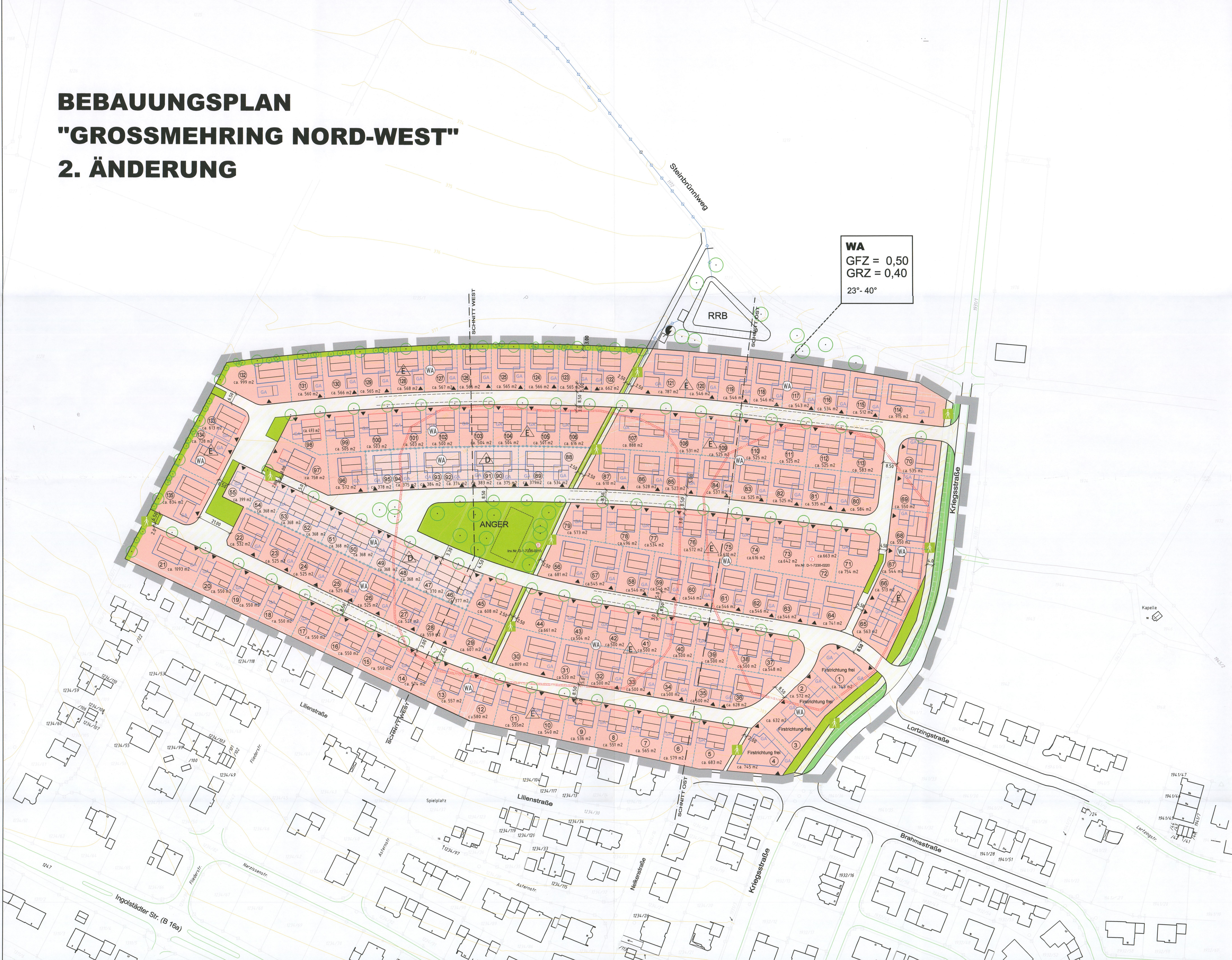


BEBAUUNGSPLAN "GROSSMEHRING NORD-WEST" 2. ÄNDERUNG

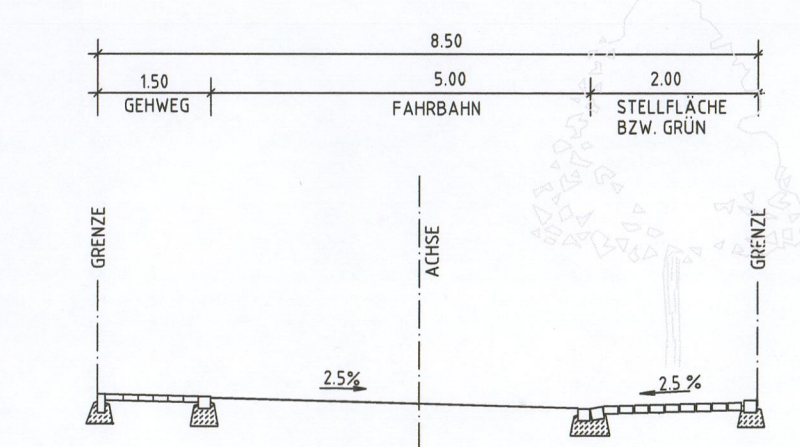


WA
GFZ = 0,50
GRZ = 0,40
23°-40°

ÜBERSICHTSPLAN AUSGLEICHFLÄCHEN M=1:25.000



Systemschnitt Straßenraum
M=1:100



Flächenstatistik

Grenze räuml. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	ca. 98.930 m ²	100%
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ca. 74.891 m ²	76%
Erschließungsstraßen	ca. 15.866 m ²	16%
"Kriegsstraße"	ca. 1.557 m ²	1,5%
Fußgängerbereiche	ca. 1.684 m ²	1,5%
Grünflächen Bestand	ca. 1.040 m ²	1%
Grünflächen geplant	ca. 1.402 m ²	1,5%
Spielplatz mit Anger	ca. 2.490 m ²	2,5%
Flächen für Entsorgung (RRB)	nicht in Geltungsbereich	
Parzellen	135 Stk	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2014 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2014 hat in der Zeit vom 09.03.2015 bis 10.04.2015 stattgefunden.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2014 hat in der Zeit vom 13.07.2015 bis 19.08.2015 stattgefunden.
- Behördenbeteiligung**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis 11.04.2016 beteiligt.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis 11.04.2016 öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Grossmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.04.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2016 als Satzung beschlossen.
Grossmehring, den 20.04.2016
(L. Diepold, 1. Bgm.)
- Ausgefertigt**
Grossmehring, den 26.04.2016
(L. Diepold, 1. Bgm.)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.04.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.**
Grossmehring, den 27.04.2016
(L. Diepold, 1. Bgm.)

GEMEINDE GROSSMEHRING
LANDKREIS EICHSTÄTT

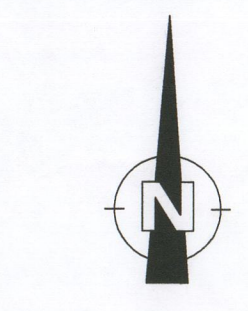


BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"Nord-West"

2. Änderung (Baugrenzen Parzellen 1 bis 4)

M = 1 : 1000

Erstellt: 19.01.2015
