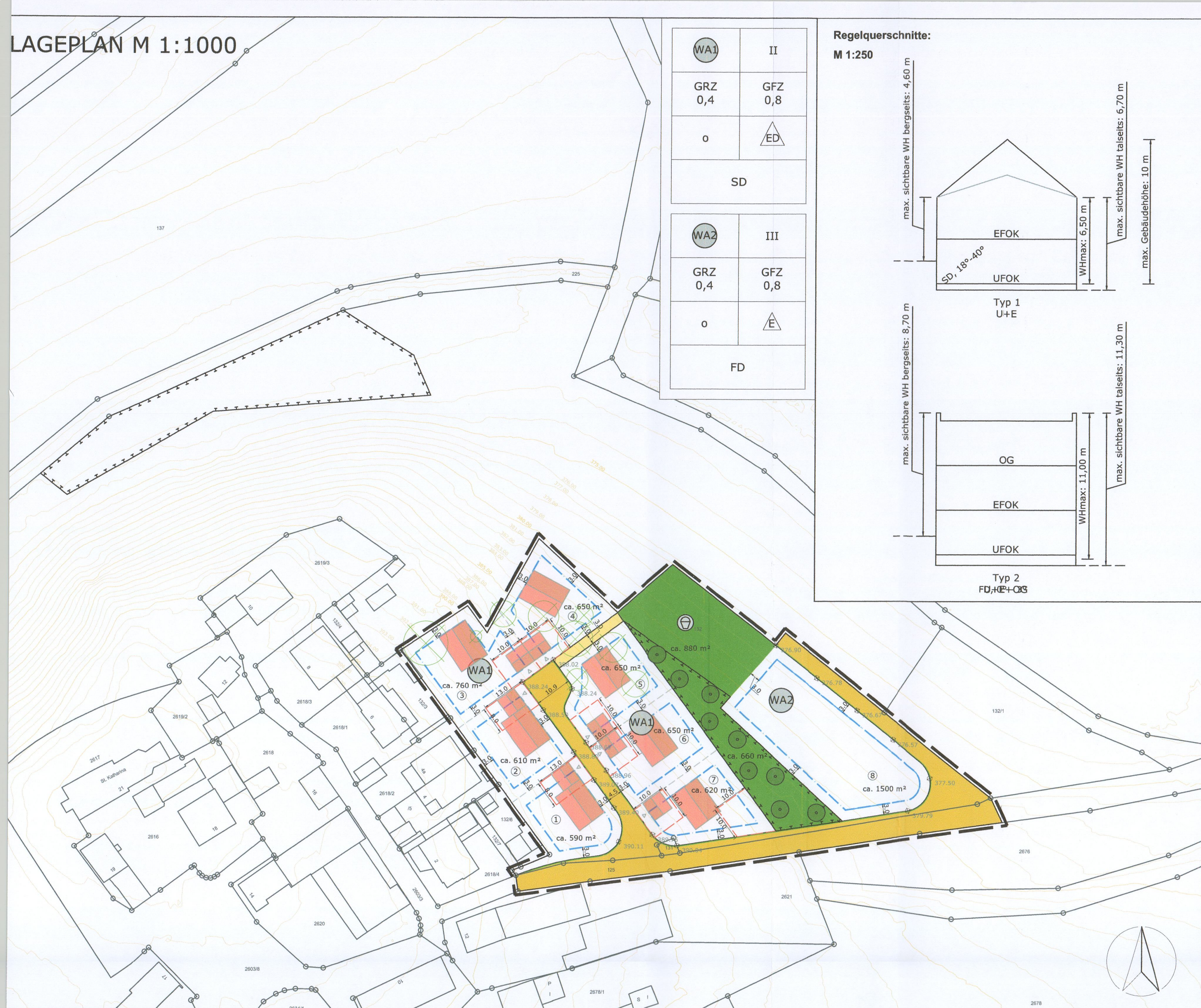
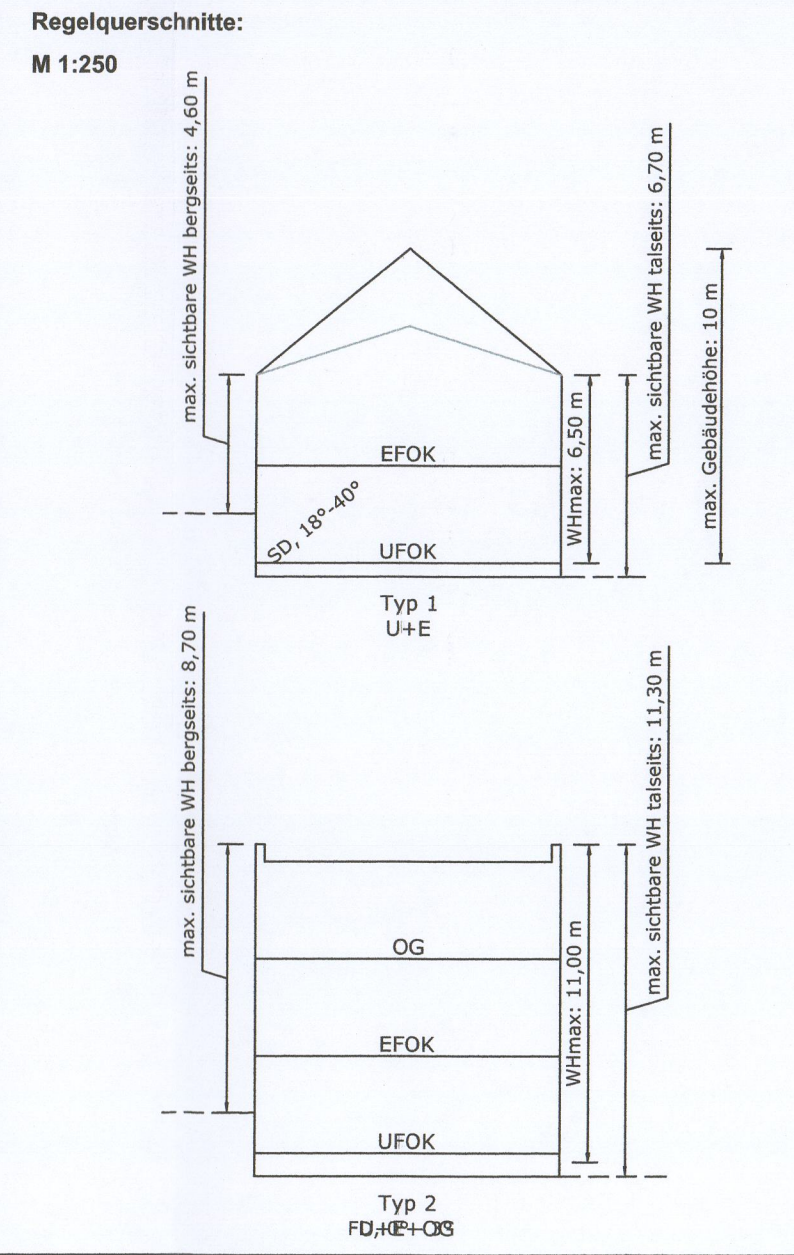


