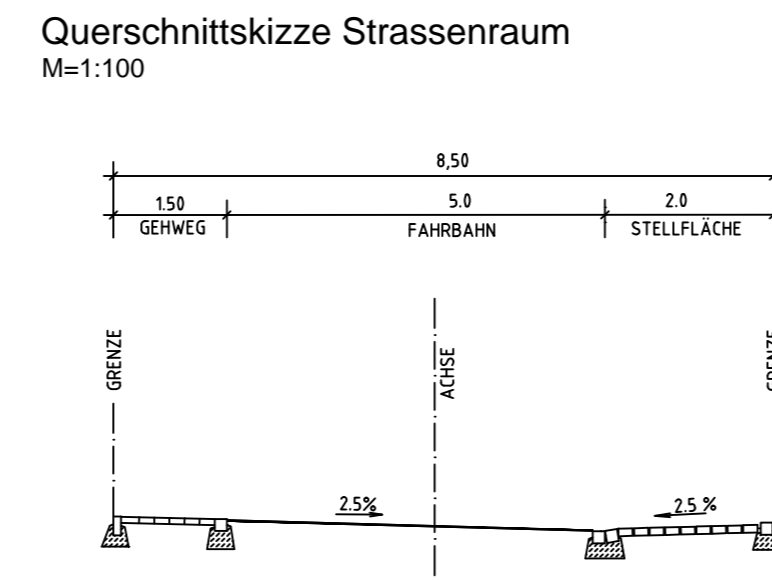


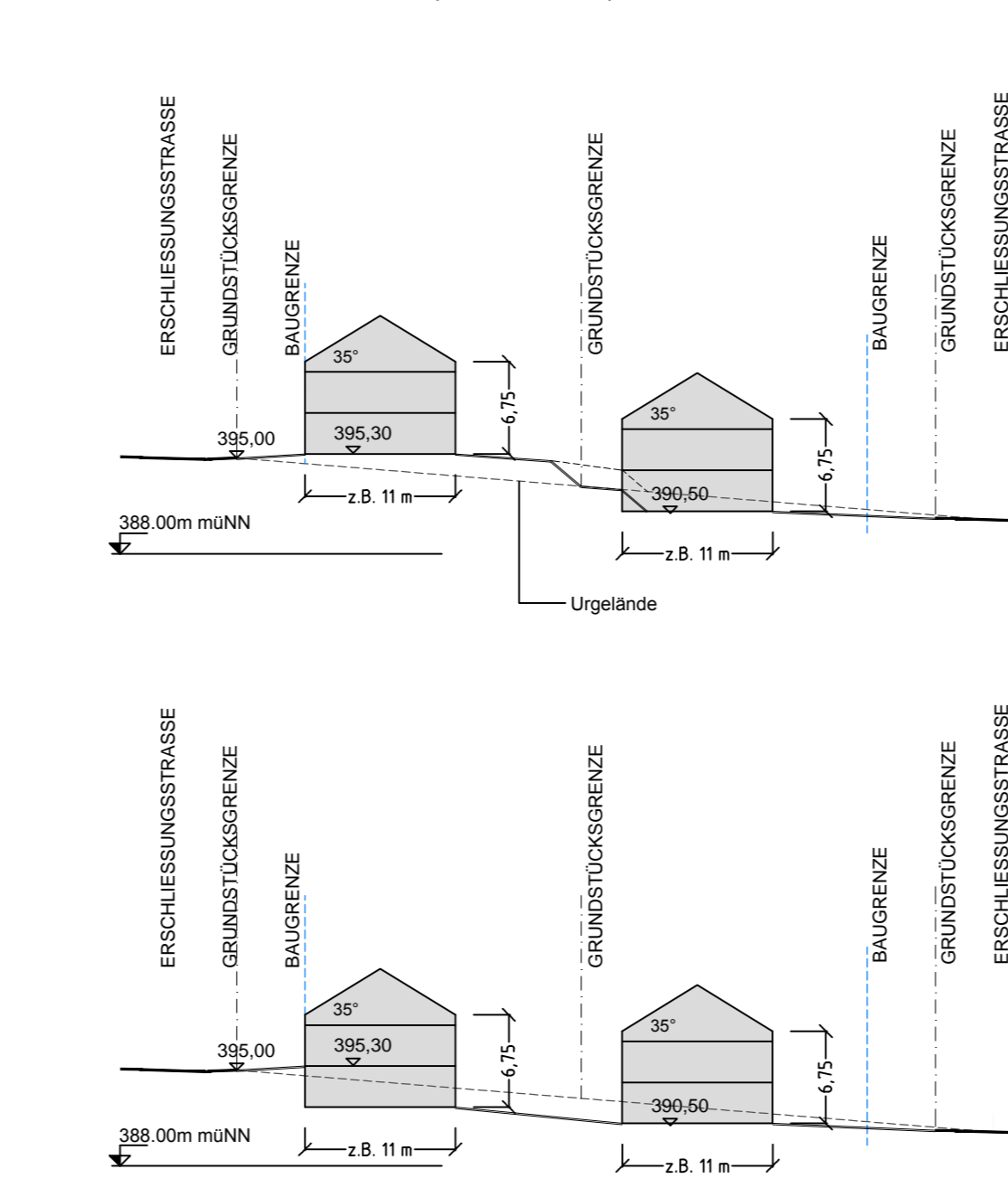
BEBAUUNGSPLAN "AM HOCHRAIN II"



