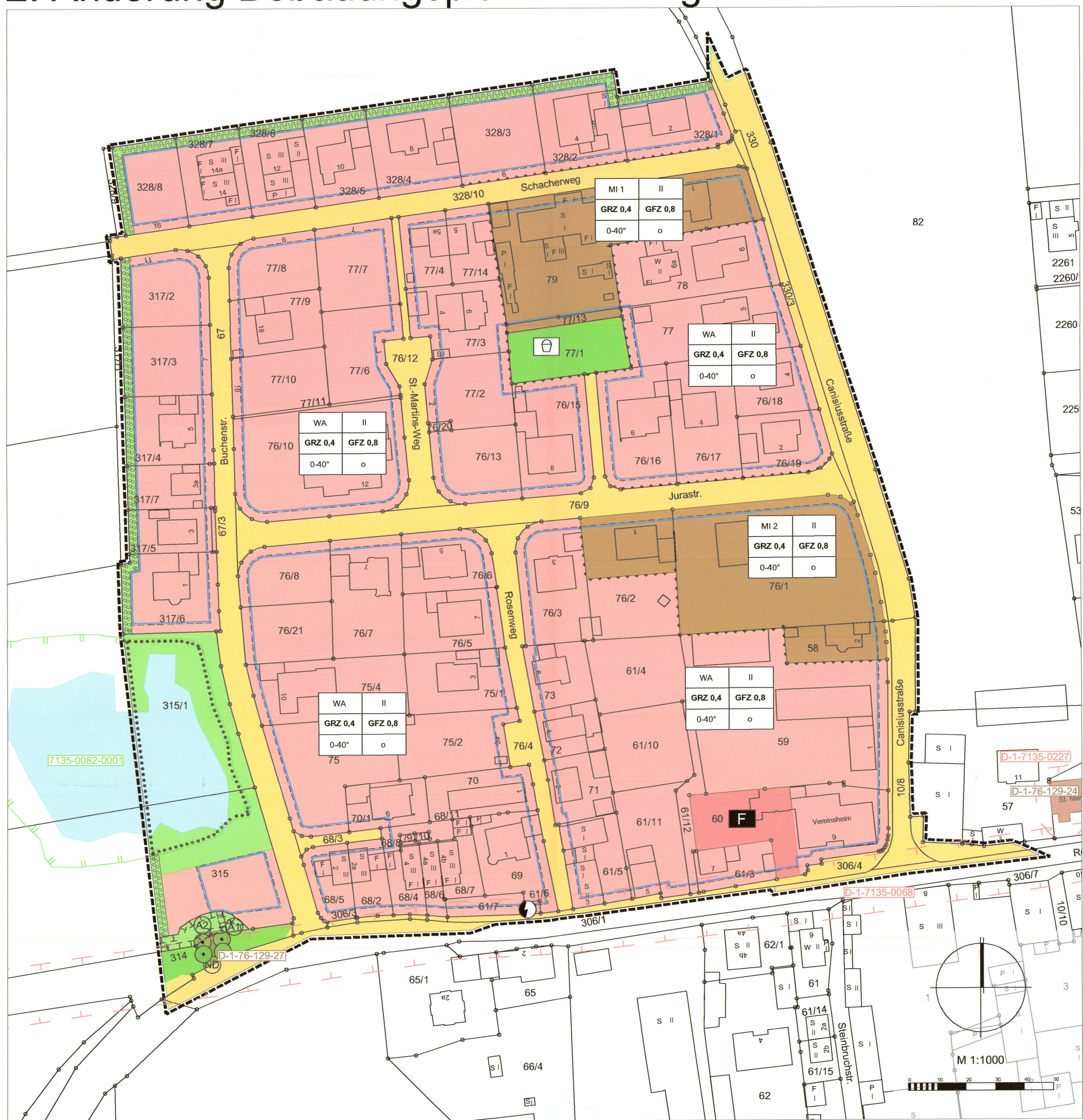


2. Änderung Bebauungsplan "Theißing Nord"



I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbauflächen
MI	Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf
F	Feuerwehr

5. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen

	Elektrizität
--	--------------

7. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche

Zweckbestimmung

	Spielplatz
--	------------

8. Wasserflächen

	Wasserflächen
--	---------------

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Baum, zu erhalten
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

10. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Zaun

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

D	Baudenkmal (mit Angabe der Aktennummer), nachrichtlich übernommen
D	Bodendenkmal (mit Angabe der Aktennummer), nachrichtlich übernommen
	Biotop (mit Angabe der amtlichen Biotopnummer), nachrichtlich übernommen
	Schutzgebiete und Schutzobjekte
ND	Naturdenkmal
	Wasserflächen

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Bauflächen
Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet und als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt.

1.2 Anzahl der Wohneinheiten
Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig, ausgenommen Reihenhausbauweise; hier je volle 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 8 Wohneinheiten begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und in der Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl
Im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und in der Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlage
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante der Attika.
Höhenbezugspunkt: Die Wandhöhe wird gemessen ab der Grundstücksgrenze, an der die Erschließung liegt, senkrecht zur Mitte der erschließungsseitigen Hauswand (siehe Nebenzeichnung 1). Sollte die Erschließung an mehreren Grundstücksgrenzen liegen, so gilt der höhergelegene Bezugspunkt.
Für Gebäude ist eine maximale Wandhöhe von 6,70 m festgesetzt. Folgende Ausnahmen werden festgesetzt:
- Für Gebäude mit Pultdächern ist für die niedrigere Wand eine Wandhöhe von 6,70 m festgesetzt sowie eine maximale Gesamthöhe von 8,50 m festgesetzt (Wandhöhe darf entsprechend abweichen).
- Für Gebäude mit Flachdächern wird ist eine Gesamthöhe von maximal 8,50 m festgesetzt (Wandhöhe darf entsprechend abweichen).

Für gewerblich genutzte Nebengebäude im Mischgebiet 1 gilt abweichend folgendes:
Die Gesamthöhe darf bis zu 8,50 m betragen (die Höhe des Kaminis darf abweichen). Sollte die Wandhöhe höher als 6,70 m liegen ist ein Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

2.5 Dachform und -neigung
Es sind alle Dachformen mit einer Neigung von 0 bis 40° zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise
Für das Allgemeine Wohngebiet, das Mischgebiet und die Gemeinbedarfsfläche wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Untergeordnete Bauteile (Balkone, Erker etc.) bis maximal 1/3 der dazugehörigen Wandlänge und einer Tiefe von maximal 1,50 m sind außerhalb der Baugrenzen gem. § 23 BauNVO zulässig.
Für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gilt abweichend Festsetzung 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.1 Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Großmehring in der zur Bauantragsstellung gültigen Fassung.
Garagen und Carports (bis 50 m²) mit seitlicher Zufahrt dürfen auch außerhalb der Baugrenze direkt an der Verkehrsfläche errichtet werden. Die Wandhöhe von Garagen und Carports, die direkt an der öffentlichen Erschließung liegen (seitliche Zufahrt), darf an der höchsten Stelle maximal 3,0 m über der Erschließung liegen.
Garagen und Carports mit direkter Zufahrt haben den gesetzlichen Mindestabstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche (Stauraum) einzuhalten.

4.2 Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO zulässig; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nach § 23 BauNVO außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch nur sofern eine jeweilige Grundfläche von max. 15 m² und eine Höhe von 3,00 m nicht überschritten wird.