LAGEPLAN M 1:1000



| | |
|---------|---------|
| WA1 | II |
| GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| o | △ED |
| SD | |
| WA2 | III |
| GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| o | △E |
| FD | |



PLANLICHE FESTSETZUNGEN
(nach PlanZV)

Festsetzungen der Nutzungsschablone

| | |
|-----------------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | max. zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| max. zulässige Grundflächenzahl | max. zulässige Geschossflächenzahl |
| o offene Bauweise | △ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig △E nur Einzelhäuser zulässig |
| zulässige Dachform | |
| SD = Satteldach FD = Flachdach | |

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), 2 Teilbereiche

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs.6 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
- Strassenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs.6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu roden

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Höhenschichtlinien in Meter ü. NN.
- Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Parzellengrenze
- Vorschlag Stellung Hauptgebäude
- Vorschlag Grundstückszufahrt und Garagenstandort
- Parzellennummer
- ca. 580 m² ungefähre Grundstücksgröße in m²
- Bemaßung in Meter
- Höhenpunkt der künftigen Erschließungsstraße in m ü. NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 19.03.2024 ist nur mit den textlichen Festsetzungen als Schriftteil in der Fassung vom 19.03.2024 vollständig. Die planlichen und textlichen Festsetzungen sind gleichermaßen zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom 19.11.20219 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2019 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 09.05.2023 hat in der Zeit vom 11.07.2023 bis 25.08.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2023 hat in der Zeit vom 12.07.2023 bis 31.08.2023 stattgefunden.

Aufgrund einer höchstrichterlichen Rechtsprechung durch das Bundesverwaltungsgericht kann die Aufstellung nicht weiter im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der Bauausschuss Großmehring hat in der Sitzung vom 01.08.2023 beschlossen, das Verfahren in ein Regelverfahren zu überführen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2024 bis 05.02.2024 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2024 bis 05.02.2024 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.03.2024 den Bebauungsplan "Demlinger Weg Katharinenberg" gem. §§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.03.2024 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 11. Juli 2024
Stingl
Erster Bürgermeister
1. Bürgermeister Rainer Stingl

Ausgefertigt
Großmehring, den 11. Juli 2024
Stingl
Erster Bürgermeister
1. Bürgermeister Rainer Stingl

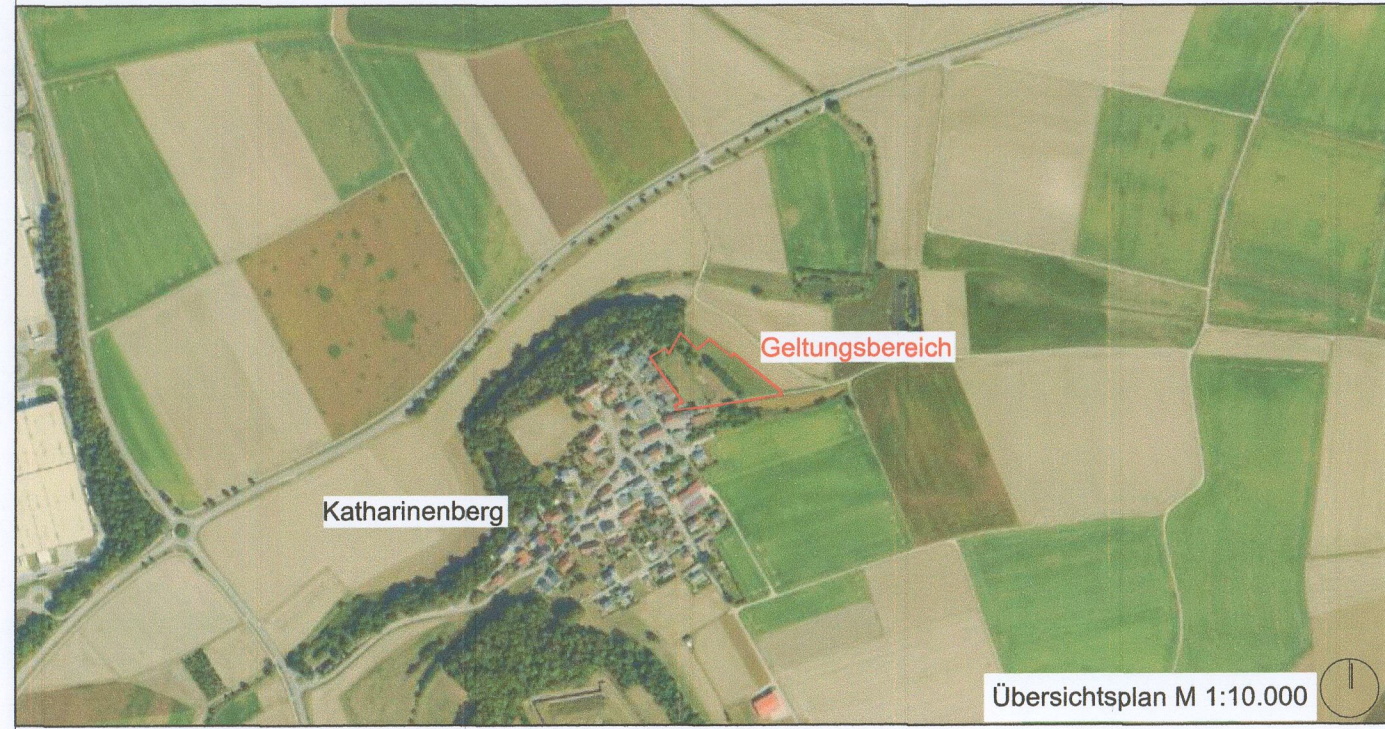
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26. Juli 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Großmehring, den 11. Juli 2024
Stingl
Erster Bürgermeister
1. Bürgermeister Rainer Stingl

