6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Kriegsstraße"

Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Großmehring erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzes (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Präambel
Bestandteile der Satzung:

- 6. Änderung Bebauungsplan "Westlich der Kriegsstraße" in der Fassung vom 16.11.2021.

Mit beigefügt sind:

- Begründung in der Fassung vom 16.11.2021
- Umweltbericht in der Fassung vom 16.11.2021 mit Lageplänen, Bilanzierung und Ausgleichsfläche in der Fassung vom 20.04.2021
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung in der Fassung vom 16.01.2020

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze

3 m Abstand der überbaubaren Fläche zur öffentlichen Verkehrsfläche (7 m Abstand der überbaubaren Fläche entlang der Flurstücksgrenze zur Ingolstädter Straße).

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

II+SG	bis 2 Vollgeschosse zusätzlich Staffelgeschoss zulässig
II+D	bis 2 Vollgeschosse (Dachgeschoss kein Vollgeschoss)
E / D / R	Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
18° - 40° (I)	Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach mit 18-40° Neigung bei einem Vollgeschoss zulässig
18° - 30° (II)	Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach mit 18-30° Neigung bei zwei Vollgeschossen zulässig
0° - 20° (I-III)	Staffelgeschoss: Pult-, Flach- und Zeltdach
H = 10,0 m/11,0 m	zulässige Gesamthöhe 10,0 m/11,0 m gemäß textliche Festsetzung B4

3. Ver- und Entsorgungsanlagen

Trafostation

Gasdruckregelstation

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

G + R — Öffentlicher Geh- und Radweg

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

6. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

Regenrückhaltebecken

7. Immissionsschutz
7.1 Verkehrsflächen

III / IV — Lärmpegelbereiche III und IV mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz

B. Textliche Festsetzungen

1. Nur Einzelhäuser zulässig. Doppel- und Reihenhäuser, die auf einem ungeteilten Grundstück errichtet werden, sind planungsrechtlich als Einzelhäuser zu werten. Doppel- und Reihenhäuser sind auf geteilten Grundstücken unzulässig.

2. Anzahl Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche
Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig; ausgenommen Reihenhausbebauung: hier ist je volle 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig

3. Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Einzelhaus sind maximal 5 Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Je Hauseinheit Reihenhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

4. Die maximal zulässige Wandhöhe wird ab mittlerer Höhe (arithmetisches Mittel) der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Fassade/Dachhaut gemessen, zur Höhenermittlung gilt das arithmetisches Mittel der gesamten Straßenlänge des Grundstückes.
Für Wohngebäude auf Grundstücken deren öffentliche Verkehrsfläche östlich, westlich oder nördlich vor dem Grundstück liegt, wird die maximale Wandhöhe bei zweigeschossigen Wohngebäuden auf 6,50 m und die zulässige Gesamthöhe auf 10,0 m festgesetzt.
Bei Wohngebäuden auf Grundstücken deren öffentliche Verkehrsfläche südlich vor dem Grundstück liegt, wird die maximale Wandhöhe bei zweigeschossigen Wohngebäuden auf 6,90 m und die zulässige Gesamthöhe auf 11,0 m festgesetzt.
Für II+D bemisst sich die zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m bzw. 11,0 m vom Höhenbezugspunkt (angrenzende öffentliche Verkehrsfläche) bis zum First (obere Schnittlinie gegenläufiger Dachflächen).
Bei Eckgrundstücken ist die Kante der nördlich bzw. südlich vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche maßgebend.

4.1 Für Wohngebäude auf Grundstücken deren öffentliche Verkehrsfläche östlich, westlich oder nördlich vor dem Grundstück liegt, wird bei Gebäuden mit Staffelgeschoss die zulässige Gebäudehöhe auf 10,0 m festgesetzt.
Bei Wohngebäuden auf Grundstücken deren öffentliche Verkehrsfläche südlich vor dem Grundstück liegt, wird bei Gebäuden mit Staffelgeschoss die zulässige Wandhöhe auf 11,0 m festgesetzt.
Beim Staffelgeschoss können zu öffentlichen Erschließungssträßen die Außenwände des Staffelgeschosses über maximal 2/3 der längeren Gebäudeseite des Gebäudes an die Außenwand des darunter liegenden Geschosses heranrücken.
Bei der Errichtung von zurückversetzten Staffelgeschossen gilt als maximal zulässige Wandhöhe die Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Wandhöhe nicht berücksichtigt.
Für II+SG bemisst sich die zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m bzw. 11,0 m vom Höhenbezugspunkt (angrenzende öffentliche Verkehrsfläche) bis zum höchsten Punkt der obersten Geschossebene.
Bei Staffelgeschossen aufgesetzte Geländer und Brüstungen dürfen inkl. Sockel eine Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten.

5. Die Dachneigung für eingeschossige Wohngebäude (I) wird auf 18 bis 40° festgesetzt. Die Dachneigung für zweigeschossige Wohngebäude (II) wird auf 18 bis 30° festgesetzt. Die Dachneigung für Staffelgeschosse wird auf 0 bis 20° festgesetzt. Die Garagendachneigung wird auf 0 bis 40 ° festgesetzt, jedoch nicht steiler als die Dachneigung des Wohngebäudes.

