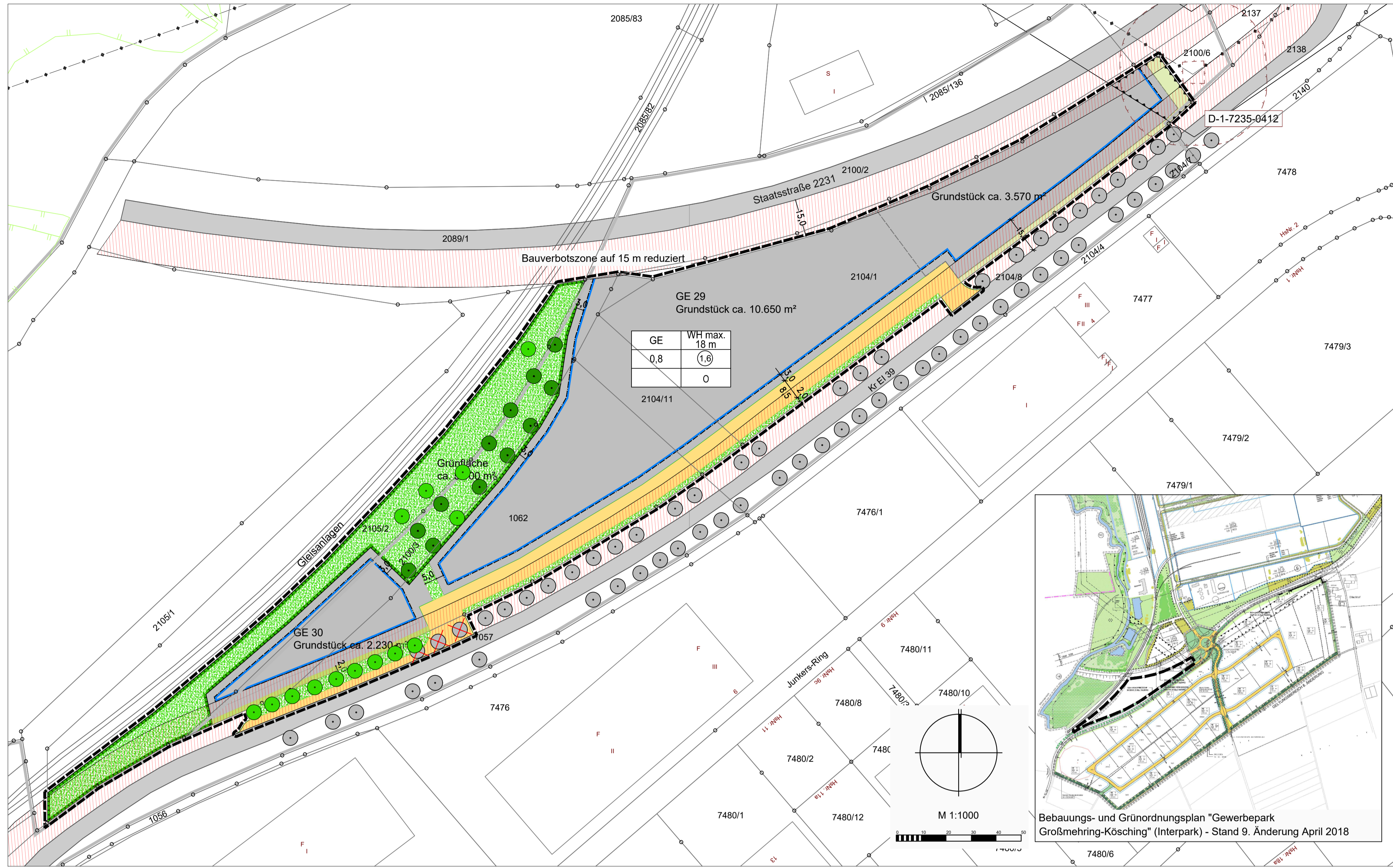


# 12. Änderung und Erweiterung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbepark Großmehring-Kösching (Interpark)"



**I. Zeichnerische Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

GE Gewerbegebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
0,8 Grundflächenzahl  
WH Wandhöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o offene Bauweise  
Baugrenze Leitungen, Verkehrsflächen, Messstationen, Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

**5. Grünflächen**

private Grünfläche  
öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe Lageplan Ausgleichsfläche M 1:1.000

