

I. Planzeichnung M 1:500



Die Gemeinde Großmehring im Landkreis Eichstätt erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 12 und 13b Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Generationswohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung WA "Generationswohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ist die Planzeichnung M 1:500 vom 18.06.2019 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Generationswohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 18.06.2019 mit Übersichtsplan und den Planflächen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 16.04.2019
3) Vorhaben- und Erschließungsplan Tiefgarage vom 16.04.2019 (Plan 1 von 20)
4) Vorhaben- und Erschließungsplan Erdgeschoss mit erweitertem Umgriff vom 16.04.2019 (Plan 2 von 20)
5) Vorhaben- und Erschließungsplan Erdgeschoss mit Abstandsflächen vom 16.04.2019 (Plan 3 von 20)
6) Vorhaben- und Erschließungsplan Erdgeschoss mit Abstandsflächen vom 16.04.2019 (Plan 4 von 20)
7) Vorhaben- und Erschließungsplan 1. Obergeschoss vom 16.04.2019 (Plan 5 von 20)
8) Vorhaben- und Erschließungsplan 2. Obergeschoss vom 16.04.2019 (Plan 6 von 20)
9) Vorhaben- und Erschließungsplan 3. Obergeschoss vom 16.04.2019 (Plan 7 von 20)
10) Vorhaben- und Erschließungsplan Dachaufsicht vom 16.04.2019 (Plan 8 von 20)
11) Vorhaben- und Erschließungsplan Dachaufsicht mit erweitertem Umgriff vom 16.04.2019 (Plan 9 von 20)
12) Vorhaben- und Erschließungsplan Ansicht Zieglerweg vom 16.04.2019 (Plan 10 von 20)
13) Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss und Schnittes Haus 1 vom 16.04.2019 (Plan 11 von 20)
14) Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss und Schnittes Haus 2 vom 16.04.2019 (Plan 12 von 20)
15) Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss und Schnittes Haus 3 vom 16.04.2019 (Plan 13 von 20)
16) Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss und Schnittes Haus 4 und 5 vom 16.04.2019 (Plan 14 von 20)
17) Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss und Schnittes Haus 6 vom 16.04.2019 (Plan 15 von 20)
18) Vorhaben- und Erschließungsplan Perspektive vom 16.04.2019 (Plan 16 von 20)
19) Vorhaben- und Erschließungsplan Luftbild vom 16.04.2019 (Plan 17 von 20)
20) Vorhaben- und Erschließungsplan Luftbild mit Umgriff vom 16.04.2019 (Plan 18 von 20)
21) Vorhaben- und Erschließungsplan Grund- und Geschossfläche vom 16.04.2019 (Plan 19 von 20)
22) Vorhaben- und Erschließungsplan Stellplatznachweis und Wohnflächen vom 16.04.2019 (Plan 20 von 20)

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA "Generationswohnen an der Köschinger Straße", gemäß § 4 BauNVO zulässig ist, das Wohnvorhaben, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschrieben. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenssträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

- 2.1 GRZ: maximal 0,4. Die GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,75 überschritten werden.
- 2.2 GFZ: maximal 1,2
- 2.3 WH: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.
Hauptgebäude:
Baufenster Haus 1a: WH 9,50 m
Baufenster Haus 1b: WH 6,50 m
Baufenster Haus 2a: WH 12,50 m
Baufenster Haus 2b: WH 9,50 m
Baufenster Haus 2c: WH 4,00 m
Baufenster Haus 3a: WH 12,50 m
Baufenster Haus 3b: WH 9,50 m
Baufenster Haus 4: WH 9,50 m
Baufenster Haus 5: WH 9,50 m
Baufenster Haus 6: WH 13,00 m
Baufenster Haus 7: WH 6,50 m
Nebenanlagen: WH 3,00 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. 5.3 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
In jedem Baufenster dürfen Aufbauten mit einer max. Grundfläche von 30,0 m² und mit einer max. Höhe von 2,5 m ab der jeweils festgesetzten Wandhöhe/Firshöhe errichtet werden. Die Aufbauten müssen von der Traufe mind. 3,5 m zurückgesetzt errichtet werden.
- 2.4 FH: maximal zulässige Firshöhe in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.
Hauptgebäude:
Baufenster Haus 1a: FH 10,00 m
Baufenster Haus 1b: FH 7,20 m
Baufenster Haus 2a: FH 13,00 m
Baufenster Haus 2b: FH 10,20 m
Baufenster Haus 2c: FH 4,00 m

