

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Ochsenschütt'

Die Gemeinde Großmehring, Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) - des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 'Ochsenschütt' als Satzung.

A. Festsetzungen

- 1. Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Industriegebiet nach § 9 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausnahmsweise zugelassen. Für diese Wohngebäude ist ein Abstand von 20 m zum Wald einzuhalten.
Nicht zulässig sind gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- öffentliche Tankstellen
- Betriebe der Massenerhaltung
- abwasserintensive Betriebe (z.B. Schlachthof, Molkerei, papierverarbeitende Betriebe, Brauerei, usw.)
- Betriebe, die im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch bestimmte luftverunreinigende Stoffe das benachbarte Naturschutz- oder FFH-Gebiet schädigen würden (Nachweis per Gutachten im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren).
- Einzelhandel mit zentralrelevanten Sortimenten für Güter des täglichen Bedarfs (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe, Bekleidung, Drogerie)
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3.2 maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
 - 3.3 als Bezugsgröße zur Ermittlung der zulässigen GRZ und GFZ wird die nutzbare Grundstücksfläche außerhalb der festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. (weiße Flächendarstellung)
 - 3.4 maximal zulässige Höhe in Meter über Normal Null (ü. NN)
Der obere Bezugspunkt ist die Gebäudekante oder bei Antennen, Satellitenanlagen oder anderen, die Gebäudekante überragenden Dachaufbauten deren höchster Punkt. Innerhalb der GI/GE-Flächen sind, abweichend von der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen über Normal Null, punktuelle Erhöhungen baulicher Anlagen bis zu einer Oberkante von 34 m über GOK zulässig (z.B. Silos, notwendige Schornsteine für Heizkraftwerke).
- 4. Überbaubare Fläche**
 - 4.1 abweichende Bauweise: Baukörper mit einer Länge über 50 m sind zulässig.
 - 4.2 Baugrenze
- 5. Abstandsflächen**
 - 5.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 H, mindestens 3 m