Qualifizierter Bebauungsplan
"Demlinger Weg Katharinenberg"



Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



TEIL A Planzeichnung
Regelquerschnitt
Verfahrensvermerke
Planliche Festsetzungen

TEIL B Textliche Festsetzungen und Hinweise

FASSUNG vom 19.03.2024
nachrichtlich ergänzt am 19.03.2024

Planfertiger:
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Demlinger Weg Katharinenberg“

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



Teil B + C

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 19.03.2024

nachrichtlich ergänzt am 19.03.2024

Planverfasser:

Regensburg, den

03.07.2024

Dipl.-Ing. (FH)
Andreas Eder

BaylkaBau

Dipl. Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Auftraggeber:

11. Juli 2024

Großmehring, den

Rainer Stingl, 1. Bürgermeister
GEMEINDE GROßMEHRING
Marienplatz 10
85098 Großmehring

Stingl
Erster Bürgermeister

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Teilbereichen WA1 und WA2 festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, werden gem. § 23 i.V.m. § 19 BauNVO die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) sowie die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ_{max}) im WA1 und WA2 wie folgt festgesetzt:

| | |
|--------------------------|-----|
| GRZ_{max} | 0,4 |
| GFZ_{max} | 0,8 |

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Vollgeschosse (Art. 83 Abs. 7 BayBO)

Es gilt die Vollgeschossdefinition des Art. 83 Abs. 6 BayBO 2021:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Teilgebiet WA1

Je Hauptgebäude werden max. zwei (II) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Für die Parzellen des WA1 sind folgende Bauweisen zulässig:

Untergeschoss (U) + Dachgeschoss (E) = II

Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Teilgebiet WA2

Je Hauptgebäude werden max. drei (III) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Für die Parzelle des WA2 sind folgende Bauweisen zulässig:

Untergeschoss (U) + Erdgeschoss (E) + Obergeschoss (OG) = III

Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im WA1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermassten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

Im WA1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei einer Doppelhausbebauung (2 Doppelhaushälften = 1 Doppelhaus) 600 m². Das Grundstück ist grundbuchrechtlich zu teilen, sodass jede Doppelhaushälfte auf einem eigenen Grundstück steht.

Zahl der Wohneinheiten

Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Maximal sind 5 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

2.4 Höhenlage

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) bzw. Untergeschosses (UFOK) festgesetzt.

Für die **Parzellen 1-3** des WA1 und **Parzelle 8** des WA2 wird eine NHN-Höhe zur Bestimmung der maximal zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens des Untergeschosses (**UFOK_{max}**) festgesetzt.

Für die **Parzellen 4-7** des WA1 wird eine NHN-Höhe zur Bestimmung der maximal zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (**EFOK_{max}**) festgesetzt.

| Parzelle | Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull |
|----------|--|
| 1 | 389,10 m ü. NHN |
| 2 | 388,60 m ü. NHN |
| 3 | 388,60 m ü. NHN |
| 4 | 388,30 m ü. NHN |
| 5 | 388,70 m ü. NHN |
| 6 | 388,80 m ü. NHN |
| 7 | 388,80 m ü. NHN |
| 8 | 376,80 m ü. NHN |

Je nach Abstand des Hauptgebäudes vom Fahrbahnrand, wird eine unterschiedliche maximale UFOK/EFOK festgesetzt vom Höhenbezugspunkt:

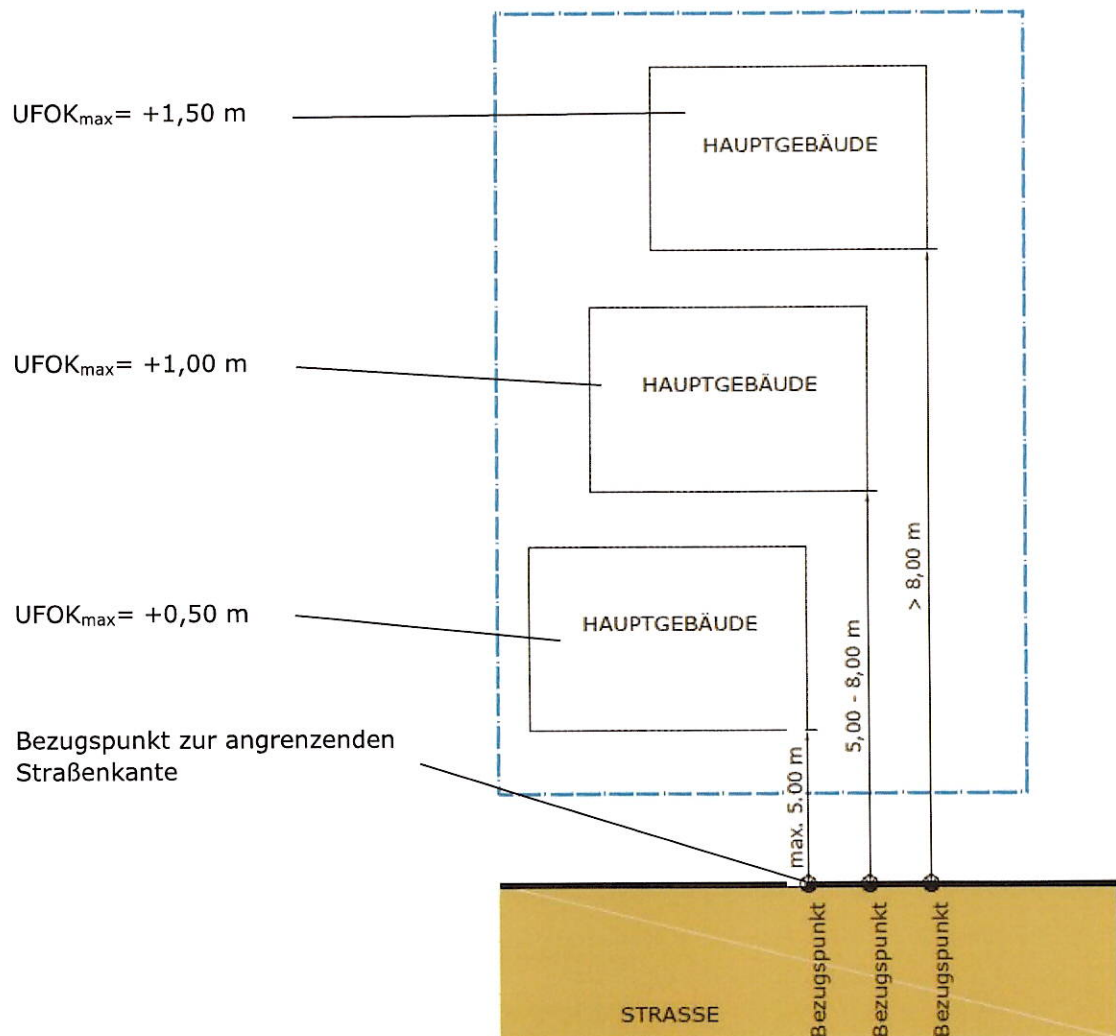
Parzellen 1-3, 8:

| Abstand | Abstand | Abstand |
|--------------------------------|-----------|----------|
| < 5 m | 5 m – 8 m | > 8 m |
| UFOK _{max} : + 0,50 m | + 1,00 m | + 1,50 m |

Beispiel Parzelle 1: Höhenbezugspunkt 389,10 m ü. NHN, Abstand Hauptgebäude vom Fahrbahnrand 7m => maximal zulässige Höhe UFOK: 390,10 m (389,10 + 1,00)

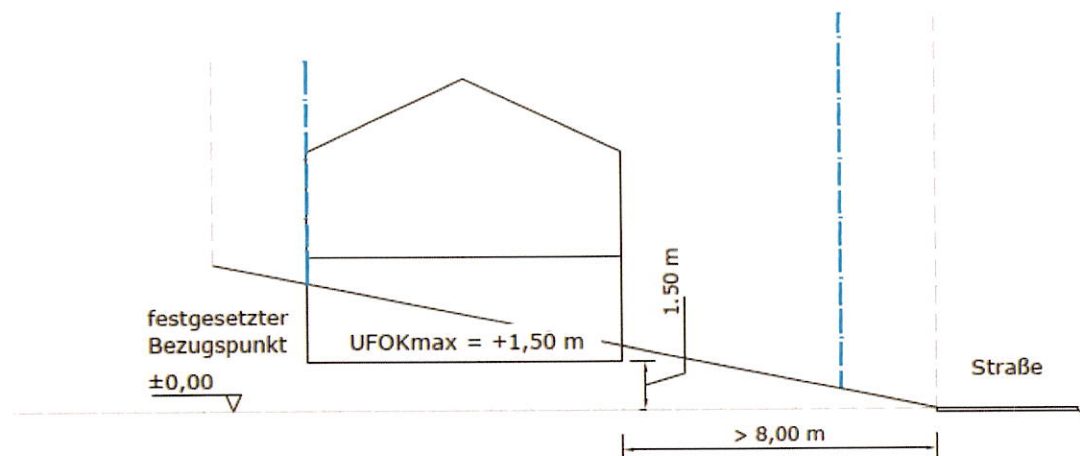
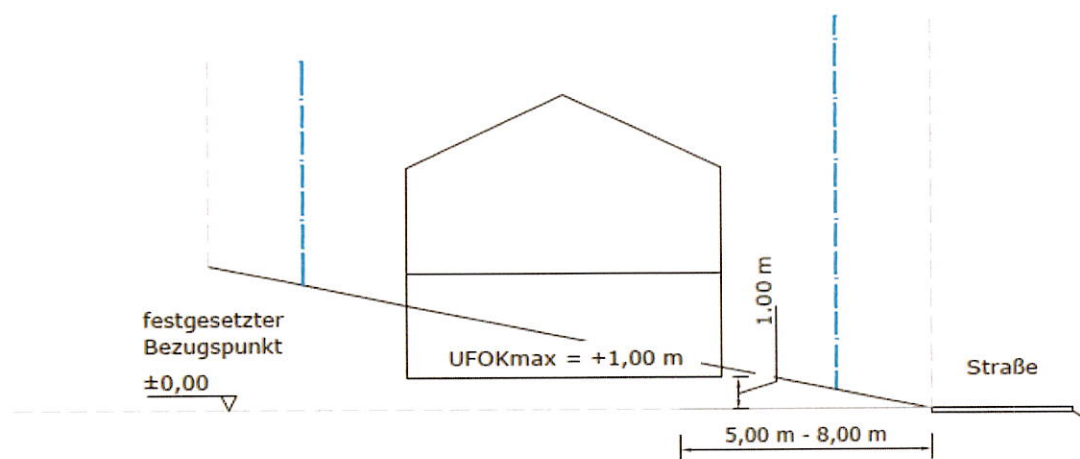
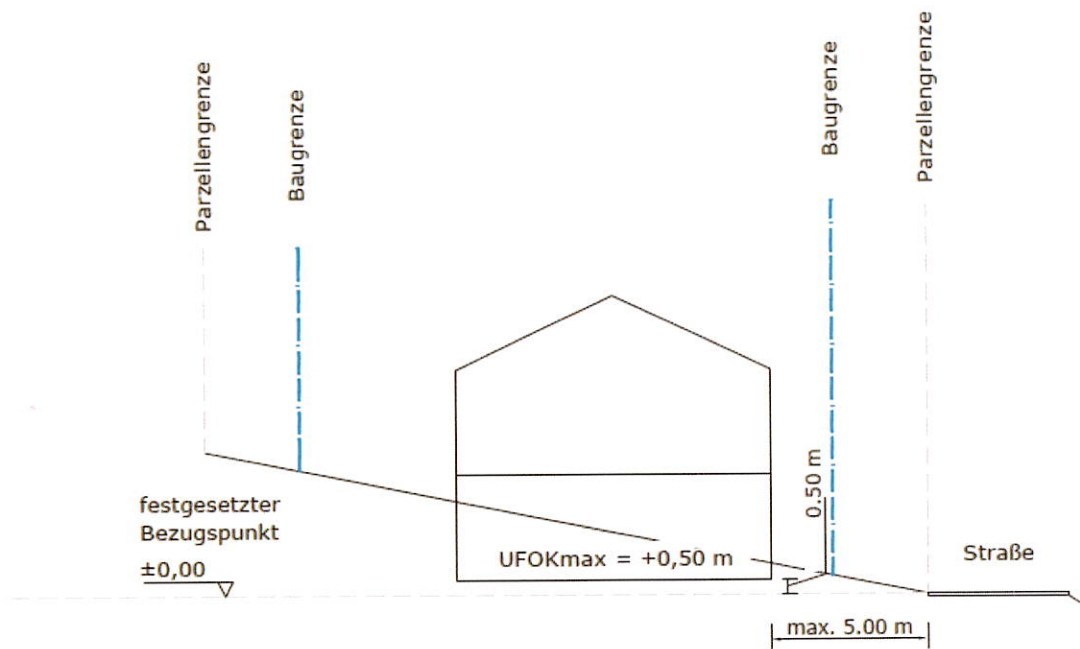
Messmethode:

Grundriss



Messmethode Parzellen 1-3, 8:

Schnittansicht o.M.

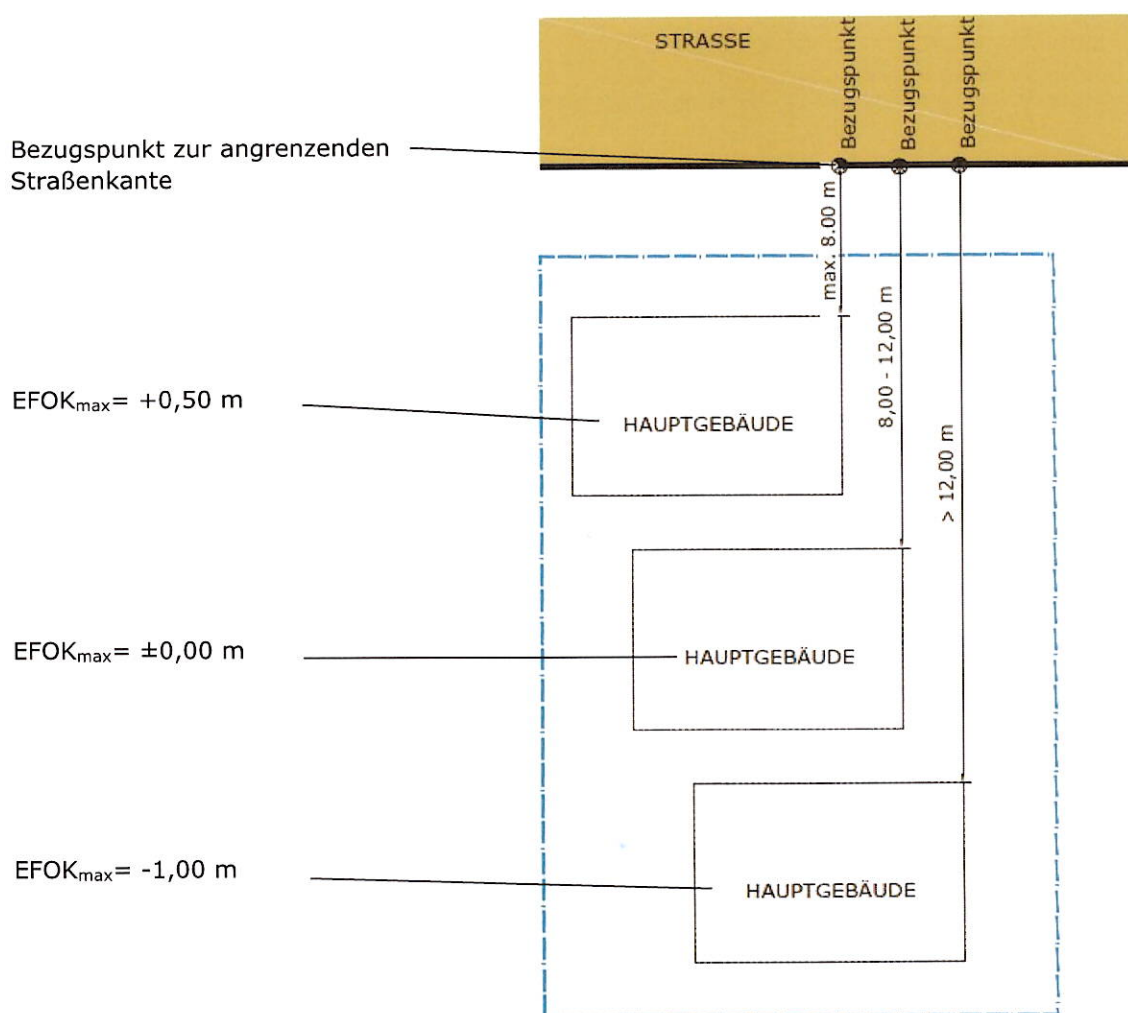


Parzellen 4-7:

| | Abstand < 8 m | Abstand 8 m – 12 m | Abstand > 12 m |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| EFOK _{max} : | + 0,50 m | ± 0,00 m | - 1,00 m |