4.3 In festgesetzten Grünflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

5. Einfriedungen

Die maximale Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf 1,20 m vom Anschnitt des Gehwegs oder der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Einfriedung festgesetzt. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die zulässige Gesamthöhe (Stützmauer + Einfriedung) 1,20 m über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeverlauf des höher gelegenen Grundstücks nicht überschreiten. Für die Einfriedung sind Sockelhöhen von max. 0,20 m festgesetzt, die zu tiefliegenden Nachbargrundstücken als Stützmauer gemäß Ziffer 8 auszubilden sind.
Als straßenseitige Einfriedung sind grundsätzlich unzulässig:
• Einfriedungen aus Maschendrahtzaun
• Stacheldraht
• Betonwände
• Bossensteine und Mauerwerk
• Sichtschutzelemente
Zur Befestigung von straßenseitigen Türen und Toren oder der Zwischenfelder von Zaunelementen sind Beton- oder Mauerwerkspfeiler bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von blockdichten Schutzzanlagen auf maximal 1/3 der einzelnen Grundstückslänge bis maximal 2,00 m Höhe innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Vorgabe kann je Grundstücksgrenze zwischen Nachbargrundstücken nur einmalig zum Ansatz gebracht werden. An den Grundstücksgrenzen zulässige bauliche Anlagen sind auf 1/3-Länge nicht anzurechnen.

6. Stützmauern

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind zulässig. Die Höhe der Stützmauer ist so zu begrenzen, dass auf dem Nachbargrundstück eine max. Sockelhöhe von 0,20 m, gemessen vom natürlichen Gelände des höherliegenden Grundstücks, entsteht.

7. Grünordnung

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 m² ein Baum oder Strauch kommt.

7.2 Entlang des Ortsrandes an der Nord- und Westgrenze ist das Anlegen eines 3 m breiten Pflanzgürtels für die jeweilige Bauparzelle vorgeschrieben. Die Bepflanzung ist mit standortgerechtem Baum- und Strauchwerk durchzuführen. Für Baum- und Strauchpflanzungen gelten die Bestimmungen nach § 47 und § 48 AGBOB. Pro angefangene 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 5 Sträucher und ein Laubbaum zu pflanzen.

7.3 Für die Eingrünung des Kinderspielfeldes sind nichtgiftige Gehölze vorgeschrieben und die Angaben der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt einzuhalten.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Laut naturschutzfachlicher Eingriffsregelung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 922 Wertpunkten. Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Nr.	Gemarkung	Flur Nr.	Wertpunkte/ Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A1	Theißing (Gemeinde Großmehring)	315	170 Wertpunkte, 34 m²	Intensiv-grünland	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, 2-malige Mahd: 1. Mahd nach 15. Juni, 2. Mahd bis 15. September, mit Entfernung des Mähgutes
A2	Theißing (Gemeinde Großmehring)	315	984 Wertpunkte, 164 m²	intensiv bewirtschafteter Acker	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, 2-malige Mahd: 1. Mahd nach 15. Juni, 2. Mahd bis 15. September, mit Entfernung des Mähgutes

8. Immissionsschutz

Im Mischgebiet 1 und 2 wird die gewerbliche Nutzung wie folgt eingeschränkt:
Der Beurteilungspegel, der von dem Betrieb ausgehenden Geräusche einschließlich des Be- und Enladeverkehrs darf in dem angrenzenden Mischgebiet die Immissionsrichtwerte (Summenwirkung) von tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) 60 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) 45 dB(A) und im angrenzenden Wohngebiet die Immissionsrichtwerte (Summenwirkung) von tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) 40 dB(A) nicht überschreiten.
Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.
Weitere Auflagen zum Immissionsschutz (Luftreinhaltung etc.) können durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden.

IV. Hinweise

1. Bau- und Bodendenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt folgendes Bodendenkmal:
- D-1-7135-0068: Straße der römischen Kaiserzeit (Befunde nicht hergestellt, nachqualifiziert)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt folgendes Baudenkmal:
D-1-76-129-27: Kapelle, kleiner Putzbau mit Apsis und Steildach, mit Lourdesgrotte, Ende 19. Jh.; mit Ausstattung; am Ortsausgang, unter vier Lindenbäumen Richtung Demling (Befunde hergestellt, nachqualifiziert)

