

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Großmehring erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehlinger Berg“ für den Bereich nördlich der Inghelstädter Straße, östlich der Kriegsstraße, südlich der Lortzingstraße und westlich der Preisengasse als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugbietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplänezeichnung in der Fassung vom 17.01.2023 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

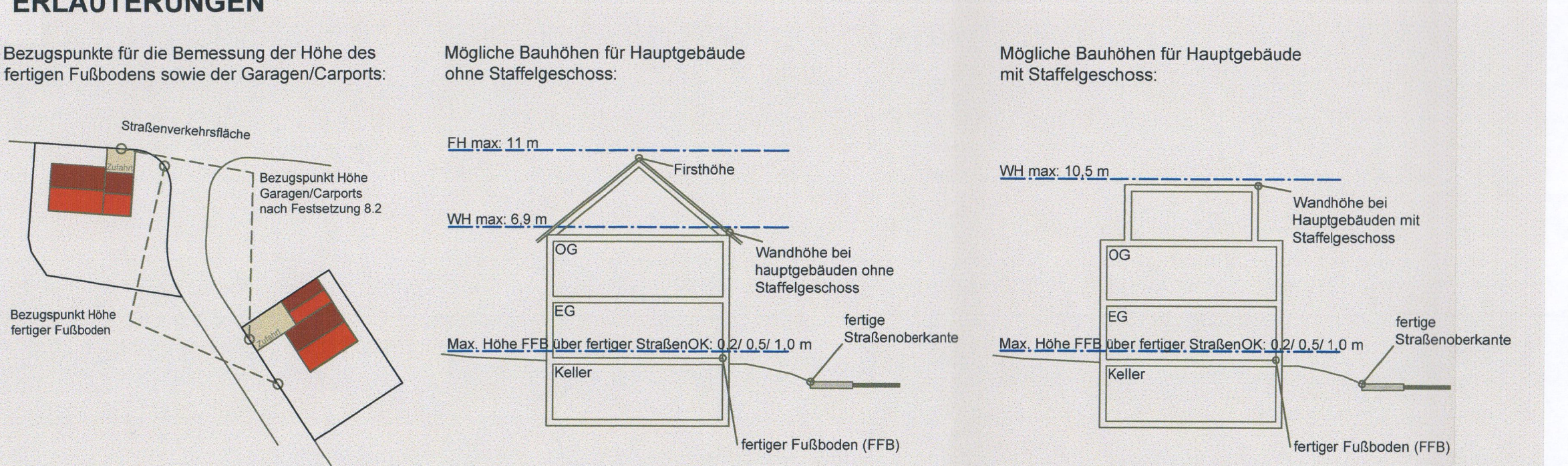
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|---|---|---|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-) | 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) | 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) | 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB) |
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | 2.8. Oberkante Fertigfußboden (siehe Festsetzung 3.2) | 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf | 14.3. Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) |
| 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) | 3.5. Baugrenze | 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) | 15. Sonstige Planzeichen |
| Füllschema der Nutzungsschablonen | WA | 6.1. Straßenverkehrsflächen | 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) |
| Art der baulichen Nutzung | GRZ 0,4 GFZ 0,8
WH: 6,9m
SG 10,5m
FH: 11m | 6.2. Straßenbegrenzungslinie | 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| Grundflächenzahl
Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche | Gründflächenzahl | 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| Geschossflächenzahl
Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche | Geschossflächenzahl | 6.4. Gehweg | |
| Wandhöhe (Wandhöhe bei Staffelfestsetzungen) | Wandhöhe | 6.5. Vorhandene Gebäude und Nebenanlagen | |
| Firsthöhe | Firsthöhe | 6.6. Flurkarte mit Flurstücksnummer | |
| | | 6.7. Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull | |
| | | 6.8. Bemaßung in Metern | |
| | | 6.9. Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche die bei der Ermittlung der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstückes nicht berücksichtigt wird (siehe Festsetzung 3.2) | |
| | | 6.10. Spielplatz | |