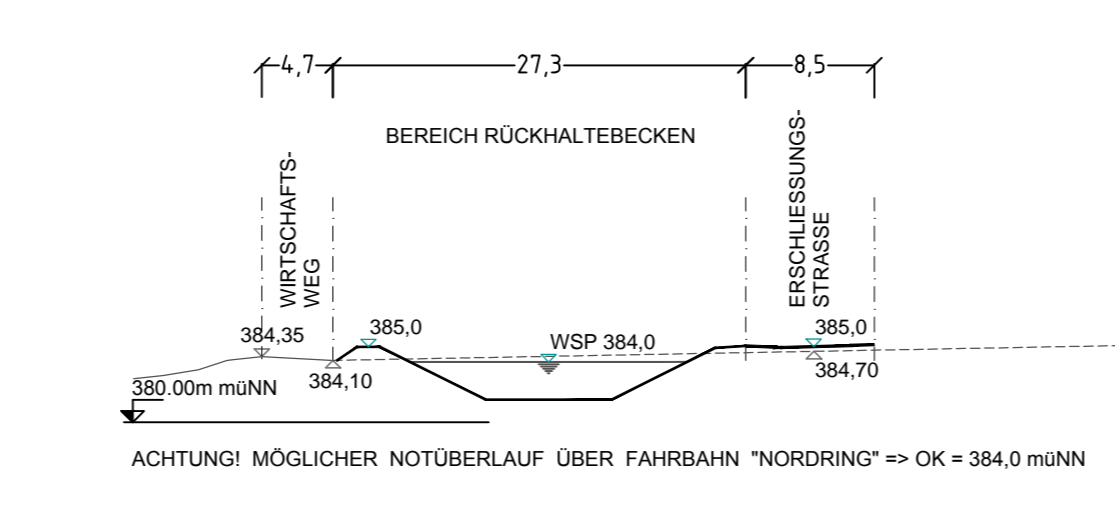
Flächenstatistik

Grenzbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	ca. 61.180 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ca. 46.250 m ²	76 %
Erschließungsstraßen	ca. 11.395 m ²	18 %
Grünfläche Öffentlich / Ausgleich	ca. 1.700 m ²	3 %
Fläche für Wasserrückhalt	ca. 1.135 m ²	2 %
Spielfeld	ca. 67 Parzellen	1 %

Schnitt A-A Beispiel Höhengestaltung / Geländeanpassung hier für E + 1 (WH 6,75 m)



Schnitt B-B Schnitt geplantes Becken



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

- Geltungsbereich / Abgrenzung des Baugebietes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) **WA**
- Art der baulichen Nutzung**
 - Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung** als Höchstmaße

- Grundflächenzahl GRZ** (§§ 17, 19 BauNVO) **0,40**
Als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl darf im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) erfolgen.

- Geschoßflächenzahl GFZ** (§§ 17, 20 BauNVO) **0,6**
Als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl darf im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) erfolgen.

- Zahl der Vollgeschosse** als Höchstmaß
Erst- und ausbaufähiges Dachgeschoss
Erst- und ein Obergeschoss

- maximal zulässige Wandhöhe** auf der Traufseite des geplanten Gebäudes
Die Wandhöhe wird von der festgesetzten OK EG bis zum Schnittpunkt „Wand / Außenhaut Dach“ gemessen.
bei E+D zul. Wandhöhe **4,75 m**
bei E+1 zul. Wandhöhe **6,75 m**

- Mindestgrundstücksgrößen** und Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude
1. Mindestgrundstücksgrößen
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Einzeleisbaubauung 450 m²
- Doppelhäuser sind auf einem geteilten Grundstück zulässig. Bei Doppelhäusern ist je volle 315 m² Grundstücksanteile eine Doppelhaushälfte zulässig.
2. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
Pro anteilige Grundstücksfläche von vollen 200 m² ist eine Wohneinheit (Geschoß- bzw. Einliegewohnung) in einem Einzelhaus / Doppelhaus zulässig.

- Anzahl der Stellplätze**
Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzutreten. Der Stauraum vor Garagen kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

- Im Sinne der vorstehenden Festsetzungen werden definiert:**
„Wohngebäude“ sind Gebäude, welche zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zwecke genutzt werden. Zum Kriterium „überwiegend“ werden die Nettowohnflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50% betragen.
Ein „Doppelhaus“ ist bauplanungsrechtlich ein Wohngebäude, welches unabhängig von zivilrechtlichen Verhältnissen durch Aneinanderbau von zwei funktional selbständigen Gebäuden an einer Seite entsteht. Zwei funktional selbständige Gebäude liegen auch vor bei:
- einem gemeinsamen Hauseingang
- einem gemeinsamen Flur und hinter dem Flur vertikale Trennung der Gebäude
- einem gemeinsamen Keller, zu dem jedes Gebäude einen eigenen Kellerzugang besitzt
- gemeinsamen haustechnischen Anlagen
Eine „Doppelhaushälfte“ gilt jeweils als ein Wohngebäude.

- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a. Es wird die **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO festgesetzt.
Die einzelnen Gebäude dürfen eine maximale Außenbreite von 2,50 m nicht überschreiten. Es sind maximal zwei Gauben pro Dachseite zugelassen. Die Dachformen der Gauben haben denen des Hauptgebäudes zu entsprechen, abweichend hiervon sind Schiepgauben zugelassen.
Zwischen den Gauben ist mindestens ein Abstand von 1,0 m erforderlich. Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind vorrangig.

- Einzel- und Doppelhäuser**
Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
hier: E+D und E+1

- Flächen für Garagen und Carports**
Der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze muss mindestens 5,0 m betragen.
Die Dachformen sind analog des Hauptgebäudes auszuführen. Abweichend von den Dachformen des Hauptgebäudes sind für Garagen auch Flachdächer zugelassen.

- Verkehrsmittel**
 - Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie**

- Dachgestaltung**
 - Zulässige Dachformen:**
es sind Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig. Die zugelassenen Dachformen gelten auch für untergeordnete Anbauten.
 - Firstrichtung**
Die Firstrichtung entspricht der längsten Seite des Hauptgebäudes.

- Grünflächen**
 - Geplante Grünfläche**
Für die Ausgleichsfläche 1 (Ortsrandeigrünung) sind ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher zu verwenden. Ziel- und Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

- Geplanter Baum und Buschpflanzung**
Es sind pro angefangene 200m² Grundstücksfläche ein Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- Sonstige**
 - Kinderspielfläche**
 - Festgesetzte Höhenkote m.ü.NN**
 - Geplante Höhenkote m.ü.NN**
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung**
 - Flächen mit Nutzungseinschränkung; hier: Fläche vorübergehend der Ausnahmezustand Naturerholung**

2. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Gebäude und Nebenanlagen**
 - Nebenanlagen**
Der Vorgartenbereich (Garten an den öffentlichen Straßengrenzen) ist in einem Bereich von 5,0 m zur Grenze freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen für bis zu zwei Mülltonnen.
 - Dachformen**
Für Attiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind Flach- und Pultdächer zugelassen.
 - Dachneigung** DN 0° bis 35°
Als Mindest- und Höchstmaß. Das festgesetzte Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes
 - Bedachung**
Nicht zugelassen sind als Dachdeckung blau und grüne Eindeckungen matt oder glänzend. Für Terrassen- und Wintergartenbedachungen sind Glasdächer zugelassen; ansonsten die gleichen Eindeckungen wie beim Hauptgebäude.
 - Fassadengestaltung**
Als sichtbares Wandmaterial der Gebäude und Garagen sind Putze mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen oder Wände aus Holz zulässig.

Sonstiges

- Einfriedungen und Stützmauern**
Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holzlatenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m ab OK Urd Gelände auszubilden. Zwischen den einzelnen Baugrubensystemen sind neben senkrechten Holzlatenzäunen oder Metallzäunen auch Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. An allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungssockel bis zu einer Höhe von 0,20 m über Urd Gelände zulässig.
Laubgehölzhecken sind zulässig, Thuja- bzw. Scheinzypressenhecken sind nicht zulässig. Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. Stützmauern sind außerhalb der Abgrabungsbereiche an den Grundstücksgrenzen unzulässig.
Bei Doppelhäusern ist zwischen den Haushälften ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m im Bereich der Terrassen zulässig.
- Dachaufbauten und Solaranlagen**
Dachantennen, Antennen und Fernsprechanlagen sowie Freileitungen sind mit Ausnahme von Satellitenempfangsschüsseln nicht zugelassen.
Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen zu den Dachrändern einen Mindestabstand von 50cm und von Bauteilen oder Dachaufbauten einen Abstand von min. 25 cm haben.
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zugelassen.