6. Bauliche Anlagen und Gestaltung

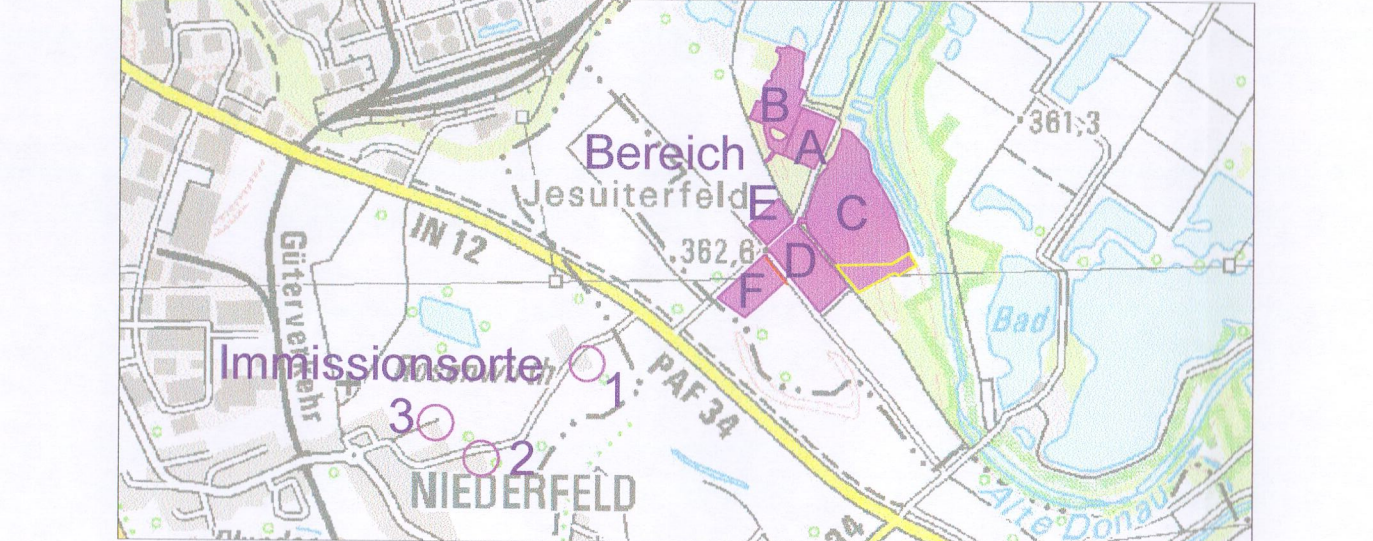
- 6.1 Dachformen
Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 32°
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5°
- 6.2 Fassadengestaltung
Die Fassaden müssen aus Glas, Metall, Kunst- oder Naturstein bestehen. Bei einer Gebäudelänge von über 50 m sind die Fassaden zu gliedern.
- 6.3 Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Dachaufbauten
Zulässig sind nur technisch notwendige Dachaufbauten.
Dachaufbauten sind auf die max. zulässige Höhe anzurechnen.
- 6.4 Einfriedungen
Die Einfriedung der Grundstücke mit einem transparenten, sockellosen und begrünten Metallzaun mit einer Höhe bis zu 2,10 m, gemessen ab der mittleren Straßenhinterkante der angrenzenden Straße ist zulässig.
- 6.5 Hinweisschilder und Werbung
Werbeanlagen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
a) am Ort der Leistung
b) nicht höher als 5 m über der Oberfläche der angrenzenden Straße
c) mit einer maximalen Auskragung von 0,5 m über die Fassade
d) mit einer Ansichtsfäche von insgesamt nicht mehr als 5 % je Wandfläche
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m, gemessen ab der Straßenhinterkante der jeweils angrenzenden Straße nicht überschreiten. Pro Grundstück sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Die Ansichtsfäche darf 25 m² nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 7. Verkehrsflächen**
 - 7.1 Private Straßenverkehrsfläche
Die zulässige Höhe der Verkehrsflächen beträgt max. 1,0 m über GOK.
 - 7.2 Flächen für den ruhenden Verkehr
Ebenerdige Stellplätze sind, ebenso wie Zufahrtswege, aus wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.
 - 7.3 Lagerplätze
Lagerplätze für unbelastete Materialien sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
Lagerplätze für ggf. belastete Materialien sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und geregelt zu entsorgen bzw. dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.
 - 7.4 Verkehrsflächen
Flächen auf denen regelmäßiger Verkehr und intensiver Betrieb mit Fahrzeugen stattfindet, sind wasserundurchlässig zu befestigen.
 - 7.5 Ein- und / oder Ausfahrtsbereiche
Auf das Grundstück 7244 ist optional eine Zufahrt von 10 m Breite über die festgesetzte Grünfläche hinweg zulässig, unter der Voraussetzung dass der angrenzende Flurweg 6134 zu einer öffentlichen Erschließungsstraße ausgebaut wird.
- 8. Grünordnung**
 - 8.1 Grünordnung allgemein
Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten der potentiell natürlichen Vegetation und - soweit vorhanden - autochthones Pflanzgut zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
Die zu pflanzenden Gehölze müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:
- große Bäume (Wuchshöhe über 20m) - Stammumfang (STU) 18-20 cm
- mittelgroße Bäume (Wuchshöhe 10-20m) - Stammumfang (STU) 16-18 cm
- kleine Bäume (Wuchshöhe unter 10m) - Stammumfang (STU) 14-16 cm

- 8.2 Private Grünflächen
Je angefangener ebenerdiger 5 Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksfläche Laubbäume als Hochstämme nach Ziff. 8.3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Offene Bodenflächen sind der Sukzession zu überlassen oder mit einer Kombination aus Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen zu gestalten (gemäß Pflanzliste Ziffer 8.3).
Pro 500 m² Grundstücksfläche ist innerhalb der privaten Grünflächen ein Laubbaum als Hochstamm (mind. STU 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Die Anlage der Grünflächen hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Bauerfertigung zu erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 8.3 Artenauswahlliste
Großbäume:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Tilia cordata - Winter-Linde
Kleinkronige Bäume:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Salix alba - Silber-Weide
Sträucher:
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Sal-Weide
Salix nigricans - Schwarz-Weide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- 8.4 Fassadenbegrünung
Fensterlose Wandflächen sind mit einer Anpflanzung aus kletternden, rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Gegebenenfalls sind Vuchshilfen (Drähte, Rankergerüste) zu verwenden.
- 8.5 Dachbegrünung
Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig.
- 8.6 Zu erhaltender Waldbestand
- 8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 9. Schallschutz**
Auf den nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Gewerbe- und Industriegebiets „Ochsenschütt“ sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{ex} weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{ex} nicht überschreiten.

Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{ex} einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente L_{ex,add} für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{ex} der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{ex} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 zu beachten.



10. Freileitungen

Außerhalb der Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitungen ist die Bebauung des Grundstückes ungehindert möglich. Innerhalb der Baubeschränkungszone (je 10,0 bzw. 22,5 m rechts und links der Leitungsachse) ist eine Bebauung nur zulässig, wenn die in DIN EN 50341-1:104:2010 Abschnitt 5.4 geforderten Mindestabstände eingehalten werden, das heißt die Schutzzone der Leitung gewahrt wird.
Bei Bepflanzung im Leitungsbereich dürfen aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Nach DIN EN 50341-1 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen und Bäumen, die zum Ausführen von Arbeiten bestiegen werden können, 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingungen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.
Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Um die Maste A15und A184 ist ein Anfahrerschutz anzubringen.

11. Aufschüttungen

- 11.1 vorhandene Schutzwälle
- 11.2 herzustellende Schutzwälle

B. Kennzeichnung

- 1. Flächen für die Wasserwirtschaft**
 - 1.1 Wasserfläche
 2. Ver- und Entsorgung (Richtigkeit der Leitungsverläufe ohne Gewähr)
 - 2.1 Elektrische Freileitungen der E.ON Bayern AG bzw. E.ON Netz GmbH (20 bzw. 110 kV) mit Schutzzone und Maststandorten
 - 2.2 Stromleitung der E.ON Bayern AG (MS- und NS-Kabel) mit Schutzzone (beidseits 0,5 m bei Aufgrabungen und beidseits 2,5 m für Bepflanzungen mit Bäumen und tiefwurzeldenden Sträuchern)
 3. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

C. Hinweise

- 1. Wasserwirtschaft**
Das Vorhaben ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
 - 1.1 Abwasser
Die Gebäude müssen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
 - 1.2 Niederschlagswasser
Niederschlagswasser ist mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern. Das über wasserundurchlässig befestigte Flächen, auf denen regelmäßiger Verkehr und intensiver Betrieb mit Fahrzeugen stattfindet, gesammelte Niederschlagswasser ist breitflächig über den Oberboden zu versickern (Sickerschächte sind nicht zugelassen). Stellplätze und Parkplätze sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu gestalten. Das Niederschlagswasser davon ist nach Möglichkeit breitflächig über den Oberboden (z. B. in Mulden und Versickerungstreifen) zu versickern.
 - 1.3 Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die „Anforderungen der Verordnung über d. erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFrV), die hierzu eingeführten technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENV) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, in der jeweils gültigen Form) zu beachten. Ist die NWFrV-V nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt ATV-DWVK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138 zu berücksichtigen. Bei der Bauausführung und Gestaltung der Freiflächen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Anfallendes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in straßenbegleitende Mulden geleitet und dort versickert. Die Errichtung von unterirdischen Versickerungsanlagen nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138, DWA-M 152, etc.) ist dort geplant, wo eine breitflächige und/oder Muldenversickerung technisch nicht möglich ist und gleichzeitig die Boden- und Grundwasserhältnisse dies zulassen.
- 2. Regenerative Energien**
Ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien wird angestrebt, ebenso die Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik).
 - 2.1 Photovoltaikanlagen
Der Einsatz von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen zur Gewinnung von Energie ist zulässig.
- 3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**
 - 3.1 Ausgleichsflächen
Entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht besteht ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1,25 ha.
Ausgleichsflächen:
Gemarkung Walting Flurnummer 112/1 8.092 m² (Teilfläche aus 8.847 m²)
Gemarkung Walting Flurnummer 113 4.437 m²
- 4. Allgemeine Hinweise**
Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter werden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.
Die künstliche Beleuchtung von Verkehrsflächen, Gebäuden und (Reklame-) Wänden ist so auszuführen und zu betreiben, dass ihre negative Auswirkung auf dämmerungs- oder nachtaktive Insekten auf ein Minimum reduziert wird.
Landwirtschaftliche Immissionen
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen ausgehen, die von den Betrieben des Industriegebietes 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.
Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- a) Die Gemeinde Großmehring hat in der Sitzung vom 15.01.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ochsenschütt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ochsenschütt" in der Fassung vom 21.05.2019 hat in der Zeit vom 04.06.2019 bis 05.07.2019 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ochsenschütt" in der Fassung vom 21.05.2019 hat in der Zeit vom 11.06.2019 bis 05.07.2019 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ochsenschütt" mit der Begründung in der Fassung vom 16.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2023 bis 31.08.2023 beteiligt.
- e) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ochsenschütt" in der Fassung vom 16.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2023 bis 25.08.2023 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.10.2023 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ochsenschütt" in der Fassung vom 24.10.2023 als Satzung beschlossen.
Großmehring, den 31.10.2023
Rainer Stügel, Erster Bürgermeister (Siegel)
- g) Ausgefertigt
Großmehring, den 31.10.2023
Rainer Stügel, Erster Bürgermeister (Siegel)
- g) Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ochsenschütt" wurde am 23.11.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Die 1. Änderung ist damit in Kraft getreten.
Großmehring, den 23.11.2023
Rainer Stügel, Erster Bürgermeister (Siegel)