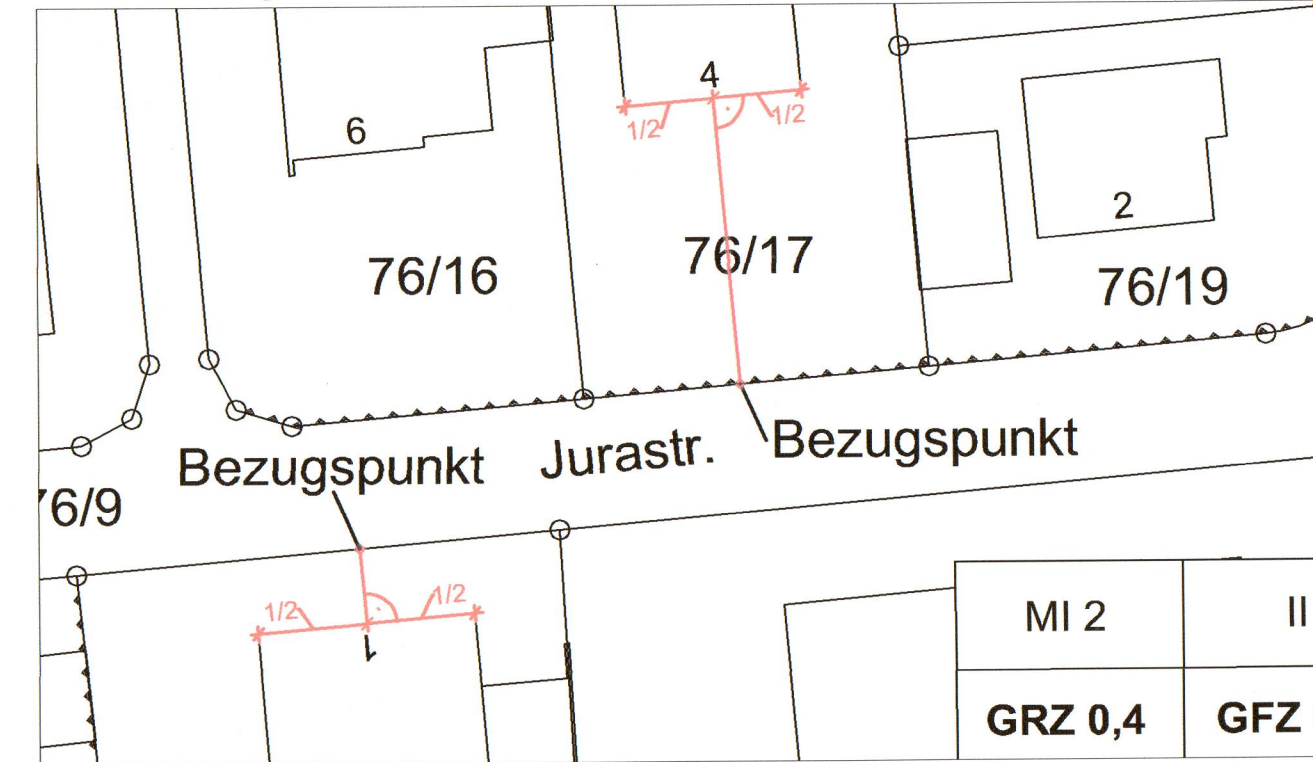
Hinsichtlich des Baudenkmals wird auf die Artikel 4 bis 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 Bayrisches Denkmalschutzgesetz erforderlich, die in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Naturdenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt folgendes Naturdenkmal:
- ND-01833: ND: 4 Linden mit Kapelle bei Theißing auf Flurnummer: 314; Gemeinde Großmehring

Nebenzeichnung 1: Ermittlung des Höhenbezugspunktes für Wandhöhen



Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2025 hat in der Zeit vom 02.10.2025 bis 03.11.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2025 hat in der Zeit vom 02.10.2025 bis 03.11.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2026 bis 30.06.2026 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2026 bis 30.06.2026 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.09.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2026 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 28. Sep. 2026