Fassung: 11.04.2016



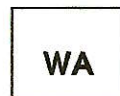
1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1. Geltungsbereich / Abgrenzung des Baugebietes (§ 9 Abs. 7 Bau GB)



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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zugelassen sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,
gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ferner nicht zugelassen sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

als Höchstmaße

a. **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.

b. **Geschoßflächenzahl GFZ** (§§ 17, 20 BauNVO)

0,5

c. **maximal zulässige Wandhöhe**

6,5 m

Die maximale zulässige Wandhöhe von Gebäuden von 6,50 m bezieht sich auf folgende Ausgangshöhen:

- a) für das Gebiet südlich der „Akeleistraße“ und südlich der „Dahlienstraße“ (Parzellen Nr. 5 bis 21 und 37 bis 55 des gültigen Bebauungsplanes):

Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Grundstücksgrenze zur Straße festgesetzt (Einfassung Graniteinzeiler)

- b) für das restliche Bebauungsplagebiet:

Die Ausgangshöhe für die maximal zulässige Wandhöhe ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der bestehenden Urgeländehöhen in den Haupteckpunkten des Baukörpers. Die tatsächlichen Wandhöhen können daher variieren. In der Anlage zur Begründung wird ein exemplarisches Musterbeispiel für die Bezugshöhenermittlung als Anleitung und Planungshilfe dargestellt.

Mit dem Eingabeplan ist ein Bestandsplan des Baugrundstückes mit Inhalt der Urgeländehöhen in m. ü. NN vorzulegen.

- d. Mindestgrundstücksgrößen und Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

1. Mindestgrundstücksgrößen

- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung 450 m²

- Doppelhäuser sind auf einem geteilten Grundstück zulässig. Bei Doppelhäusern ist je volle 350 m² Grundstücksanteil eine Doppelhaushälfte zulässig.

- Auf einem ungeteilten Grundstück sind Doppelhäuser (= Einzelhaus im planungsrechtlichen Sinn nach Bundesverwaltungsgerichtsurteil v. 24.02.2000 Az. 4C 12.98) nur dann zulässig, wenn je vertikaler Teilung des Gesamtgebäudes ein Grundstücksanteil von mind. vollen 350 m² pro Doppelhaushälfte vorhanden ist.

- Bei einer Teilung von Grundstücken sind die Festsetzungen betreffend der jeweils erforderlichen Mindestgrundstücksgröße von der wegzumessenden Teilfläche und auch vom verbleibenden Restgrundstück einzuhalten.

2. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Pro anteilige Grundstücksfläche von vollen 200 m² ist eine Wohneinheit (Geschoß- bzw. Einliegerwohnung) in einem Einzelhaus / Doppelhaus zulässig.

e. Anzahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

f. 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 Nettanutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50% betragen.

Ein „Doppelhaus“ ist bauplanungsrechtlich ein Wohngebäude, welches unabhängig von zivilrechtlichen Verhältnissen durch Aneinanderbauen 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.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a. Es wird die **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO festgesetzt. ○

Vorrangig der Baugrenzen gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

b. **Baugrenze**

Wohngebäude

möglicher Standort Garagen (GA)

variabel an der Grundstücksgrenze der festgesetzten Zufahrten; nur als Grenzbebauung zulässig.

Der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze muss mindestens 5,0 m betragen.



c. Baulinie

I.d.R. in einem Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze außer bei separaten Maßeintragungen in der Planfassung.

Es werden an der Baulinie keine Vorsprünge zugelassen. Als Witterungsschutz der Eingangsbereiche sind nur separate Konstruktionen möglich, welche an der Hauswand befestigt werden. Diese dürfen max. eine Breite von 2,50 m und eine Tiefe von 1,0 m haben.

Nebenanlagen sind in dem Streifen zwischen öffentlicher Grenze und Baulinie der an der Nordseite der Grundstücke an den Straßenraum angrenzenden Parzellen nicht zugelassen; die Vorbereiche sind zu begrünen und zu bepflanzen.



d. Einzelhäuser

Nur Einzelhäuser sind zulässig



e. Doppelhäuser

Nur Doppelhäuser sind zulässig



f. Flächen für Garagen und Carports

möglicher Standort Garagen und Carports



Die Dachformen sind analog des Hauptgebäudes auszuführen. Abweichend von den Dachformen des Hauptgebäudes sind für Garagen auch Flachdächer zugelassen.

1.5 Verkehrsflächen

a. Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich

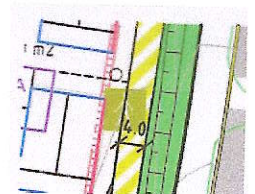


b. Straßenbegrenzungslinie



c. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Geh- bzw. Radwege



d. Grundstückszufahrten



e. Einfriedung entlang der öffentlichen Straße

zwischen der Baulinie und der öffentlichen Grenze sind keine Einfriedungen zugelassen.

1.6. Dachgestaltung

a. Zulässige Dachformen:

SD+WD+PD+ZD

es sind nur Sattel- und Walmdächer sowie symmetrische aber in der Höhe versetzte Pultdächer (Trennung im Firstachse) und zusätzlich Zeldächer zulässig. Für einen Teilbereich der Hauptgebäude ist auch abweichend zusätzlich ein Flachdach erdgeschossig zugelassen; der Anteil dieser zulässigen Abweichung beträgt maximal 20% der gesamten Gebäudegrundfläche.

b. Dachneigungen

DN 23° - 40°

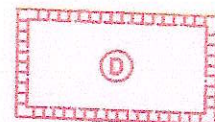
Mindest- und Höchstneigung in Grad

1.7 Stadterhaltung und Denkmalschutz

(§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 §172 Abs. 1 BauGB)

a. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen

(§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB)



2. Weitere Festsetzungen durch Text

Gebäude und Nebenanlagen

2.1 Nebenanlagen

Auf jedem Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese eine Grundfläche von 15 m² und eine Traufhöhe von 2,40 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet. Im Bereich zwischen der Baulinie und den nördlich hiervon liegenden Grenzen sind keine Nebenanlage zugelassen. Der Vorgartenbereich (Garten an den Straßengrenzen) ist in einem Bereich von 3,0 m zur Grenze freizuhalten.

2.2 Dachformen

Es sind folgende Dachformen zulässig:

SD	=	Satteldach
WD	=	Walmdach
PD	=	symmetrisches aber in der Höhe versetztes Pultdach (Trennung im Firstachse)
ZD	=	Zeldach (nur mit gleichen Dachneigungen aller Dachseiten)

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist, **mit Ausnahme der Parzellen 1 bis 4**, mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes parallel zur öffentlichen Grenze auszubilden.

Bei den Parzellen 1 bis 4 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

Attiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen; es können hier freie Dachformen vorgesehen werden.

2.3 Dachneigung DN 23° bis 40°

Als Mindest- und Höchstmaß. Das festgesetzte Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes

2.4 Bedachung

Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in ziegelroten, rotbraunen, grauen sowie anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Attiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von dieser Regelung ausgenommen; sie können frei wählbare Dachoberflächen haben.

2.5 Fassadengestaltung

Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Putze mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen oder Wände aus Holz zulässig.
Stark strukturierte und grelle Farben sind unzulässig.

Sonstiges

2.6 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m ab OK Urgelände gemäß den Bestandsplänen Nr. 8708/2 und 8708/3 jeweils vom 06.10.2011, auszubilden. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind neben Holzlattenzäunen oder Metallzäunen auch Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m einschließlich Sockel zulässig.

An allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungssockel bis zu einer Höhe von 0,20 m über Urgelände zulässig.

Laubgehölzhecken sind zulässig, Thuja- bzw. Scheinzypressenhecken sind nicht zulässig. Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.

Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der Garagenzufahrten unzulässig; **zur Überbrückung von Höhenunterschieden ist auf dem jeweiligen Grundstück ein Böschungsverbau wie z.B. bewehrte Erde, bepflanzte Natursteinböschungen odgl. bis zu einer steilsten Neigung von 1:1 (45°, Breite = Höhe) zulässig.**

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.

An der östlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Fl.Nr. 1240/126 (Parzelle Nr. 4) ist aufgrund der Sichtverhältnisse der Einmündung nur eine maximale Höhe der Einfriedungen von 70 cm zugelassen.

2.7 Dachaufbauten und Solaranlagen

Dachständer, Antennen und Fernsprechversorgungsanlagen 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. 25cm haben.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zugelassen.

Die einzelne Gaube darf eine mittlere Außenbreite von 3,50 m nicht überschreiten. Es sind maximal zwei Gauben pro Dachseite zugelassen. Die Dachformen der Gauben haben denen des Hauptgebäudes zu entsprechen; abweichend hiervon sind Schleppgauben zugelassen.

Die Breite aller Gauben einer Dachseite darf maximal 1/3 der zugehörigen Dachbreite betragen. Zwischen den Gauben ist mindestens ein Abstand von 1,0 m erforderlich. Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind vorrangig.

2.8 Pflanzbeschränkungen durch erdverlegte Leitungen

Nach DVGE GW 125 müssen Bäume zu Versorgungsleitungen einen Mindestabstand von 2,5 m haben.

Der erforderliche Mindestabstand ist auch bei Anpflanzungen in anliegenden Grundstücken einzuhalten und trifft insbesondere auch für Anschlussleitungen auf Privatgrund zu.

3 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Plangenaugigkeit und Plangrundlagen

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.

Grundlage für die Festsetzung der max. möglichen Fertigfußbodenoberkanten (FOK) der jeweiligen Baufenster erfolgte auf Grundlage der Höhenvermessung von T+R Ingenieure GmbH vom September 2011.

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.

3.2 Ausführung von Bodenversiegelungen

Zufahrten, Stellplätzen sowie befestigte Außenbereiche (z.B. Terras-

sen) auf privaten Grundstücken sind zu befestigen d.h. in Asphaltbauweise, als Pflaster, als Rasen-Gitterstein oder Drain-Pflaster mit Rassenfuge auszuführen.

Dabei ist zu beachten, dass die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist.

3.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Im Baugebiet 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.

3.4 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. 6b BayNatSchG an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LFU) gemeldet werden.

3.5 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.

Überschreitungen von Bauwerks- und Kranhöhen der in vorgenannten Paragraphen festgesetzten Begrenzungen bedürfen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Millit. Luftfahrtbehörde.

4 Verfahrensvermerke und Ausfertigung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2014 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht.



2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2014 hat in der Zeit vom 09.03.2015 bis 10.04.2015 stattgefunden

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2014 hat in der Zeit vom 13.07.2015 bis 19.08.2015 stattgefunden.

4. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis 11.04.2016 beteiligt

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis 11.04.2016 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.04.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2016 als Satzung beschlossen

Großmehring, den 20.04.2016


.....
(L. Diepold, 1. Bgm.)



8. Ausgefertigt

Großmehring, den 26.04.2016


.....
(L. Diepold, 1. Bgm.)



9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.04.16 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großmehring, den 27.04.2016


.....
(L. Diepold, 1. Bgm.)