Baum, anzupflanzen (Standortvorschlag)  
Baum, zu erhalten  
Baum, zu roden

**7. Sonstige Planzeichen**

Vermäßung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**II. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme**

bestehende Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummer  
Bodendenkmal  
Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG entlang Staats- und Kreisstraße  
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
Grenze Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplans  
Baum, zu erhalten  
Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone, hier DB ???  
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Aufteilung der Flächen nach den Vorgaben des Schallgutachtens (siehe auch III. 9. Immissionsschutz)

**III. Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  
Nicht zugelassen sind im Geltungsbereich der 12. Änderung und Erweiterung:  
1. Einzelhandelsbetriebe  
2. Vergnügungsbetriebe  
3. selbständige Lagerflächen und -hallen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Grundflächenzahl  
Im Gewerbegebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- 2.2 Geschossflächenzahl  
Im Gewerbegebiet wird eine maximale Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlage  
Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe im Gewerbegebiet ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Gebäudemitte.  
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Im GE wird eine maximale Wandhöhe von 18,0 m festgesetzt.
- 3. Bauweise und Baukörpergestaltung**
- 3.1 Bauweise  
Alle Konstruktionen des Stahlbeton- und Stahlbaus, des Holzbaus, sowie bei kleineren Bauvorhaben des Massivbaus, sind zulässig.
- 3.2 Fassadengestaltung  
Als Material sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Sie sind in der dem Material entsprechenden Weise anzuwenden.
- 3.3 Dachformen  
Flachdächer mit der Belichtung dienenden Aufbauten sind vorgeschrieben. Bei Gebäuden mit Grundrissen im Verhältnis Breite zu Länge von 1:1 bis 1:2. Die Neigung des Flachdaches kann max. 10° betragen.  
Satteldächer mit Neigung von 12°-15° sind bei Gebäuden mit einer Breite von bis 35 m und einer Länge des mindestens zweifachen der Breite zulässig.  
Bei kleineren Gebäuden bis zu einer Größe von 35 x 20 m ist die Verwendung von Ziegeldächern ausnahmsweise mit einer Dachneigung von 15°-22° zulässig.  
Ziegeldächer sind bei großmaßstäblichen Gebäuden unzulässig.  
Sämtliche, für die jeweilige Dachkonstruktion und Aufbauten geeignete Materialien sind zulässig.
- 3.4 Einfriedungen  
Einfriedungen sind entweder auf Grundstücksgrenzen oder auf Baugrenzen zugelassen. Eine Höhe von maximal 2,20 m ist zulässig. Einpflanzungen beiderseits des Zaunes sind zugelassen. Im Bereich der Ost-West Erschließungsstraße sind keinerlei Zaunpflanzungen zugelassen. Einfriedungen müssen transparent sein, z.B. Maschendraht oder Stabzäune.
- 3.5 Hinweisschilder und Werbung  
Im öffentlichen Straßenraum ist die Aufstellung von Hinweisschildern und Werbeträgern zulässig. Auf den Gebäuden sind Werbeanlagen nur bis zu einer Gebäudehöhe von max. 22 m zulässig.  
Auf Dächern und an Attiken von Gebäuden sind nur Einzelbuchstaben und Firmensymbole zulässig. Durchgehende Werbetafeln sind dort ausgeschlossen.  
Entlang der freien Strecke der Staatsstraße 2331 gilt in Anlehnung an Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn zur Baugrenze.  
Werbende und sonstige Hinweisschilder sind dementsprechend innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.  
Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand errichtet werden.
- 4. Grünordnung**
- 4.1 Private Grünflächen  
Grundsätzlich sind mindestens 15% der Gesamtgrundstücksfläche zu begrünen, die Baum- und Strauchauswahl erfolgt gemäß Zif. 4.2 Pflanzliste - private Grünflächen.  
Es muss ein Baum (soweit verfügbar aus gebietseigener Herkunft, Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb), pro 5 Kfz-Stellplätze auf dem Betriebsgrundstück gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Dabei sind die Baumscheiben vor Überfahren zu sichern. Die gesetzlichen Mindestgrenzabstände sind einzuhalten (AGBGB).
- 4.2 Pflanzliste - private Grünflächen
- |                                |              |                     |                     |
|--------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| mittel- bis großstämmige Bäume | Feleahorn    | Cornus mas          | Kornelkirsche       |
| Acer platanoides               | Spitzahorn   | Crataegus monogyna  | Weißdorn            |
| Betula pendula                 | Hainbuche    | Corylus avellana    | Havelthorn          |
| Carpinus betulus               | Vogelkirsche | Eurogymus europaeus | Plattenhäutchen     |
| Prunus avium                   | Waldrebe     | Ligustrum vulgare   | Liguster            |
| Pyrus pyraster                 | Waldweide    | Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche       |
| Quercus robur                  | Stieleiche   | Prunus spinosa      | Schilke             |
| Tilia cordata                  | Winterlinde  | Rosa canina         | Handrose            |
|                                |              | Rosa rubiginosa     | Apfelrose           |
|                                |              | Sambucus nigra      | Heulerde            |
|                                |              | Viburnum lantana    | Wolliger-Schneeball |
- 4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Vermeidungsmaßnahme 1 (gemäß saP)  
Die Baumalle entlang der Kreisstraße El 39 bleibt weitgehend erhalten. Die Entnahme einzelner Bäume und eines Teiles der Baumhecke im Westen für die Ein-/Ausfahrten ins Gewerbegebiet ist zulässig. In die Baumhecke an der Böschung der Staatsstraße ST2231 wird nicht eingegriffen. Rändlicher notwendiger Rückschnitt ist zulässig.  
Der Bestand alter Obstbäume sowie die Heckenstrukturen in den Flurstücken 2100/3 und 2105/2 werden soweit wie möglich erhalten. Rodungen, insbesondere von alten Obstbäumen, sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.
- Vermeidungsmaßnahme 2 (gemäß saP)  
Sind Baumfällungen und Gehölzweiselungen unvermeidbar, dürfen diese nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März-September) erfolgen. Alte Obstbäume mit Hohlungen können ohne artenschutzrechtlichen Konflikt nur im Oktober gefällt werden. Im Falle einer Fällung im Winter muss diese unter Aufsicht eines Fledermausexperten erfolgen, der die Hohlräume und Spalten auf überwinternde Fledermäuse kontrolliert und ggf. Tiere rettet und umsetzt.
- Ausgleichsmaßnahmen (gemäß saP)  
Für die Rodung von Altbäumen mit Mulm- oder Spechthöhlen ist eine Ersatzpflanzung von Hochstamm-Laubbäumen im Verhältnis 3:1 als Ausgleich sowie je Hohlbaum das Aufhängen eines Vogelnistkastens und eines Fledermauskastens im Umfeld an geeigneter Stelle erforderlich. Für die Rodung der Baumhecke an der Kreisstraße El39 ist Ersatzpflanzung im flächengleichen Verhältnis durchzuführen.
- Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsregelung  
Die Ausgleichsflächen von 0,5 ha werden innerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen.
- | Nr. | Gemarkung                                   | Flur Nr.             | Fläche   | best. Nutzung              | Entwicklungsziel            |
|-----|---|----------------------|----------|----------------------------|-----------------------------|
| A1  | Demling (Gemeinde Großmehring), Großmehring | 2100/3, 2105/2, 1062 | 5,083 m² | siehe Eingriffs-ermittlung | siehe Ausgleichsflächenplan |