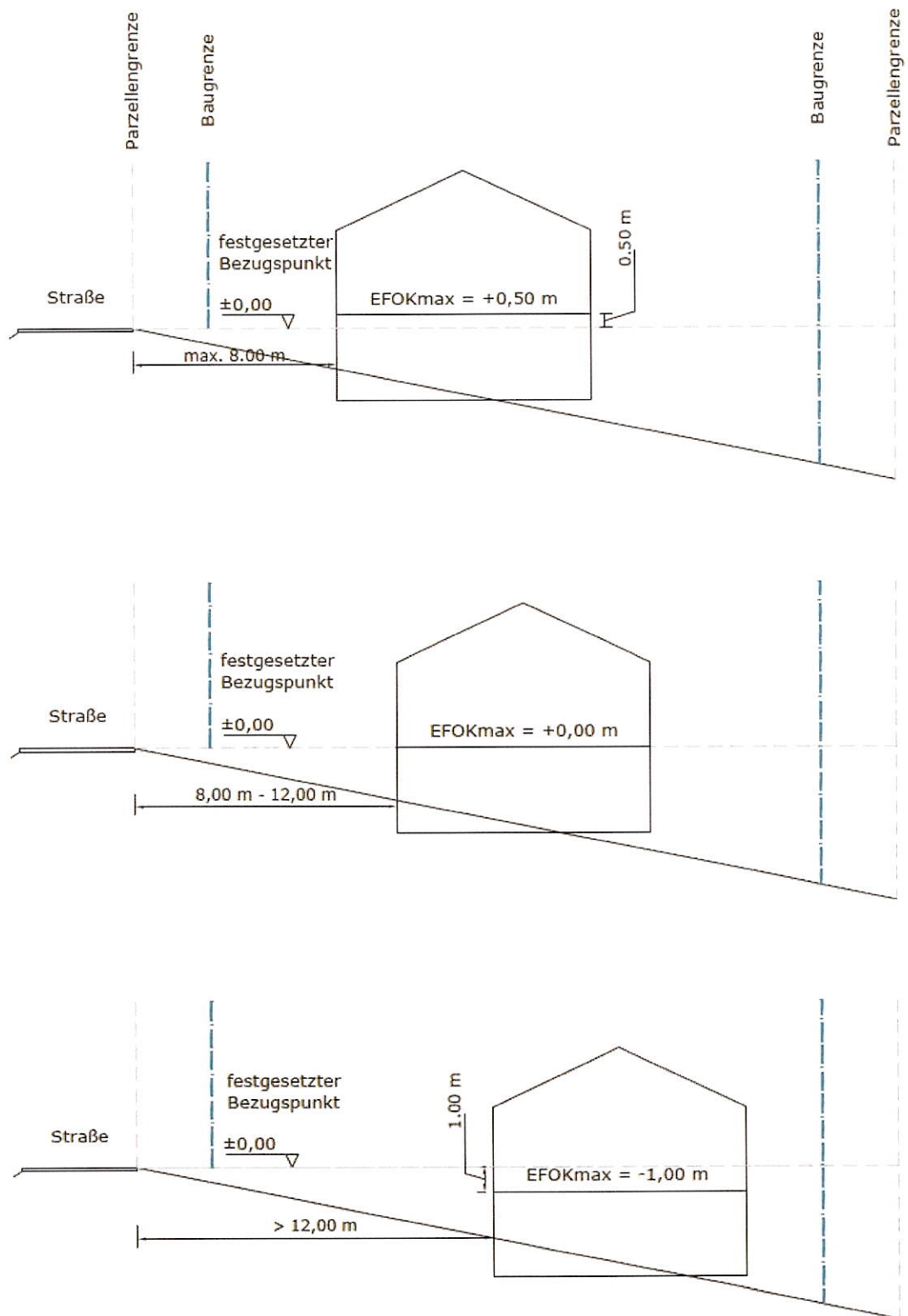
Messmethode:

Grundriss



Messmethode Parzellen 4-7

Schnittansicht o.M.



2.5 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO)

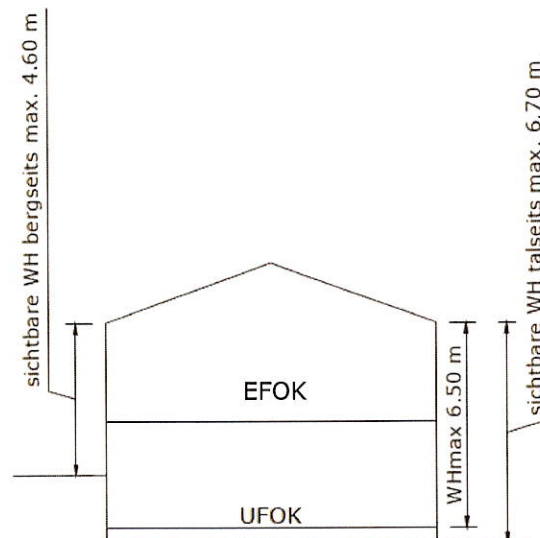
Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen ab UFOK bis Schnittpunkt Fassade/Dachhaut gemessen.

Zusätzlich wird eine *maximal zulässige sichtbare Wandhöhe* festgesetzt.

Die max. zulässige sichtbare Wandhöhe bergseits wird gemessen zwischen der Oberkante des bergseitig hergestellten Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die max. zulässige sichtbare Wandhöhe talseits wird gemessen zwischen dem hergestellten Gelände talseits und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Messmethode Wandhöhe:



Zusätzlich wird für das WA1 eine *maximal zulässige sichtbare Gesamthöhe* festgesetzt.

Die max. zulässige Gesamthöhe wird gemessen zwischen der UFOK und dem First.

Im WA1 ist das Abgraben eines Kellergeschosses nur bis max. 0,30 m zulässig.

Es werden folgende Dachform, First-, Gebäude- und Wandhöhen für das **WA1** festgesetzt:

Gebäudetyp 1

U + E oder U+DG = II Vollgeschosse

Dachneigung 18-40°, Satteldach

Wandhöhe max. 6,50 m, zulässige Gesamthöhe max. 10,0 m

sichtbare Wandhöhe bergseits max. 4,60 m

sichtbare Wandhöhe talseits max. 6,70 m

Es wird folgende Dachform, First-, Gebäude- und Wandhöhe für das **WA2** festgesetzt:

Gebäudetyp 2

U + E + OG = III Vollgeschosse

Dachneigung max. 3°, Flachdach

Wandhöhe max. 11,00 m

sichtbare Wandhöhe bergseits max. 8,70 m

sichtbare Wandhöhe talseits max. 11,30 m

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußweg“ festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Klimageräte und Wärmepumpen sind nur mit schallgedämmten Einhausungen und entdröhnten Luftkanälen zulässig. Der Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt 2,50 m.

2.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.8.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Dachüberstände: sind an den Traufseiten bis max. 0,50 m, an den Giebelseiten bis max. 0,50 m zulässig.

Dachfarben: sind in rot bis braun und anthrazitfarben bis grau zugelassen.