- Pflanzbeschränkungen durch erdverlegte Leitungen**
Nach DVGW GW 125 müssen Bäume zu Versorgungsleitungen einen Mindestabstand von 2,5 m haben. Der erforderliche Mindestabstand ist auch bei Pflanzungen in anliegenden Grundstücken einzuhalten und trifft insbesondere auch für Anschlussleitungen auf Privatgrund zu.

- Geländemodellierungen**
An den Grundstücksgrenzen ist ein Böschungserbau bis maximal 45° zulässig. Insofern beide Grundstückseigentümer der aneinander liegenden Parzellen zustimmen kann auch ein anderer Verbau gewählt werden.
Die Grundstückstopografie im Grenzbereich der beiden benachbarten Grundstücke ist zwischen den Eigentümern abzustimmen und in einem Freiflächengeplattungssplan zu dokumentieren.

- Baubau Parzelle 1**
Auf der Gesamtfläche der Parzelle 1 sind maximal sechs Einzel- oder Doppelhäuser à 2 Wohneinheiten zugelassen.

- Ausführung von Bodenversiegelungen**
Zufahrten, Stellplätzen sowie befestigte Außenbereiche (z.B. Terrassen) auf privaten Grundstücken sind zu befestigen d.h. als Pflaster, als Rasen-Gitterstein oder Drain-Pflaster mit Raserfuge auszuführen (versickerungsfähig).

- Bodenmerkmalpflegerische Belange**
Für Bodenergriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. HINWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Plangenauegkeit und Plangrundlagen**
Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.
Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung, Ausführung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros T+R Ingenieure, Ingolstadt, keine Gewähr übernommen werden.

- Landwirtschaftliche Emissionen**
Im Baugbiet muss aufgrund der unmittelbar nördlich an die Wohnbebauung angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese müssen - ohne Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung - geduldet werden.
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden 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.

- Flächen für den Naturschutzfachlichen Ausgleich und öffentliche Grünflächen**
Die Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie die Flächen für öffentliches Grün werden von der Gemeinde Großmehring erworben bzw. im Umlegungsverfahren und durch notarielle Verträge dinglich gesichert.
Alle naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 Satz 4 BayNatSchG in das Bayerische Landesamt für Umwelt („LfU“) gemeldet werden.

- Überschreitung Bau- und Kranhöhen nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b**
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt/Manching nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz.

- Überschreitung von Bau- und Kranhöhen nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b**
Überschreitungen von Bauwerks- und Kranhöhen der in vorgenannten Paragraphen festgesetzten Begrenzungen bedürfen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Ast München - Luftfahrbehörde.

- Stellplätze**
Bei einer gewerblichen Nutzung sind zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Es gelten hier die Vorgaben der GaStellV.

4. VERFAHRENSVERMERKE UND AUSFERTIGUNG

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21. Juli 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.04.2018 hat in der Zeit vom 04.06.2018 bis 06.07.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.04.2018 hat in der Zeit vom 11.06.2018 bis 18.07.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2019 bis 11.07.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19.02.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 16.04.2019 öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2019 wurde mit der Begründung noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2019 bis 12.06.2019 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.09.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.09.2019 als Satzung beschlossen.
Großmehring, den 11.09.2019
..... (Siegel)
Helmut Sietlaf, 2. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Großmehring, den 12.09.2019
..... (Siegel)
Helmut Sietlaf, 2. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.09.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Großmehring, den 26.09.2019
..... (Siegel)
Helmut Sietlaf, 2. Bürgermeister

5. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 1997 (BGBl. I S. 3634)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588; BayRS 2132-1-6), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. 2018, S. 523).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1971 (BGBl. I S. 3765).
- Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354) BayRS 2242-1-WK, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370), Berichtigung vom 12.04.2017 / 472 ist berichtigt.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstandorten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).



Bebauungsplan "Am Hochrain II" im Ortsteil Demling



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Maßstab: 1:1.000
Planfasser:
27.04.2018 Vorentwurf
19.02.2019 Entwurf
10.09.2019 Satzungsfassung
Gemeinde Großmehring, den
2. Bürgermeister
Helmut Sietlaf