DARSTELLUNG ALS HINWEIS

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.4. Gehweg
- 6.5. Vorhandene Gebäude und Nebenanlagen
- 6.6. Flurkarte mit Flurstücksnummer
- 6.7. Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull
- 6.8. Bemaßung in Metern
- 6.9. Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche die bei der Ermittlung der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstückes nicht berücksichtigt wird (siehe Festsetzung 3.2)
- 6.10. Spielplatz

ERLÄUTERUNGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO und eine Gemeinbedarfsfäche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
 - Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO gilt:
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.
 - Für die Gemeinbedarfsfächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gilt:
Innerhalb der Gemeinbedarfsfäche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ ist ausschließlich die Errichtung von Schulgebäuden, einer Sporthalle, Gebäuden und Räumen für die ganztägige Kinderbetreuung/ Hort sowie von weiteren baulichen Anlagen, die dem Schulbetrieb oder der Kinderbetreuung/ Hort dienen, zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung einer Hausmeisterwohnung.
- Maß der baulichen Nutzung – Grundflächen- und Geschossflächenzahl**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4)
 - Auf der Gemeinbedarfsfäche beträgt die Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6)
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich umrandet wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Für Flächen von Tiefgaragen kann die zulässige Grundfläche bis zur maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn die Tiefgaragenüberdeckung mindestens 1,0 m beträgt.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt die Geschossflächenzahl 80 vom 100 (GFZ 0,8). Außerhalb des im Denkmalschutz festgesetzten Bereichs nach § 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.
- Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss die per Flaneirtrag festgesetzte Höhe (OKFFB) über der fertigen Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstückes mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zwischen den Punkten @A und @B wird bei der Ermittlung der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstückes nicht berücksichtigt.
Die Wandhöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,9 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (RiW), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten. Umfassungsmauern von Staffelfestsetzungen, die im obersten Geschoss angeordnet sind, dürfen hiervon abweisen und eine Wandhöhe von bis zu 10,5 m zulässig sein. Die Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Bei Staffelfestsetzungen werden auf die Geschossoberkante des Geschosses unterhalb des Staffelfestgeschosses aufgesetzte Geländer und Brüstungen bei der Berechnung der Wandhöhe nicht berücksichtigt, dürfen inkl. Sockel jedoch eine Gesamthöhe von 1,2m nicht überschreiten. Im Übrigen gilt Festsetzung Nr. 6.1.1.
Die Gesamthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 11,0 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der obersten Geschossebene, nicht überschreiten.
 - Auf der Gemeinbedarfsfäche darf die Oberkante baulicher Anlagen die festgesetzte Höhe über Normalhöhennull von 395 m nicht überschreiten. Technische Wandaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) dürfen die zulässige Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1,0 m überschreiten.
- Überbaubare Fläche, Bauweise**
 - Die Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen/Reihenhäusern, Doppelhäuser und Hausgruppen/Reihenhäuser, die auf einem ungeteilten Grundstück errichtet werden, sind planungsrechtlich als Einzelhäuser zu werten. Die Länge von Einzelhäusern und Doppelhäusern darf 25 m nicht überschreiten, die Länge von Hausgruppen/Reihenhäusern darf 30 m nicht überschreiten.
 - Es werden überbaubare Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Überbleiben der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wird bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der dazugehörigen Wandlänge und einer Tiefe von maximal 1,5 m nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird kein Gebrauch gemacht, ausgenommen ist die Festlegung zur Zulässigkeit von Garagen innerhalb der Abstandsflächen gem. Festsetzung Ziffer 8.2.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, jedoch nur sofern eine Grundfläche von max. 2 m² und eine Höhe von 1,5 m nicht überschritten wird.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfäche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, jedoch nur sofern eine Grundfläche von max. 200 m² nicht überschritten wird.
- Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen**
 - Die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen pro Wohngebiet in den allgemeinen Wohngebieten beträgt 5.
 - Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten: Je volle 200 m² anliegender Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig, ausgenommen ist die Reihenhausbebauung (sowohl als Einzelhaus, als auch als Hausgruppe); hier ist je volle 150 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Dachformen/Dachaufbau**
Zulässige Dachformen für Hauptgebäude ohne Staffelfestsetzung sind Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Zeltdach. Diese sind:
- bei einem Vollgeschoss mit einer Dachneigung von 18° - 40°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden,
- bei zwei oder mehr Vollgeschossen mit einer Dachneigung von 18° - 30°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
Für Hauptgebäude mit Staffelfestsetzung sind zusätzlich Pull- und Flachdach zulässig. Diese sind mit einer Dachneigung von 0° - 20°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
Staffelfestsetzungen sind um mindestens 1,5 m von der Außenwandfläche des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen davon ist eine einzelne Gebäudeteile die an eine öffentliche Erschließungsstraße angrenzt bei dieser kann die Außenwand des Staffelfestgeschosses an die Außenwand des darunter liegenden Geschosses herandrücken.
 - Untergeordnete Dachguben nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 sind zulässig. Dachguben sind zulässig:
6.1.3 Für Dächer von Garagen und Nebengebäuden, sowie einen untergeordneten Teil des Dachs des Hauptgebäudes (max. 1/3 der Grundstücksfläche im Erdgeschoss), untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen und verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäuden sind alle in 6.1.1 genannten Dachformen zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 40°, jedoch nicht steiler als die Dachneigung des Hauptgebäudes.
6.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind flache und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
6.3 Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, sind sowohl sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe 9.3).
6.4 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern von Hauptgebäuden sind ohne Auflagerung zu errichten. Ausgenommen davon sind Flachdächer und flach geneigte Dächer auf Staffelfestsetzungen mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale. Die Wandhöhe von 10,5 m darf durch die Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit Auflagerung zulässig.
7. **Einfriedigungen und Stützmauern in den allgemeinen Wohngebieten**
7.1 Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedigung wird auf 1,20 m vom Anschnitt des Gehsteigs bis Oberkante Einfriedigung festgesetzt. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die zulässige Gesamthöhe (Stützmauer + Einfriedigung) 1,20 m über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeauflauf des höher gelegenen Grundstückes nicht überschreiten. Für die Einfriedigung sind Sockelhöhen von max. 20 cm festgesetzt, die zu tieferliegenden Nachbargrundstücken als Stützmauer gemäß Ziffer 7.2 auszubilden sind Als straßenseitige Einfriedigung sind grundsätzlich unzulässig:
- Einfriedigungen aus Maschendrahtzaun
- Stacheldraht
- Betonwände
- Bollensteine 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 Einfriedigung 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 Grundstückslänge zwischen Nachbargrundstücken nur einmalig in Ansatz gebracht werden. An den Grundstücksgrenzen zulässige bauliche Anlagen sind auf die 1/3-Länge nicht anzurechnen. Betonwände, Bollensteine und Mauerwerk sind als Baustoffe für den Sichtschutz ebenfalls unzulässig.
7.2 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring hat in der Sitzung vom 21.02.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehlinger Berg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2022 öffentlich bekanntgemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehlinger Berg“ in der Fassung vom 26.07.2022 hat in der Zeit vom 01.08.2022 bis 16.09.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehlinger Berg“ in der Fassung vom 26.07.2022 hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis 16.09.2022 stattgefunden.
 - Zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehlinger Berg“ in der Fassung vom 18.10.2022 wurden für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehlinger Berg“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2022 bis 23.12.2022 beauftragt.
 - Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehlinger Berg“ in der Fassung vom 18.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2022 bis 23.12.2022 öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.01.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehlinger Berg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2023 als Satzung beschlossen.
- Großmehring, den 17.01.2023
- (Siegel) R. Stiglitz, Bürgermeister
- 7) Ausgefertigt
- Großmehring, den 24.01.2023
- (Siegel) R. Stiglitz, Bürgermeister
- 8) Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehlinger Berg“ wurde am 26.01.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. 9 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Großmehring, den 26.01.2023
- (Siegel) R. Stiglitz, Bürgermeister
- Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verplant; Stammumfang: 16-18 cm
- | | |
|--|----------------------------|
| <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk' | Feld-Ahorn |
| <i>Acer monspessulanum</i> | Felsen-Ahorn |
| <i>Alnus x spathulifera</i> | Purpur-Erle |
| <i>Alnus cordata</i> | Herzblättrige Erle |
| <i>Castanea sativa</i> | Eskkastanie |
| <i>Carpinus betulus</i> 'Lucas' | Hainbuche |
| <i>Celtis occidentalis</i> | Abendländischer Zürgelbaum |
| <i>Fraxinus ornus</i> | Blumenesche |
| <i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline' | Lederhülsenbaum |
| <i>Liquidambar styraciflua</i> | Seesternbaum |
| <i>Malus alba</i> | Weißer Malusbaum |
| <i>Ostrya carpinifolia</i> | Hopfenbuche |
| <i>Quercus cerris</i> | Zerreiche |
| <i>Robinia pseudoacacia</i> | Robinie |
| <i>Tilia cordata</i> 'Erecta/Rancho' | Winterlinde |
| <i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant' | Silberlinde |
| <i>Tilia x europaea</i> 'Palidra' | Kaiserlinde |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Eisbeere |
- Obstbäume - Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte

HINWEISE

- Stellplatzsatzung:**
Für die erforderliche Anzahl und sonstigen Anforderungen zur Errichtung von Stellplätzen wird auf die Satzung über die Zahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Großmehring in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Denkmalschutz:**
Für Bodendenkmalschutz jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Für liefernde Informationen zum Denkmalschutz wird auf die Begründung verwiesen.
- Immissionsschutz**
Auf der Gemeinbedarfsfäche ist bei Erweiterung oder Neubau der Bestandsgebäude im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsschutztechnische Verträglichkeit mit dem Bestand nachzuweisen.
Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungswert von 37 dB(A) nicht überschritten werden. Für weitere Informationen wird auf die Begründung verwiesen.
- Abwasserbeseitigung, Entwässerung**
Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und die mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erfahrungsbasierte Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NfV relV (Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift) i.V.m. der TRENGV (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.
- Insektenenschutz**
Die Verwendungs- und Installation von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warmweißen Lichtspektrum (≤ 3.000 Kelvin) für Außenanlagen ist zu beachten, ebenso wie der Abstrahlwinkel und die Beleuchtungsdauer. Nächtliche dauerhafte Beleuchtung, sowie ein zu großer Abstrahlwinkel Richtung Himmel sollte vermieden werden.
- Abstand der Vegetation zu Leitungen**
Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- Verbotszeitraum Gehölzbesetzung**
Bei der Beseitigung von Baumfällungen und Gehölzbesetzungen ist der grundsätzliche Verbotzeitraum vom 01.03. - 30.09. gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten.
- Pflanzenschutzmittel**
Es gilt der verantwortungsvolle Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. In Haus und Kleingärten dürfen ohne Sachkundenschweiser nur Pflanzenschutzmittel mit dem Aufdruck „Anwendung durch nicht berufliche Anwender zulässig“ verwendet werden.
- DIN-Vorschriften:**
DIN-Vorschriften und Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnten Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Großmehring während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
- Zisternen:**
Um die ausreichende Erschließung zu sichern, wird dringend die Sammlung von Regenwasser und die Anlage einer Zisterne empfohlen. Die Entwässerung von Vorflutabflüssen ist im Einzelnen nachzuweisen.



Gemeinde Großmehring
Marienplatz 10
85098 Großmehring

Bebauungsplan Mehlinger Berg mit integriertem Grünordnungsplan

Format	Mitte Änderung	Datum der Planfassung	Plan Nr.:
DIN A0	17.01.2022	17.01.2022	1248 - 3

Planfassung: **Rechtsverbindliche Fassung**

Ullrichstraße des Planers:

Planer: **TB MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Planer: Thorsten Markert, Dipl.-Ing. (arch.)
Tel: (0911) 999870-0
Fax: (0911) 999870-24
E-Mail: info@tb-markert.de
Ullrichstraße 10, 85098 Großmehring
Ullrichstraße 10, 85098 Großmehring