R. Stingl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Großmehring, den 28. Sep. 2026

R. Stingl, Erster Bürgermeister

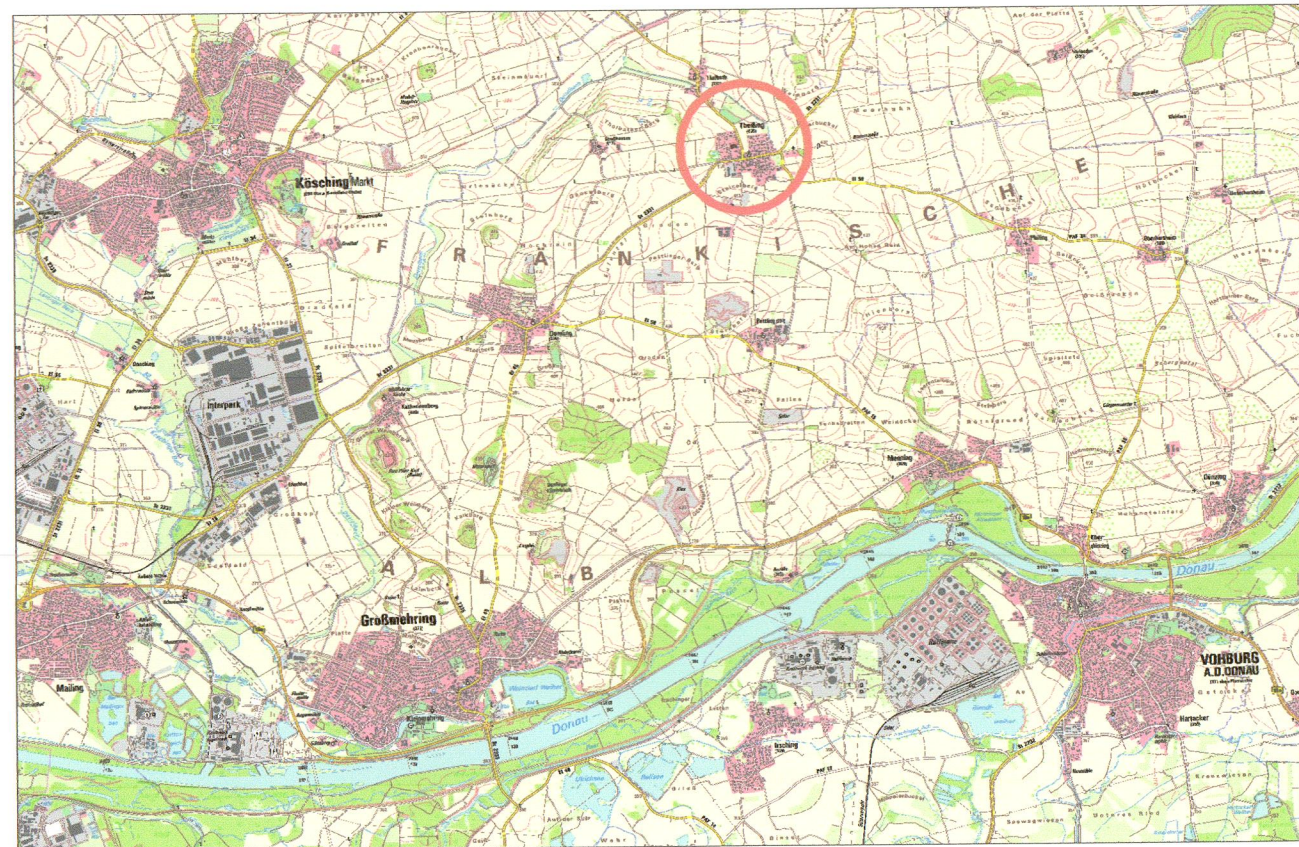
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.09.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Großmehring, den 28. Sep. 2026

R. Stingl, Erster Bürgermeister

Gemeinde Großmehring Landkreis Eichstätt

2. Änderung Bebauungsplan "Theißing Nord"



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:
Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10, 95051 Ingolstadt
Tel.: 0941 96641-0
Email: info@weinzierl-ia.de

WOLFGANG WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITECTEN

Bearbeitet: Rieder, Schindler
Gezeichnet: Schindler
Datum: 16.09.2025, 21.04.2026
Satzungsbeschluss: 22.09.2026
Plan-Nr.: A0662_100
Datei: I:\06062_Großmehring_BP Theißing Nord\2025_09_16_BauGB\01_B_Plan_memo

Großmehring, den 28. Sep. 2026