**5. Regenwasser**

Das Regenwasser ist auf Privatgrund zurückzuhalten und darf nur gedrosselt an den Kanal abgegeben werden. Die Versickerung hat grundsätzlich über den Oberboden (z.B. Muldenversickerung) zu erfolgen. Eine direkte Einleitung in den Untergrund ist zunächst nicht zulässig.

**6. Bodendenkmal**

Im Geltungsbereich liegt das Bodendenkmal D-1-7235-0412 (Siedlung der Bronzezeit). Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG erforderlich, die einem eigenständigen Genehmigungsverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**7. Bodenschutz**

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzfläche zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 1,5 m Höhe und max. 3,0 m Basisbreite zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten mit Leguminosemischungen anzubehalten. Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.

**8. Artenschutz**

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 (warmweiße Lichtfarbe) bis zu 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Die Außenbeleuchtung ist nur zulässig zwischen 6 und 22 Uhr, sowie während der nächtlichen Anlieferung und Abholung.

**9. Immissionsschutz**

**Gewerbegeräusche**  
Für das Areal der 12. Änderung wurde eine Lärmkontingenterung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind in dem Müller-BBM Bericht Nr. M160143/01 vom 29. April 2021 dokumentiert und Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Unzulässig sind demnach Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L<sub>WA</sub> entsprechend folgenden Angaben überschreitet.

Gebiet	Flächenbezogener Schalleistungspegel L <sub>WA</sub> in dB(A)	
	tags	nachts
GE 29	63	48
GE 30	63	48

Die Lagen und Grenzen der Teilflächen können der Abbildung im Planteil entnommen werden. Für den im Plan der 9. Änderung dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die in o.g. Tabelle dargestellten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L<sub>WA</sub> um ein Zusatzkontingent von 3 dB für alle Teilflächen.  
Die Schallausbreitungsberechnungen zur Emissionskontingenterung sind bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den aufgeführten Immissionspegeln, Zusatzkontingenten und Umgriffen nach dem Verfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 2 m über dem Geländeniveau durchgeführt worden. Dabei wurde mit einer Mittenfrequenz von 500Hz und ohne Berücksichtigung von Schallhimmeln gerechnet. Aus dem Schallausbreitungsweg zwischen den Schallquellen und den Immissionsorten wurde bei der Bestimmung des Bodeneffekts wurde das in Kapitel 7.3.2 der o.g. Norm beschriebene Verfahren sowie eine meteorologische Korrektur von C<sub>met</sub> = 2 dB angewandt. Dieses Prozedere ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bei der Bestimmung der aus o.g. Emissionskontingenten für die jeweilige Teilfläche resultierenden Immissionsrichtwertanteile zu berücksichtigen.  
Die Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplans (Gewerbepark Großmehring-Kösching Interpark) sowie angrenzende Gewerbe- und Sondergebiete mit gewerblicher Nutzung. Die Beurteilung ist dort nach TA Lärm durchzuführen.

**Verkehrsrgeräusche**  
Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen der umliegenden Straßen sowie die Schienenstrecke im Nordwesten ein.  
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der Din 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe 2016-07 gegenüber dem Außenlärm vorzusehen.

**Hinweise**  
Es wurde eine Kontingentübertragung von der Teilfläche GI 10 West auf die Teilflächen GI 10 Ost und Teilfläche GI 6 mittels Grunddienstbarkeit abgesichert. Diese ist im Rahmen von Schallimmissionsschutzmaßnahmen im Bereich dieser Teilflächen entsprechend berücksichtig.

**III. Hinweise**

**1. Baugenehmigungsverfahren**  
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Befreiung ist in der auf die Fertigstellung der Freianlagen (Zufahrt, Stellplätze etc.) folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

- Verfahrensvermerk**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.
- Großmehring, den.....
- Stingl, 1. Bürgermeister (Siegel)
- 7. Ausgefertigt**
- Großmehring, den.....
- Stingl, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Großmehring, den.....
- Stingl, 1. Bürgermeister (Siegel)



**Gemeinde Großmehring  
Landkreis Eichstätt**

**12. Änderung und Erweiterung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbepark Großmehring-Kösching (Interpark)" Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

- |              |                    |   |
|--------------|--------------------|---|
| 1. Änderung: | 01. März 1995      |   |
| 2. Änderung: | 17. September 2001 |   |
| 3. Änderung: | 18. Februar 2003   |   |
| 4. Änderung: | 05. Juli 2005      |   |
| 5. Änderung: | 11. Mai 2006       |   |
| 6. Änderung: | 19. Dezember 2006  | Fassung vom 15.06.2007 (Gemeinde Großmehring) |
|              | 16. April 2007     | Fassung vom 29.05.2008 (Markt Kösching)       |
| 7. Änderung: | 28. Mai 2013       | Fassung vom 27.03.2014 (Markt Kösching)       |
| 8. Änderung: | 20. Oktober 2015   | Fassung vom 20.10.2015 (Gemeinde Großmehring) |
| 9. Änderung: | 20. April 2018     | Fassung vom 19.02.2019 (Gemeinde Großmehring) |



Planfertiger:

Bearbeitet:	Schindler, Rieder
Gezeichnet:	Schindler
Datum:	20.07.2021
Satzungsbeschluss:	xx.xx.xxxx
Plan-Nr.:	A543_101
Datei:	L:\SAG_12_Avd_SP_Interpark\202107\12_Bebauungsplan.dwg\Plan-50

Wolfgang Weinzierl  
Landesarchitekten-Gesellschaft  
Perlestraße 10-10B01 Ingolstadt  
Tel.: 0841 90941-0 Fax: 0841 90941-35  
E-Mail: info@weinzierl-architekten.de

**WOLFGANG WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN**

Großmehring, den.....

R. Stingl  
1. Bürgermeister