und „Heimische Laubbäume“.

Pflanzlisten

Nachfolgende Gehölze sind für die Pflanzung im Rahmen der Ausgleichsflächen/Ortsrandein-grünung und Pflanzgebote zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vor-auswahl geeigneter Gehölze. Nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt Roth kön-nen auch andere heimische und standortgerechte Laubbäume, Obstbäume sowie Sträucher gepflanzt werden. Für alle Pflanzungen ist gebietseigenes Pflanzmaterial der Herkunftsregion 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden (Ausnahme: Obstbäume).

Pflanzliste „Heimische Laubbäume“

Laubbäume: Pflanzqualität (mind.): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Heister (innerhalb der Hecke): Pflanzqualität (mind.): 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200cm

- | | |
|--|-----------------|
| - 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 |
| - sowie Obstbäume alter regionaltypischer Sorten | |

Pflanzliste „Heimische Sträucher“

Pflanzqualität (mind.): ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| - sowie Obststräucher in Sorten | |

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

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

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

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

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind im Plangebiet nur Dächer mit einer Neigung von 10 - 20° zulässig.

8. Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO dürfen Werbeanlagen an Gebäuden im Plangebiet die Oberkante Attika bzw. den First nicht überragen. Freistehende sowie angestrahlte und selbst-leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO sind im Plangebiet nur blickdurchlässige Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,60 m als Einfriedung zulässig.

III. Hinweise

1. Auffinden von Bodendenkmälern

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmal-rechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

IV. Verfahrensvermerke

- Die Stadt Greding hat in der Sitzung vom 13.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstel-lung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2025 hat in der Zeit vom 12.12.2025 bis 22.01.2026 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fas-sung vom 13.11.2025 hat in der Zeit vom 12.12.2025 bis 22.01.2026 stattgefunden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffent-licht und gleichzeitig öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Die Stadt Greding hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung be-schlossen.

Greding, den _____

Josef Dintner, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Greding, den _____

Josef Dintner, Erster Bürgermeister (Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht be-reitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene 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 hinge-wiesen.

Greding, den _____

Josef Dintner, Erster Bürgermeister (Siegel)



Stadt
Greding

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 73
„Gewerbehalle Mühleck“



ENTWURF

KLOS
GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.lb-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@lb-klos.de

aufgestellt: 13.03.2025

geändert: 13.11.2025

26.02.2026

C. Klos, Dipl.-Ing.