Dachmaterialien: sind ausschließlich als Dachsteine und -pfannen aus Ziegel, Betonstein oder kleinformatische Metalleindeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Dachaufbauten: sind ab 30° Dachneigung zulässig. Sie müssen sich der Hauptfläche unterordnen und gestalterisch dem Hauptbaukörper anpassen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Länge und Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First ist ausschließlich unterhalb des Hauptfirstes zulässig.

Zwerchgiebel: sind nicht zulässig.

| | |
|------------------|---|
| Dacheinschnitte: | negative Dachgauben sind zulässig. |
| Energie-Anlagen: | Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung / Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen. |

2.8.2 Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Es gelten eine max. Länge und Breite von 1/3 der Gesamtwandlänge des Hauptbaukörpers.

Anbauten und Vorbauten beziehen sich auf bauliche Anlagen, die baugestalterisch nicht zur Außenfassade/Außenwand des Hauptbaukörpers gehören. Anbauten und Vorbauten werden demnach durch die Außenwand vom Hauptgebäude abgetrennt wie z.B. Wintergärten etc.

Der Versatz einer Außenmauer zählt nicht als An- oder Vorbau, da er baugestalterisch zur Außenwand des Hauptbaukörpers gehört.

2.8.3 Geländegestaltung

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen.

Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind immer die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der Parzellen bis max. 2,0 m zulässig. Für die Parzellen 4-7 dürfen Auffüllungen des Bereichs zwischen Erschließungsstraße und Hauptgebäude / Garage bis maximal EFOK erfolgen.

Im WA1 darf ein mögliches Kellergeschoss bis max. 0,3 m abgegraben werden.

Aufschüttungen/Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Grenzgarage dürfen immer erfolgen. Je nach Ausführung sind Abgrabungen (erdüberdeckte Garagen) oder Aufschüttungen immer zulässig.

Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind ab einem Mindestabstand von 1,0 m zur Straße zulässig. Die zulässige Höhe der Stützmauern ist gleich dem Abstand der Stützmauer zur Straßengrenze und auf maximal 2,50 m Höhe der Stützmauer begrenzt.

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

Abweichend hiervon darf im Bereich einer Zufahrt die Sockelhöhe bis max. $\pm 0,00$ m der FOK-Garage errichtet werden.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

2.8.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Es gilt die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring.

Das Oberflächenwasser der Zuwege darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

2.8.5 Garagen / Carports

Die Anlage von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig oder als Gebäudeintegrierte Garage zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende in Höhe, Dachneigung und Dachform anzupassen. Das gilt nicht für den Anbau an Flachdachgaragen.

Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO einzuhalten.

Durch die Höhenlage sind bei den Parzellen 1-3 erdüberdeckte / teils erdüberdeckte Garagen zulässig. Die Garage ist ausreichend gegenüber der Erdfeuchte bzw. gegen Staunässe abzudichten. Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe sowie eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Gebäudeintegrierte Garagen sind immer zulässig.

Stellung und Höhenlage

Es wird eine max. Oberkante des Fertigfußbodens der Garage (FOK_{\max} Ga) festgesetzt. Diese gilt nicht bei in Gebäuden integrierten Garagen.

Parzellen 1-3, 8:

FOK_{\max} Ga: max. 80 cm über dem Punkt der Straßeneinfassung vor Garagenmitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Garagenmitte bezogen auf die Straße, über die die Zufahrt erfolgt.

Wandhöhe: die max. Wandhöhe von 3,30 m bemisst sich ab FOK Garage bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

Parzellen 4-7:

FOK_{\max} Ga: max. 15 cm über dem Punkt der Straßeneinfassung vor Garagenmitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Garagenmitte bezogen auf die Straße, über die die Zufahrt erfolgt.

Wandhöhe: die max. Wandhöhe von 3,30 m bemisst sich ab FOK-Garage bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

Zusätzlich wird talseitig eine maximal sichtbare Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt. Diese bemisst sich ab natürlichem Gelände bis Schnittpunkt

Außenwand/Dachhaut. Sofern die talseitige Garagenwandhöhe größer als 4,80 m ist, muss sie durch terrassenförmige Auffüllungen in ihrer sichtbaren Wandhöhe reduziert werden.

Bei Grenzgaragen gelten diese Wandhöhenfestsetzungen vor den sich ergebenden Abstandflächen der BayBO Art. 7 Satz 1 in der Fassung vom 14. August 2007.

Dächer

Die Garagen sind in Dachform und -neigung in einheitlicher Gestaltung mit dem Haupthaus auszuführen. Flachdachgaragen sind immer zulässig. Bei der Ausbildung eines Flachdachs ist dieses zu begrünen.

2.8.6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt im Mittel 3,0 m.

2.8.7 Einfriedung

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 Geländeverlauf des höher gelegenen Grundstücks nicht überschreiten. Für die Einfriedung sind Sockelhöhen von max. 20 cm festgesetzt, die zu tieferliegenden Nachbargrundstücken als Stützmauer gemäß Ziffer 2.8.3 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 1/3-Länge nicht anzurechnen. Betonwände, Bossensteine und Mauerwerk sind als Baustoffe für den Sichtschutz ebenfalls unzulässig.

2.8.8 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung zulässig und müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden. Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

2.8.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem mit einer getrennten Schmutz- und Niederschlagswasserableitung entwässert.

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich selbst sind Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke zu errichten. Diese stellen in Verbindung mit den zentralen Rückhalteeinrichtungen, die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Gebietes mit sicher.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagwasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

Bei der Entwässerung sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und rückzuhalten und anschließend gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.
- Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

2.9 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Grünordnungsplan soll die möglichen negativen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzeigen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation und Verringerung der negativen Auswirkungen beitragen.

2.9.1 Baubegleitende Maßnahmen

Oberbodenlagerung

Der vor baulichen Maßnahmen abzutragende Oberboden ist zu lagern und später zur Humusierung der Pflanzflächen zu verwenden (vgl. DIN 18915). Außerdem gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Haufwerke dürfen eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m nicht überschreiten und nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Gehbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

2.9.2 Öffentlicher Bereich

Im Osten des Baugebietes ist eine großzügige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Spielplatzes sowie eines naturnahen Regenrückhaltebeckens zulässig.

Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen. Die Begrünung ist zu pflegen und zu erhalten.

2.9.3 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mind. 5 Sträucher (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenausbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstückes oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands sind daher erforderlich.

Zur Ortsranddurchgrünung sind bei Parzelle 8 auf Privatgrund entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mind. 6 Gehölze in einem Abstand der Pflanzen zueinander von 8 – 12 m zu pflanzen. Sofern in diesem Bereich Parkplätze errichtet werden, ist spätestens nach jedem vierten Parkplatz ein Baum zu pflanzen.

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Insbesondere Gartenflächen sind zu begrünen. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächige Gesteinsschüttungen sind unzulässig. Lockere Strauchpflanzungen / Hecken mit Sträuchern zur Gliederung / Aufwertung / Sichtschutz sind zulässig.

Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3 x v., StU 14 – 16 cm

bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|----------------------------|-----------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Sand-Birke |
| <i>Betula humilis</i> | Strauchbirke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wild-Apfel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Prunus padus</i> | Trauben-Kirsche |
| <i>Sorbus aria</i> | Gewöhnliche Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche, Vogelbeere |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
| <i>Ulmus glabra</i> | Berg-Ulme |

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 2: Obstbäume:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|------------------|---|
| Prunus domestica | Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Renekloden in Sorten |
| Pyrus communis | Birne in Sorten |
| Malus domestica | Apfel in Sorten |
| Prunus avium | Kirsche in Sorten |

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm:

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---------------------|--|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018) |
| Prunus mahaleb | Felsen-Kirsche |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa multiflora | Büschel-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018) |

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern / immergrünen Sträuchern zu max. 30 % zulässig. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (Taxus baccata) bis 2 m Höhe zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 xv., 60-100, mB

2.9.4 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der im Geltungsbereich festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG ist das bestehende Feldgehölz zu roden und die Fläche als artenreiches Extensivgrünland mit einem Bestand an Streuobstgehölzen zu entwickeln.

Auf der zweiten Fläche, zwischen Waldrand und Dettelbach, ist ein ca. 10 m breiter Waldmantel anzulegen. (siehe Anlage 1)

Soweit erforderlich, ist der Gehölzbestand vor Wildverbiss und -verfegung zu schützen. Die Zäunung ist spätestens nach vier Jahren zu entfernen.

Maßnahmen, die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen können, sind auf der Ausgleichsfläche dauerhaft zu unterlassen.

Alle Nutzungen, die der bezweckten Herstellung und Erreichung des Entwicklungsziel, sowie zur Aufrechterhaltung des Entwicklungsziel, nicht dienlich sind oder die dem Entwicklungsziel und der Aufrechterhaltung des Entwicklungsziels widersprechen, sind zu unterlassen.

Innerhalb der Fläche ist es verboten,

- bauliche Anlagen zu errichten,
- zu düngen und Pflanzenschutzmittel auszubringen,
- die Fläche umzubrechen, aufzufüllen, abzugraben oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen zu betreiben,
- Pflanzenarten, die nicht der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen, einzubringen,
- standortfremde Tiere auszusetzen.

Fällung, auf den Stock setzen und der Schnitt von Gehölzen ist generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Spätestens nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen müssen die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sein. Die Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

TEIL C - Hinweise

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch von 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

Staatsstraße 2231

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jede Parzelle erhält einen Schmutz- und Niederschlagswasser-Hausanschlusschacht.

Schmutzwasser

Der Schmutzwasserkanal des Baugebiets wird an das bestehende Mischwasserkanalnetz in Katharinenberg angeschlossen, welches das Schmutzwasser zur Kläranlage ableitet.

Niederschlagswasser

Soweit es die Hanglage und Versickerungsfähigkeit des Untergrunds zulässt, wird das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone in das Grundwasser versickert, oder gedrosselt in den Dettelbach abgeleitet. Zudem erhält jede Bauparzelle eine (Retentions-) Zisterne zur Regenwassernutzung.

Niederschlagswasser wird auf den privaten Flächen über eine Kombizisterne mit Rückhaltefunktion und gedrosseltem Ablauf gesammelt. Diese Zisternen werden bereits im Zuge der Erschließung auf jedem Baugrundstück errichtet. Die Kombizisterne kann gleichzeitig als Zisterne zur bspw. Gartenbewässerung genutzt werden. Im Anschluss an die Rückhaltung bzw. bei Erreichen des vorhandenen Rückhaltevolumens der Zisterne wird das Niederschlagswasser über den Niederschlagswasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen wird ebenfalls dem örtlichen Kanalnetz über den Niederschlagswasserkanal zugeführt.

Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2018) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasengittersteine. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

Grundwasser und Schichtenwasser

Mit Schichtenwasser ist zu rechnen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Starkregenereignisse

Durch die Geländeneigung ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. Es wird empfohlen, bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinbrüche, Vernässung oder Verschlammung zu treffen.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten.

Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Kabelhausanschlüsse

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Artenschutz

Die Errichtung von Beleuchtungsanlagen sollte mit Rücksicht auf den Artenschutz erfolgen (Ausrichtung, Zeit-/Sensorsteuerung, Einsatz von LEDs mit angepassten Farbtemperaturen, etc.; s. Publikationen „Insekten schützen leicht gemacht!“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit und „Informationen zur richtigen Beleuchtung“ des Projekts Sternenpark Schwäbische Alb).

Glasflächen sollten gegen Vogelschlag gesichert werden (siehe Publikation des Bayerischen Landesamts für Umwelt „Vogelschlag an Glasflächen“)

An neuen Gebäuden sollten generell für an diesen Lebensraum gebundene Tierarten wie Mehlschwalbe, Feldsperling, Fledermäuse etc. wieder neue Lebensräume angeboten werden. Es gibt hier eine große Palette von Möglichkeiten, die ohne große Kosten und Aufwand im Rahmen des Neubaus umgesetzt werden können. Der LBV München bietet hierzu unter <https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen-lbv-muenchen/artenschutz-an-gebaeuden-lbv-muenchen/> ausführliche Informationen an und unter <http://www.artenschutz-am-haus.de/> gibt es eine sehr informative Online-Seite zu diesem Thema.)

Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 37 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte der Gemeinde Großmehring, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.