23) Geotechnische Stellungnahme B 1706169 vom 10.07.2017 (Anlage 1)
24) Geotechnischer Bericht Nr. B1706169 vom 16.08.2017 (Anlage 2)
25) Schalltechnisches Gutachten vom 16.04.2019 (Anlage 3)

Baufenster Haus 3a: FH 13,00 m
Baufenster Haus 3b: FH 10,20 m
Baufenster Haus 4: FH 10,20 m
Baufenster Haus 5: FH 10,20 m
Baufenster Haus 6: FH 14,00 m
Baufenster Haus 7: FH 7,00 m
Nebenanlagen: FH 3,80 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. 5.3 bis zum First.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Baugrenze für Garagen, Stellflächen / Carports und ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 3.3 Baugrenze für Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 3.4 Baugrenze für Nebenanlagen (Müllhäuschen, Gartengeräte) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 3.5 offene Bauweise für alle Häuser mit Ausnahme Haus 6: maximale Gebäudelänge 50m
- 3.6 abweichende Bauweise für Haus 6: maximale Ausnutzung des Baufensters

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg öffentlich
- 4.2 Ein- und Ausfahrt
- 4.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 4.5 festgesetzte Grundstückszufahrten zu den Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkannte maßgebend)
- 5.2 Nutzungsartengrenze (§ 16 Abs. (5) BauNVO hier: unterschiedliche Wand- und Firshöhen)
- 5.3 festgesetzte Bezugshöhe (§ 9 Abs. (3) BauGB)
- 5.4 Tiefgaragenzufahrt
- 5.5 freizuhaltende Sichtflächen gemäß Punkt III. 8.0

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 zu pflanzende Einzelbäume:
6.1.1 Laubbaum I. Ordnung gemäß Artenliste Punkt IV. 3.1. Eine lagemäßige Verschiebung bis max. 5,0 m ist erlaubt.
6.1.2 Laubbaum II. Ordnung gemäß Artenliste Punkt IV. 3.2. Eine lagemäßige Verschiebung bis max. 5,0 m ist erlaubt.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

- 1.1 Abstandsflächen: Bezüglich der Abstandsflächen zu den benachbarten Grenzen gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6. Der Satz 1 Abs. 5, Art. 6 wird bezüglich der benachbarten Grenzen angeordnet. Bezüglich der Abstandsflächen der geplanten Häuser 1-7 untereinander sind Unterschreitungen der nach Art 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der Baugrenzen für bauliche Anlagen mit den maximal festgesetzten Wand- und Firshöhen ergeben. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Punkt II. 5.3 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 1.2 Nebenanlagen: Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigten nicht zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO

- 2.1 Dachform und Dachneigung: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Hauptgebäude: Walmdach, Flachdach, Pultdach; Nebenanlagen: Flachdach, Pultdach, Zeltdach; Walm-/Zelt- und Pultdach: 5° - 13°; Flachdach: bis 5°
- 2.2 Dachdeckung: Nur Ziegel in Rot-, Rot/Braun/Grautönen, beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- und Grautönen, Blechdach verzinkt und Grundröcher sind erlaubt. Aufstehende Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN (Art. 81 BayBO)

- Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unterzubringen. Folgender Stellplatzschlüssel wird pro Wohneinheit festgesetzt:
- 1,0 für Wohnungen mit betreutem Wohnen
- 1,0 für barrierefreie Wohnungen
- 1,0 für Appartements.
Für das Pflegeheim ist 1 Stellplatz je 12 Betten nachzuweisen. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen: Aufschüttungen von max. 1,00 m und Abgrabungen von max. 0,5 m sind zulässig.
- 4.2 Stützmauern: Die Ausbildung von Stützmauern in Verbindung mit Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 1,25 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden.
- Schmutzwasser**
Das Schmutzwasser (soziale Abwässer) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.
- Niederschlagswasser**
Das Niederschlagswasser ist soweit möglich dem Regenwasserkanal, der im nördlich angrenzenden Feldweg verläuft, zu zuführen. Nur soweit notwendig darf das Regenwasser dem Mischwasserkanal, der im Zieglerweg liegt, zugeführt werden.