6. Untergeordnete Dachgauben nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 sind zulässig. Dachloggien sind zulässig.
Untergeordnete Bauteile bis maximal 1/3 der dazugehörenden Wandlänge und einer Tiefe von maximal 1,5 m sind außerhalb der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.

7. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sind zulässig und gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.
Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sind zulässig und gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.
Art. 2 Abs. 7 und Art. 45 BayBO ist entsprechend zu beachten.

8. Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO zulässig; eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO ist nach § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur sofern eine Grundfläche von max. 2 m² und eine Höhe von 1,5 m nicht überschritten wird.
Für Grundstücke entlang der Ingolstädter Straße ist je Grundstück ein verfahrensfreies Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und des Art. 57 BayBO bis maximal 2,20 m Wandhöhe außerhalb der zur Ingolstädter Straße gerichteten Baugrenze zulässig.

9. Garagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Der Garagenvorplatz muss mindestens 5 m lang sein. Eine Einfriedung der Garagen ist unzulässig. Offene Garagen dürfen auf 3 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Grenzbebauung ist zulässig; Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 ist zu berücksichtigen. Tiefgaragen sind zulässig, wenn die Rampe die ersten 5 m eine Steigung von 5 v. H. (5 %) nicht übersteigt und die geländemäßigen Gegebenheiten den Bau zulassen.

10. Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf 1,20 m vom Anschnitt des Gehsteigs 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 festgelegten Geländeniveau des höher gelegenen Grundstücks nicht überschreiten. Für die Einfriedung sind Sockelhöhen von max. 20 cm festgesetzt, die zu tieferliegenden Nachbargrundstücken als Stützmauer gemäß Ziffer 11 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- und Mauerwerkspfeiler in einer Höhe von 1,20 m zulässig.
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist, neben der Einfriedung aus Maschendrahtzaun, die Errichtung von blickdichten Sichtschutzanlagen auf max. 1/3 der einzelnen Grundstückslänge bis max. 2,0 m Höhe innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Vorgabe kann je Grundstücksgrenze zwischen Nachbargrundstücken nur einmalig in Ansatz gebracht werden. An den Grundstücksgrenzen zulässige bauliche Anlagen sind auf 1/2-Länge nicht anzurechnen.
Betonwände, Bossensteine und Mauerwerk sind als Baustoffe für den Sichtschutz ebenfalls unzulässig.

11. 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 bestehenden Gelände des höherliegenden Grundstücks, entsteht.

12. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur Ingolstädter Straße ist die durchgängige Herstellung von Lärm- und Sichtschutzanlagen (Walle, Wände, Wall-Wand-Hecken-Kombinationen) bis auf 2,0 m Höhe außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei darf nur ein Drittel der Gesamtlänge als Mauern oder Gabionenwänden aus Beton- oder Steinmaterial errichtet werden. Türen und Tore in der Einfriedung zur Ingolstädter Straße (ehem. B16 a) sind nicht zulässig.

13. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante um nicht mehr als 1 m überragen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitende genehmigungs- und anzeigefreien Bauten errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden.

14. Die Errichtung einer Zufahrt zu dem am westlichen Rand des Baugebiets liegenden Feldweg, von angrenzenden Grundstücken, ist unzulässig.

15. Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Großmehring in der zur Bauantragsstellung aktuellen Fassung.

16. Nicht überbaute Flächen sind als Freianlagen mit Rasen, Wiesen oder Pflanzflächen anzulegen.

17. Immissionsschutz
17.1 Verkehrslärm

a. Aufgrund der Verkehrsgeräusche sind für schutzbedürftige Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109-1, Tabelle 7 (Ausgabe Juli 2016) genannten Gesamtschalldämm-Maße R´w, res der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV zugrundezulegen:
Lärmpegelbereich III R´w, res ≥ 35 dB (Wohnräume oder ähnlich)
Lärmpegelbereich IV R´w, res ≥ 40 dB (Wohnräume oder ähnlich)

b. Die Grundrisse von Wohneinheiten sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an einer schallabgewandten Gebäudefassade (Nordostfassade) orientiert wird. Alternativ dazu sind die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.

17.2 Flur-Nr. 1234/80

a. Es gelten die Bestimmungen der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998, GMBl 1998, S.503 ff).

b. Der Beurteilungspegel, der von dem Betrieb ausgehenden Geräusche einschließlich des Be- und Entladeverkehrs darf in dem umliegenden Allgemeinen Wohngebiet Flnr.1234/76 1234/126 und 1932/2 die Immissionsrichtwerte von

tagsüber (07.00 bis 22.00 Uhr) = 55 dB(A)

nicht überschreiten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A)am Tag überschreiten. Arbeiten und Anlieferverkehr im Nachtzeitraum (22.00 bis 07.00 Uhr) sind nicht zulässig, ausgenommen davon ist die Bürotätigkeit.

c. Die Summenwirkung mit anderer Gewerbebetrieb und sonstiger gewerblicher Lärmquellen ist bei der Einhaltung des unter Punkt 2 aufgeführten Immissionsrichtwertes zu berücksichtigen. Im Fall von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes sind die eigenen Lärmquellen auf folgende Pegel zu reduzieren:

tagsüber (07.00 bis 22.00 Uhr) = 52 dB(A).

d. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Außenwände des Betriebsgebäudes überall fugendicht ausgeführt werden, sowie auch Fenster und Türen fugendicht schließen.

e. Beim Betrieb lärmintensiver Maschinen wie z.B. Fräsen, Winkelschleifer und lärmintensiver Arbeiten wie z.B. Bohren, Hämmern u.ä. sind die Türen und Fenster geschlossen zu halten.

f. Beim Einbau der Ventilatoren, Schraubenlüftern bzw. Kompressoren ist folgendes zu beachten, um Lärmstörungen zu vermeiden:
- Es sind laufruhige Typen (Ventilatoren und Motoren mit Gleitlager) zu verwenden.
- Die Ventilatoren bzw. Schraubenlüfter sind gegen die Weiterleitung von Körperschall zu isolieren.
- An lärmrelevanten Frischluftansaug- und Ausblasöffnungen der Abluft sind ausreichend dimensionierte Schalldämpfer anzubringen. Das Einfügedämmmaß ist so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte am nächstgelegenen Immissionsort sichergestellt ist.

g. Sämtliche Abluft aus Absaugeinrichtungen, Abgasrohren etc. sind über Dach mind. in 1,5 m über dem höchsten Punkt des Daches in die freie Luftströmung abzuleiten.

h. Die im Betrieb anfallenden Abfälle sind zu sortieren und soweit technisch möglich wiederzuverwerten. Abfälle, für die es keine Verwertungsmöglichkeit gibt, sind ordnungsgemäß über die MVA Ingolstadt/Mailing (Hausmüll, Gewerbemüll) oder die GSB Ebenhausen (Sondermüll) zu entsorgen.
Die abfallrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

C. Hinweise

Bestehende Wohn- u. Nebengebäude

1974/2 — Flurstücksnummer

Bestehende Grundstücksgrenze

Schnittlinien (Schnitte siehe Anhang Begründung)

Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)

Sichtdreieck (siehe Ziffer 11)

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche für Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs ist außerhalb des Geltungsbereichs festgelegt:
Flurnummer 492 Gemeinde Mindelstetten, Gemarkung Tettenagger: Teilfläche 8.334 m²
Entwicklung von extensivem Grünland mit 2 Mahden/Jahr (erste Mahd muss vor dem 15. Juni erfolgen; zweite Mahd nach dem 31. August) mit Entfernung des Mähgutes. Die Fläche darf weder gedüngt noch mit Biziden behandelt werden.

2. Immissionsschutz
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217006 / 5 vom 06.09.2019 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen unter B. 17.1.

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat von Großmehring hat in der Sitzung vom 16.02.2016 die 6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Kriegsstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Kriegsstraße" in der Fassung vom 15.10.2019 hat in der Zeit vom 06.11.2019 bis 10.12.2019 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Kriegsstraße" in der Fassung vom 15.10.2019 hat in der Zeit vom 26.11.2019 bis 08.01.2020 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Kriegsstraße" in der Fassung vom 20.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis 19.02.2021 beteiligt.

e) Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Kriegsstraße" in der Fassung vom 20.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2021 bis 08.02.2021 öffentlich ausgelegt.

f) Zu dem überarbeiteten Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Kriegsstraße" in der Fassung vom 20.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2021 bis 03.09.2021 erneut beteiligt.

g) Der überarbeitete Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Kriegsstraße" in der Fassung vom 20.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

h) Zu dem erneut überarbeiteten Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Kriegsstraße" in der Fassung vom 16.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2022 bis 09.02.2022 erneut beteiligt.

i) Der erneut überarbeitete Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Kriegsstraße" in der Fassung vom 16.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2022 bis 28.01.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

j) Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.03.22 die 6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Kriegsstraße gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.11.21 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 16.03.2022

R. Stingl, 1. Bürgermeister (Siegel)

k) Ausgefertigt

Großmehring, den 16.03.2022

R. Stingl, 1. Bürgermeister (Siegel)

l) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.03.22 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Großmehring, den 25.03.2022

R. Stingl, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Großmehring

6. Änderung Bebauungsplan

'Westlich der Kriegsstraße'

Maßstab : 1 : 1.000 (0 10 20 50 m)
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitektur GmbH
Parkstraße 10 - 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96562-0 - Fax: 0841 96562-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN
170 026
MITGLIED DER BAYERISCHEN ARCHITEKTENKAMMER

bearbeitet:	Räder
gezeichnet:	Schinder, Dolanbay
Datum:	15.10.2019, 20.10.2020, 20.04.2021, 16.11.2021
Satzungsbeschluss:	15.03.2022
Plan-Nr:	A369_103-01
	LA369_BP westlich Kriegsstraße/Zeichnung/103_BPlan_6.Änd.dwg/01

R. Stingl
1. Bürgermeister

Großmehring, den 16.03.2022