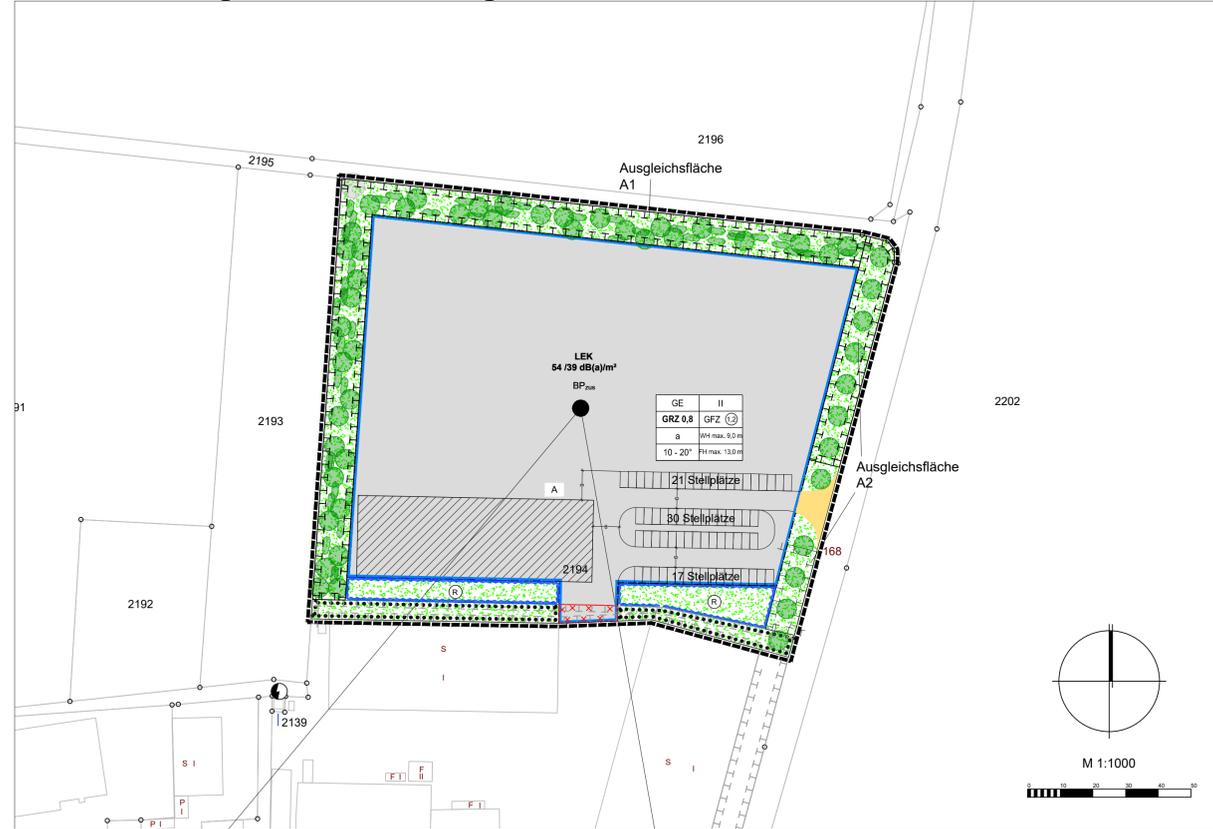


Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Pettling"



I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauVNO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,7 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
1,2 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe
WH Wandhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
B Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Y private Verkehrsfläche

5. Grünflächen

G private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(R) Mulde zur Niederschlagswasserversickerung

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

U Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

B Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

8. Sonstige Planzeichen

X Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
X Rücknahme Ausgleichsfläche

9. Darstellung ohne Festsetzungscharakter

● Bestandsbaum, zu erhalten
● Baum und Gebüsch, anzupflanzen (schematische Darstellung)
□ Ausgleichsfläche aus Einbeziehungssatzung "Stättenweg", nachrichtlich übernommen
□ beispielhafte Bebauung

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)
 Im GE sind die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
 Im GE wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
 2.2 Geschosflächenzahl
 Im GE wird eine Geschosflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
 2.3 Anzahl der Vollgeschosse
 Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.
 2.4 Höhe der baulichen Anlage
 Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe im GE ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (GVS Pettling-Theißing) bezogen auf die Gebäudemitte. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Im GE wird eine maximale Wandhöhe von 9,0 m festgesetzt.
 Im GE wird die Firsthöhe auf maximal 13,0 m festgesetzt.

3. Bauweise

Für das GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit einer verlängerten Hauslänge auf maximal 100 m.

4. Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach Anlage 9.2 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln. Somit ist je 100 m² Nutzfläche ein Stellplatz herzustellen.

5. Grünordnung

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft
 Mit Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung "Stättenweg" am 21.06.2011 wurde eine erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von ca.1500 m² gefordert. Davon werden 93 m² überbaut und in der Eingriffsregelung zum Bebaungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Pettling" wieder berücksichtigt.
 Demnach entsteht folgender Ausgleichsbedarf:
 6.109 m² für die Ausweisung eines Gewerbegebietes

Nr	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A1	Theißing	2194	2.789 m ² (Teilfläche)	Ackerfläche	Sicherung der artgerechten Entwicklung der zu pflanzenden Strauch Baumgruppen; abschnittsweise "auf den Stock setzen der Sträucher (alle 7-10 Jahre)
A2	Theißing	2194	926 m ² (Teilfläche)	Ackerfläche	Fortführung der bestehenden Lindenallee entlang der Ortsverbindungsstraße Pettling-Theißing

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Für Grenzabstandsflächen des privaten Grüns gelten die Ausfuhrungen nach Art. 47 AGBGB:
 - 0,5 m für Sträucher unter 2,0 m Höhe
 - 2,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe
 Pro angefangener 50 m² Pflanzfläche sind mindestens 5 Sträucher und ein Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand für Sträucher muss mindestens 2,0 m betragen. Für Bäume darf ein Pflanzabstand von 6,0 m nicht unterschritten werden.

6. Wasserwirtschaft

Das anfallende Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

7. schalltechnische Festsetzungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche das in der folgenden Tabelle "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" angegebene Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE	16.483	54	39

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} um folgendes Zusatzkontingent:

Bezeichnung Richtungssektoren	Öffnungswinkel [Grad]	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/m ²]	
		Anfang	Ende
A	+ 170	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
		+ 220	+ 13

Der Bezugspunkt BPZus für den Richtungssektor A hat folgende Gauss-Krüger Koordinaten:
 X = 4469227,07 / Y = 5406732,69

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k L_{EK,k} + L_{EK,Zus,k} zu ersetzen ist.
 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691: 2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
 Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigenurteil zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 7 schalltechnische Festsetzungen vorzulegen.

III. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachart und -neigung

Als Dachform für Hauptkörper wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 10 - 20 Grad zugelassen.

2. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie, Photovoltaik, etc.)

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie parallel zur Dachhaut zulässig.

IV. Hinweise

1. Grünordnung

1.1 Pflanzenarten
 Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:
 Pflanzqualität: Bäume Straucher
 Höhe: Hochstamm 2xv Stammumfang 18-20 cm Stammbüsch 2xv Höhe 60-100 cm
 Bäume: Acer campestre, Acer plantanoides, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Juglans regia, Malus communis, Prunus avium, Pyrus communis, Quercus petraea, Sorbus aucuparia, Tilia cordata
 Sträucher: Berberis vulgaris, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Eunonymus europaea, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Mespilus germanica, Prunus spinosa, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa nitida, Rosa rubiginosa, Sambucus nigra, Viburnum lantana
 Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Walnuß, Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Traubeneiche, Vogelbeere, Winterlinde, Berberitze, Hurnuss, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffiger Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Echte Mispel, Schlehdorn, Kriechrose, Hundsrose, Glanzrose, Schottische Heckenrose, Holunder, Wolliger Schneeball

1.2 Bestandsbaum
 Der Bestandsbaum im Nordwesten der Fl. Nr. 2194 ist zu erhalten.

2. Ausgleichsflächen

Im Geltungsbereich auf Fl.Nr. 2194 werden 3.756 m² erbracht.
 Die fehlenden 2.394 m² werden auf Fl.Nr. 225 Gemarkung Menning, Stadt Vohburg erbracht.

Nr	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A3	Menning, Stadt Vohburg	225	2.394 m ² (effektiv 2.250 m ² aufgrund 6% Verzinsung (Teilfläche))	Okokontoffläche ID 195402	Blumenwiese Entwicklung mindestens auf 15 Jahre Bestätigung 24.06.2019

3. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Großmehring, Marienplatz 7, 85098 Großmehring, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans (Gewerbegebiet Pettling) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Großmehring, den.....

..... (Siegel)
 R. Stingl, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Großmehring, den.....

..... (Siegel)
 R. Stingl, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Großmehring, den.....

..... (Siegel)
 R. Stingl, 1. Bürgermeister



Gemeinde Großmehring
 Landkreis Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Pettling"

Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:

Bearbeitet Rieder, Schindler
 Gezeichnet: Schindler
 Datum: 16.11.2021
 Satzungsbeschluss: xx.xx.xxxx
 Plan-Nr.: A426_104_01
 Datei: L:\A426_BP_Mayer_Pettling\Zig104_Bebauungsplan.dwg\01_B_Plan-590

.....
 R. Stingl
 1. Bürgermeister

Großmehring, den.....