6.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1. Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) in den in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Fassaden (Abschnitten) belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung ausreichender niedriger Innenpegel mit ausreichend schalldämmten automatischen Belüftungsführungssystemen/Anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
- 2. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109 (2016)).
- 3. Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt in die bzw. aus der Tiefgarage sind nach dem Stand der Lärminderungs- und Schallschutztechnik so zu errichten, dass bei der Überfahrt keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen.
- 4. Die Einhausung der Tiefgaragenrampe ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und mit einem bewerteten Bau-Schalldämm Maß R_w ≥ 25 dB auszuführen.

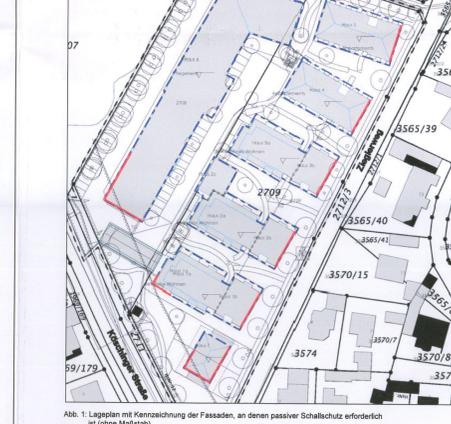


Abb. 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen passiver Schallschutz erforderlich ist (rotte Markierung)

7.0 EINFRIEDRUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 7.1 Art und Höhe der Einfriedung: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m ab OK fertiges Gelände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Straßen darf die Einfriedung die Straßenoberfläche um nicht mehr als 0,80 m überragen. Dies gilt auch für Hecken und Sträucher längs der Einfriedung. Eine Ausnahme gilt für den Demenzgarten: Nur in diesem Bereich ist eine Einzäunung in einer max. Höhe von 1,50 m erlaubt. Im Bereich der Zufahrten ist ein Stauraum von 5 m Tiefe, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn, von der Einfriedung auszuräumen. Es dürfen sonst keine Türen/Tore/Ausgänge entlang der Straßen gesetzt werden.
- 7.2 Zaunsockel: Aus dem Gelände hervorstehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Gehändereckfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

8.0 SICHTDREIECK

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stäbe, Häufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberfläche erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Allgemeines
Die zu begründenden Freiflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planzeichnung zur Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den nachfolgenden Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdS) entsprechen. Für die im Plan und im Text festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Es sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher zu verwenden. Für weitere Pflanzungen dürfen auch Ziergehölze verwendet werden. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzfläche 1 Stück / 1,50 m². Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche: Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/5 der begrünten Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt 3.3 befestigt werden.

2.1 Stellplätze und Tiefgaragen

Im Bereich der Tiefgaragen muss die Aufbaustärke des Substrates in den Baumscheiben der Baumpflanzungen mindestens 60 cm betragen. Die Baumscheiben im Bereich der Stellplatzflächen müssen eine Größe von mindestens 2,50 m x 4,00 m aufweisen.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Tilia cordata - Winter-Linde

3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG

- Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus carrierei - Berg-Ahorn
Prunus avium, in Sorten - Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia - Eberesche

alle Obst- und Nutzbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)

- Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss: als Sämling

3.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER

- Corylus avellana - Hasel
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea - Hartriegele
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelgefärbung wie Edelkastanien oder Edelhirschen, Zypressen, Thujaen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTWASSERUNGSLIENUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Versorgungsleitungen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

V. PLANLICHE KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1.1 Flurstücksgrenze
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Bestandsgebäude
- 1.4 Transformatorstation, Bestand
- 1.5 Bestandshöhen
- 1.6 Straßenrand (Asphaltkante) St 2335
- 1.7 Schmutzwasserkanal
- 1.8 Wasserleitung
- 1.9 Regenwasserkanal
- 1.10 bestehendes Gehölz
- 1.11 20 m Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand der St 2335
- 1.12 Versorgungsleitungen der Telekom
- 1.13 Versorgungsleitungen Bayernwerk
- 1.14 Bodendenkmäler



VI. PLANLICHE HINWEISE

- 1.1 Bemaßung
- 1.2 geplante Gebäude
- 1.3 Sichtfläche 5,0/7,0 m (50 km/h)
- 1.4 geplante Stellplätze

VII. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 VER- UND ENTWASSERUNGSLIENUNGEN

Auf die im Geltungsbereich vorkommenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) sind zu achten, sie dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und winterhitzende Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

2.0 DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu dem Bodendenkmal D-1-7235-0235 Körpergräber des Endneolithikums ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7, 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.0 LÖSCHWASSER

Bodenkämpfer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Die Flächen für die Feuerwehrrufe auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Großmehring bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung stellt, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserbehälter).

4.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbauten u. Heistern, 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbauten u. Heistern, 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGGB verwiesen. Laut Art. 50 Abs. 2 AGGB gelten die 4 m Abstand nicht für Stein- und Kernobstbäume, sowie Bäume, die sich in einem Hofraum oder einem Hausgarten befinden.

6.0 BODENSCHUTZ / ALTLASTEN

Die überplanten Flächen sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Eichstätt nicht mehr als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Jedoch ist bekannt, dass auf dem Gelände früher eine Tankstelle mit Umschlagplatz für Heizöl und Diesel vorhanden war. Bereits beim Rückbau der Gebäude wurde auch eine Sanierung des Bodens durchgeführt. Trotzdem kann das Vorhandensein von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen nicht ganz ausgeschlossen werden. Im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht folgende Punkte zu beachten:
- Abgrabungen im Zuge der Baumaßnahme in diesem Bereich sind durch eine fachtechnische Aushubüberwachung zu begleiten. Im Rahmen der Aushubüberwachung sind dann Kontaminationbereiche einzugrenzen, organoleptisch auffälliges Material zu separieren und ein Überwachungsbericht zu erstellen.
- Das separate Aushubmaterial ist zu untersuchen. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ist das Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Sämtliche anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu entsorgen bzw. zu verwerten.
- Sollten im Zuge der Baumaßnahmen in diesem Bereich, über das bekannte Maß hinaus, Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt zu informieren.
- Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist es möglich, dass geplante Baukörper in Grundwasser führende Schichten eingreifen werden. Sollten Bauwasserhaltungen bei Baumaßnahmen erforderlich werden, sind diese im wassersicheren Verfahren beim Landratsamt Eichstätt zu beantragen.
- Bzgl. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle das Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.
- Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können. Dies gilt vor allem während Baumaßnahmen.

6.0 LANDWIRTSCHAFT

Von den umliegenden landwirtschaftlichen 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.

7.0 BUNDESWEHRLIEGEGENSCHAFTEN

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe einer Bundeswehrliegenschaft (Flugplatz Ingolstadt/Manching). Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb Ingolstadt/Manching ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, von der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

8.0 VERSORGUNGSLIENUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

ZUGÄNLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.



Information box for the planning process, including the scale (M 1:500), the name of the project (Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA "Generationswohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB), and the responsible authorities (Gemeinde Großmehring, Landkreis Eichstätt, Regierungsbezirk Oberbayern).

Planverfahrenvermerk

- 1. Antragsbescheid (32 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde hat die Genehmigung im Verfahren vom 20.11.2018 in der Anhörung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung WA "Generationswohnen an der Köschinger Straße" gemäß § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 27.11.2018 erlassen bekannt gemacht.
- 2. Beteiligungs- und Auslegungsbescheid
Die Gemeinde hat die Beteiligung im Verfahren vom 20.11.2018 in der Anhörung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung WA "Generationswohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB u. d. F. vom 20.11.2018 gemäß § 13 b BauGB in der Anhörung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung WA "Generationswohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB in der Anhörung vom 20.11.2018 erlassen bekannt gemacht.
- 3. Offizielle Auslegung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung WA "Generationswohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB in der Fassung vom 18.06.2019 erfolgte in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 15.05.2019.
- 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung WA "Generationswohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB in der Fassung vom 18.06.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 15.05.2019 beteiligt.
- 5. Offizielle Auslegung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung WA "Generationswohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB in der Fassung vom 18.06.2019 erfolgte in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 15.05.2019.
- 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung WA "Generationswohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB in der Fassung vom 18.06.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 15.05.2019 beteiligt.

Umschreibung

Für nachrichtlich übernommene Planflächen (abgenommen) Planflächen (abgenommen) keine Gewähr übernommen werden.

Umschreibung

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 20.11.2018, 16.04.2019, 18.06.2019
ENTWURFSVERFASSER: JOCHAM KELLHUBER Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH