

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Am Hochrain“


in Großmehring/OT Demling

1. Änderung

Satzung mit Begründung



Entwurf vom 17.11.2015 / 22.06.2016

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Großmehring Marienplatz 7, 85098 Großmehring Tel.: 08407 / 92 94-0 Fax.: 08407 / 92 94-10	 T+R Ingenieure GmbH Beethovenstraße 2, 85057 Ingolstadt Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40

Auftraggeber: Gemeinde Großmehring

Marktplatz 7
85098 Großmehring

Tel.: 08407 / 92 94 – 0
Fax.: 08407 / 92 94 – 10

E-Mail: poststelle@grossmehring.de

Internet: www.grossmehring.de

**Auftragnehmer
und Verfasser: T+R Ingenieure GmbH**

Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt

Tel.: 0841 / 23 28
Fax.: 0841 / 582 40

E-Mail: info@tringenieure.de

**Gegenstand: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Am Hochrain“ in Großmehring / OT Demling
1. Änderung
Alle Änderungen wurden in roter Schrift dargestellt**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft

Ort, Datum: Ingolstadt, 17.11.2015 / 22.06.2016

Inhaltsverzeichnis:

A.	Rechtsgrundlagen.....	4
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	5
2	Weitere Festsetzungen durch Text.....	9
3	Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen.....	11
4	Verfahrensvermerke und Ausfertigungen.....	13
5	Begründung.....	15

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722.

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548.

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung durch § 3 G zur Änderung des BaukammernG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl S. 400)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1. Geltungsbereich / Abgrenzung des Baugebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

als Höchstmaße

a. **Grundflächenzahl GRZ** (§§ 17, 19 BauNVO) **0,40**

Als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl darf im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) erfolgen.

b. **Geschoßflächenzahl GFZ** (§§ 17, 20 BauNVO)

0,8

c. **maximal zulässige Firsthöhe** von Gebäuden gemessen ab mittlerer Höhe des Fahrbahnrandes der angrenzenden Erschließungsstraßen bis zur Firsthöhe **FH 8,0**

d. Mindestgrundstücksgrößen und Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

1. Mindestgrundstücksgrößen

- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung 450 m²
- Doppelhäuser sind auf einem geteilten Grundstück zulässig. Bei Doppelhäusern ist je volle 350 m² Grundstücksanteil eine Doppelhaushälfte zulässig.
- Auf einem ungeteilten Grundstück sind Doppelhäuser (= Einzelhaus im planungsrechtlichen Sinn nach Bundesverwaltungsgerichtsurteil v. 24.02.2000 Az. 4C 12.98) nur dann zulässig, wenn je vertikaler Teilung des Gesamtgebäudes ein Grundstücksanteil von mind. vollen 350 m² pro Doppelhaushälfte vorhanden ist.
- Bei einer Teilung von Grundstücken sind die Festsetzungen betreffend der jeweils erforderlichen Mindestgrundstücksgröße von der wegzumessenden Teilfläche und auch vom verbleibenden Restgrundstück einzuhalten.

2. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Pro anteilige Grundstücksfläche von vollen 200 m² ist eine Wohneinheit (Geschoß- bzw. Einliegerwohnung) in einem Einzelhaus / Doppelhaus zulässig.

e. Anzahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

f. Im Sinne der vorstehenden Festsetzungen werden definiert:

„Wohngebäude“ sind Gebäude, welche zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zwecke genutzt werden. Zum Kriterium „überwiegend“ werden die Nettanutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50% betragen.

Ein „Doppelhaus“ ist bauplanungsrechtlich ein Wohngebäude, welches unabhängig von zivilrechtlichen Verhältnissen durch Aneinanderbauen von zwei funktional selbständigen Gebäuden an einer Seite entsteht. Zwei funktional selbständige Gebäude liegen auch vor bei:

- einem gemeinsamen Hauseingang
- einem gemeinsamen Flur und hinter dem Flur vertikale Trennung der Gebäude
- einem gemeinsamen Keller, zu dem jedes Gebäude einen eigenen Kellerzugang besitzt
- gemeinsamen haustechnischen Anlagen

Eine „Doppelhaushälfte“ gilt jeweils als ein Wohngebäude.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a. Es wird die **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO festgesetzt.



Vorrangig der Baugrenzen gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

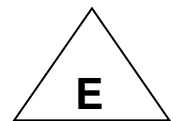
b. Baugrenze

Wohngebäude



d. Einzelhäuser

Nur Einzelhäuser sind zulässig



e. Einzel- und Doppelhäuser

Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig



f. Flächen für Garagen und Carports

möglicher Standort Garagen und Carports ~~sind nur innerhalb der Umgrenzungsflächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig.~~



Der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze muss mindestens 5,0 m betragen.

Die Dachformen sind analog des Hauptgebäudes auszuführen. **Abweichend von den Dachformen des Hauptgebäudes sind für Garagen auch Flachdächer zugelassen.**

1.5 Verkehrsflächen

a. Straßenverkehrsflächen



b. Straßenbegrenzungslinie



~~c. Grundstückszufahrten~~



1.6 Dachgestaltung

a. Zulässige Dachformen:

SD+WD+PD+ZD

es sind nur Sattel- und Walmdächer sowie symmetrische aber in der Höhe versetzte Pultdächer (Trennung im Firstachse) **und zusätzlich Zeltdächer** zulässig.

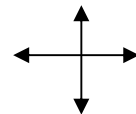
Für einen Teilbereich der Hauptgebäude ist auch abweichend zusätzlich ein Flachdach erdgeschossig zugelassen; der Anteil dieser zulässigen Abweichung beträgt maximal 20% der gesamten Gebäudegrundfläche.

b. Dachneigungen

DN 17° - 40°

Mindest- und Höchstneigung in Grad

c. Firstrichtung



Festgesetzte Firstrichtung

1.7 Grünflächen

a. Bestehende Grünfläche



b. Bestehender, zu erhaltender, Baum





c. Geplante Baum und Buschbepflanzung

1.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-Schutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



- a. **Abfanggraben** für zufließendes Oberflächen- und Hangwasser aus dem nördlich des Baugebietes gelegenen Hanges. Ableitung in Grünflächen nach Osten und/oder Westen.

2. Weitere Festsetzungen durch Text

Gebäude und Nebenanlagen

2.1 Nebenanlagen

Auf jedem Baugrundstück ~~sind~~ außerhalb der Baufenster ~~s-eine~~ Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese eine Grundfläche von 20 m² und eine Traufhöhe von 2,40 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleisten. ~~Im Bereich zwischen der Baulinie und den nördlich hiervon liegenden Grenzen sind keine Nebengebäude zugelassen.~~
Der Vorgartenbereich (Garten an den öffentlichen Straßengrenzen) ist in einem Bereich von 5,0 m zur Grenze freizuhalten.

2.2 Dachformen

~~Es sind folgende Dachformen zulässig:~~

~~SD = Satteldach~~

~~WD = Walmdach~~

~~**PD = Pultdach, symmetrisch versetzt**~~

~~**ZD = Zeltdach (nur mit gleichen Dachneigungen aller Dachseiten)**~~

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist durch entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

Attiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von dieser Regelung ausgenommen; es können hier freie Dachformen vorgesehen werden.

2.3 Dachneigung DN 17° bis 40°

Als Mindest- und Höchstmaß. Das festgesetzte Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes

2.4 Bedachung

Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in ziegelroten, rotbraunen, grauen sowie anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Attiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Nebenanlagen und Wintergärten sind von dieser Regelung ausgenommen; sie können frei wählbare Dachoberflächen haben.

2.5 Fassadengestaltung

Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Putze mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen oder Wände aus Holz zulässig.

Stark strukturierte und grelle Farben sind unzulässig.

Sonstiges

2.6 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als ~~senkrechte~~ Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m ab OK ~~Urgelände gemäß den Bestandsplänen Nr. 8708/2 und 8708/3 jeweils vom 06.10.2011~~ **Fahrbahnrand**, auszubilden. ~~Zwischen den einzelnen Baugrundstücken~~ **An allen anderen Baugrundstücksgrenzen** sind neben ~~senkrechten~~ Holzlattenzäunen oder Metallzäunen auch Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m **ab Urgelände einschließlich Sockel** zulässig. ~~Sockelmauern sind unzulässig.~~ **An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungssockel bis zu einer Höhe von 0,20 m über Urgelände zulässig.**

Laubgehölzhecken sind zulässig, Thuja-~~bzw. Scheinzypressen~~hecken sind nicht zulässig. Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. Stützmauern sind ~~außerhalb der Abgrabungsbereiche~~ an den Grundstücksgrenzen **mit Ausnahme der Gara-**

genutzten unzulässig. **Dort dürfen sie eine maximale Höhe von 0,20 m über Urgelände haben.**

Bei Doppelhäusern ist **zwischen den Haushälften** ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m im Bereich der Terrassen zulässig.

2.7 Dachaufbauten und Solaranlagen

Dachständer, Antennen und Fernsprechversorgungsanlagen sowie Freileitungen sind mit Ausnahme von Satellitenempfangsschüsseln nicht zugelassen.

Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen zu den Dachrändern einen Mindestabstand von 50cm und von Bauteilen oder Dachaufbauten einen Abstand von min. 25cm haben.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zugelassen.

Die einzelne Gaube darf eine maximale Außenbreite von 3,0 m nicht überschreiten. Es sind maximal zwei Gauben pro Dachseite zugelassen. Die Dachformen der Gauben haben denen des Hauptgebäudes zu entsprechen; abweichend hiervon sind Schleppgauben zugelassen.

Die Breite aller Gauben einer Dachseite darf maximal 1/3 der zugehörigen Dachbreite betragen. Zwischen den Gauben ist mindestens ein Abstand von 1,0 m erforderlich. Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind vorrangig.

2.8 Pflanzbeschränkungen durch erdverlegte Leitungen

Nach DVGW GW 125 müssen Bäume zu Versorgungsleitungen einen Mindestabstand von 2,5 m haben.

Der erforderliche Mindestabstand ist auch bei Anpflanzungen in anliegenden Grundstücken einzuhalten und trifft insbesondere auch für Anschlussleitungen auf Privatgrund zu.

2.9 Geländemodellierungen

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken sind bis zu einer Höhe/Tiefe von maximal 75 cm und einem Abstand von mindestens 75 cm zu den Grundstücksgrenzen zulässig.

3 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Plangenaugigkeit und Plangrundlagen

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.

Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung, Ausführung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros T+R Ingenieure, Ingolstadt, keine Gewähr übernommen werden.

3.2 Ausführung von Bodenversiegelungen

Zufahrten, Stellplätzen sowie befestigte Außenbereiche (z.B. Terrassen) auf privaten Grundstücken sind zu befestigen d.h. ~~in Asphaltbauweise~~, als Pflaster, als Rasen-Gitterstein oder Drain-Pflaster mit Rasenfuge auszuführen (**versickerungsfähig**).

Dabei ist zu beachten, dass die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist.

Eine Entwässerung auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

3.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Im Baugebiet muss aufgrund der unmittelbar nördlich an die Wohnbebauung angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese müssen - ohne Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung - geduldet werden.

3.4 Flächen für den Naturschutzfachlichen Ausgleich und öffentliche Grünflächen

Die Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie die Flächen für öffentliches Grün werden von der Gemeinde Großmehring erworben bzw. im Umlegungsverfahren und durch notarielle Verträge dinglich gesichert.

Alle naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsflächen müssen nach Art. 6b BayNatSchG an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LFU) gemeldet werden.

3.5 Überschreitung Bau- und Kranhöhen nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes In-
golstadt/Manching nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz.

Überschreitungen von Bauwerks- und Kranhöhen der in vorgenannten
Paragrafen festgesetzten Begrenzungen bedürfen der besonderen
Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Milit.
Luftfahrtbehörde.

4 Verfahrensvermerke und Ausfertigung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.11.2015 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Großmehring, den

.....
L. Diepold, 1. Bürgermeister

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom mit Begründung hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Großmehring, den

.....
L. Diepold, 1. Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom mit Begründung hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Großmehring, den

.....
L. Diepold, 1. Bürgermeister

4. Billigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan in der Fassung vom mit Begründung gebilligt.

Großmehring, den

.....
L. Diepold, 1. Bürgermeister

5. Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 in Verbindung mit §3 Abs. 2 BauGB (§4a Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 in Verbindung mit §3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom mit Begründung hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Großmehring, den

.....
L. Diepold, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Großmehring hat aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 22414) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl. 2006 S. 120), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) mit Beschluss des Gemeinderates vom diesen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.“

Großmehring, den

.....
L. Diepold, 1. Bürgermeister

5 Begründung

1. Grund für die Aufstellung

- 1.1 Zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 11. Dezember 2012 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bestehende Baulücken und andere noch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohn- und Mischgebiete befinden sich nur in Privatbesitz.

Derzeit befindet sich generell kein Bauland mehr im Eigentum der Gemeinde, d.h. die Gemeinde kann auf keine verfügbaren Baulandreserven zurückgreifen. Nach Auffassung des Gemeinderates ist es unter anderem auch Aufgabe der Gemeinde, für verfügbares Bauland zu sorgen.

Bei vorliegendem Bebauungsplan hat nun die Gemeinde derzeit die sehr seltene Gelegenheit, Grundstücke kurzfristig und kostengünstig zu erwerben und in Verbindung mit der geplanten Baulandumlegung als Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Großmehring beschloss daher für folgendes Gebiet im Ortsteil Demling gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) aufzustellen:

286	(Landw. Weg, Fläche mit ca. 560 m ² für Graben und Landw. Weg)
289	(Grünfläche und Landw. Weg, Teilfläche mit ca. 256 m ² für gepl. WA)
287/10	(Wiese, Fläche mit ca. 4.000 m ² für gepl. WA)
287	(Wiese, Fläche mit ca. 13.981 m ² für gepl. WA)
259	(Landw. Weg, Teilfläche mit ca. 820 m ² für Verkehrsflächen)

Gesamtfläche: ca. **20.770 m²**

Das Gebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Das Gebiet wird umgrenzt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Großmehring:

im Norden durch Fl.Nr. 286 (Landw. Weg), 259 TF (Landw. Weg)

im Osten durch Fl.Nr. 289 TF (Grünfläche u. Landw. Weg), 298/1 TF (Verkehrsfläche)

- im Süden durch Fl.Nr. 287/4 (Bauparzelle), 287/3 (Bauparzelle), 287/2 (Bauparzelle), 287/7 (Nebengebäude), 287/6 (Nebengebäude), 287/5 (Bauparzelle), 287/1 (Bauparzelle)
- im Westen durch Fl.Nr. 259 TF (Verkehrsfläche, Landw. Weg)

- 1.2 Das zukünftige Baugebiet hat eine Größe von ca. 2,08 ha mit insgesamt ca. 23 Parzellen.

1.3 Im Zuge der Bearbeitung der mittlerweile eingegangenen Bauantragsunterlagen der einzelnen Vorhaben zeigte sich, dass in einzelnen Festsetzungen eine Präzisierung bzw. Anpassung erforderlich ist.

Aus diesem Grund entschloss sich der Gemeinderat in der Sitzung vom 17.11.2015 den Bebauungsplan mit Begründung und Festsetzungen in einer ersten Änderung entsprechend anzupassen.

Mit den Präzisierungen in dieser Änderung können die Bauvorhaben praxisgerecht und im Rahmen der gemeindlichen Vorgaben geplant und umgesetzt werden.

2. Andere Planungen

- 2.1 Das geplante Baugebiet ist in dem zuletzt in der Fassung vom 19. April 2011 genehmigten Flächennutzungsplan Großmehring als „Wohngebiet“ enthalten und wird somit aus diesem entwickelt.

3. Rechtliche Vorgaben

- 3.1 Es werden keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen gemäß Biotopkartierung in Anspruch genommen.

Art und Umfang der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist unter Punkt 15 dieser Begründung erfasst und in der Anlage dargestellt.

- 3.2 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Bodendenkmäler vor.

- 3.3 Zutagetretende Bodenfunde sind gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

4. Planerische Gestaltung

Das künftige Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Demling, nördlich bestehender Wohnbebauungen westlich des „Straßhausener Weg“ und östlich des „Steinbergweg“.

Das Gebiet ist geprägt von einer Hanglage, welche ihren Hochpunkt im Nordostbereich mit ca. 393,0 m hat und nach Südwesten mit Neigungen von bis zu 6% auf 383,0 m abfällt.

Bei der Parzellierung ergaben sich mehrheitlich Einzelparzellen mit Größen zwischen ca. 500 bis ca. 650 m² für Einzelhäuser (ca. Anteil 80%) und Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser (ca. 20%). Insgesamt werden 23 Parzellen bereitgestellt.

Der Umfang des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

Umgriff räumlicher Geltungsbereich	ca. 20.770 m ²	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet WA §4 BauNVO	ca. 15.040 m ²	72 %
Erschließungsstraßen	ca. 3.990 m ²	19 %
Grünflächen Bestand	ca. 1.190 m ²	6 %
Fläche für Wasserrückhalt	ca. 550 m ²	3 %

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

- 5.1 Der Straßenanschluss des Baugebietes erfolgt über die noch auszubauende Erschließungsstraßen an die Straßen „Straßhausener Weg“ im Osten und „Steinbergweg“ im Westen des Planungsgebietes.
- 5.2 Die im Baugebiet verlaufende Erschließungsstraßen sind als Verbindungsstraßen mit einem Stich zur Anbindung der Parzelle 9 vorgesehen. Für die Gestaltung der Fahrbahnen werden verschiedene Möglichkeiten untersucht, z.B. wäre auch eine Gestaltung als eine reine Anliegerstraße mit Ausbau als verkehrsberuhigte Wohnstraße denkbar.
- 5.3 Die Gesamtbreite des Straßenraumes beträgt 8,5 m bzw. 5,0 m bei Anliegerwegen. Parkstreifen, welche mit Pflanzinseln durchsetzt sind werden vorgesehen. Die Anordnung eines separaten Gehweges ist möglich.

- 5.4 Wegen der Geländeneigungen des Urgeländes ergeben sich bei der Erschließungsstraßen im Baugebiet Gefälle von bis zu 6%.

Nach den geltenden Richtlinien für die Linienführung von Straßen (RAS-L) beträgt die Höchstlängsneigung für Straßen 12 %.

6. Art der baulichen Nutzung

- 6.1 Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

6.2 Als Nebenanlagen sind zugelassen Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Müllboxen, Einfriedungen und hauswirtschaftliche Einrichtungen wie beispielsweise Klopfstangen für Teppiche, Swimming Pools oder Gartenlauben.

7. Maß der baulichen Nutzung

- 7.1 Es werden nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.

7.2 Festgesetzte Geschossflächenzahl	=	0,80
Festgesetzte Grundflächenzahl	=	0,40

- 7.3 Die Begrenzung der Baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Firshöhen, welche im gesamten Baugebiet 8,0 m beträgt.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Das Baugebiet hat abfallendes Gelände. Der Höhenrücken befindet sich im Nordosten des Baugebietes. Das Gelände liegt zwischen etwa 393,0 m ü.N.N. und 383,0 m ü.N.N. im Südwesten des Baugebietes.

- 8.2 Eine Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurde noch nicht erstellt.

Nach Erfahrungen im angrenzenden Baugebieten ist der Boden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet.

9. Grünflächen

- 9.1 Der im Ostbereich des Baugebietes bestehende Grünstreifen mit markanter Baumbepflanzung bleibt erhalten.
- 9.2 Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

10. Einrichtungen der Infrastruktur

- 10.1 Durch die Ausweisung des Baugebietes werden 23 neue Bauparzellen geschaffen, die einen Bevölkerungszuwachs von 70 bis 90 Personen erwarten lassen.

Nach Angabe der Gemeinde sind die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schule und Kindergarten) vorhanden und müssen nicht erweitert werden.

- 10.2 Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre können nach Angabe der Gemeinde von den bestehenden Erschließungsstraßen kapazitativ aufgenommen werden.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Großmehring mit häuslichem Trinkwasser versorgt werden.

Der Wasserdruck sowie die entsprechenden Förderleistungen sind nach Angabe des Wasserwartes vor Ort ausreichend.

An verbrauchsreichen Tagen sind bei Spitzen-Entnahmezeiten mögliche reduzierte Druckverhältnisse nicht auszuschließen.

11.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der E.ON Netz AG gegeben. Die Anschlüsse der einzelnen Parzellen sind in Kabelbauweise auszuführen.

11.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Kanalisation im südlichen oder westlichen Bereich angeschlossen.

Das Oberflächenwasser von Straßen und Parzellen wird über den neu zu bauenden Regenwasserkanal, welcher teilweise als Stauraumkanal ausgeführt wird in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Die geplante Ablaufmenge wird dem derzeitigen Oberflächenabfluss entsprechen.

11.4 Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt sichergestellt.

12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung

12.1 Der Grundbesitz der Bauflächen liegt zu ca. 1/3 im Eigentumsbereich der Gemeinde Großmehring sowie zu ca. 2/3 in privatem Eigentum.

12.2 Übersichtlich ermittelte Erschließungskosten:

a)	Schmutzwasserkanal	ca.	320	m	x	350,00 € =	ca.	112.000,00 €		
b)	Regenwasserkanal incl.Stauraum	ca.	320	m	x	600,00 € =	ca.	192.000,00 €		
c)	Hausanschlüsse Regen- und Schmutz- wasserkanal	ca.	23	St	x	1.000,00 € =	ca.	23.000,00 €		
			Zwischensumme Kanalisation:						327.000,00 €	
d)	Wasserversorgung Hauptleitung	ca.	320	m	x	150,00 € =	ca.	48.000,00 €		
e)	Hausanschlüsse Wasserleitung	ca.	23	St	x	1.000,00 € =	ca.	23.000,00 €		
			Zwischensumme Wasserleitung:						71.000,00 €	
f)	Erschließungsstraßen	ca.	3900	m ²	x	100,00 € =	ca.	390.000,00 €		
			Zwischensumme Straßenbau:						390.000,00 €	
g)	Straßenbeleuchtung - Beleuchtungskörper	ca.	13	St	x	2.000,00 € =	ca.	26.000,00 €		
			Zwischensumme Sonstige Ausstattung:						26.000,00 €	
			Gesamtsumme					ca.	814.000,00 €	
			aufgerundet					ca.	820.000,00 €	

Die Finanzierung der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittelbereitstellung und eventuell teilweise durch Aufnahme zinsgünstiger Darlehen.

12.3 Die hauptsächlichen Nachfolgelasten beschränken sich auf den Unterhalt der Erschließungsanlagen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

13.1 Ein Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist vorgesehen und wird derzeit bereits vom Vermessungsamt Ingolstadt betrieben.

14. Umweltschutz

14.1 Bei den vom Bebauungsplan erfassten Grundstücken handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Altlasten sind nach Angabe der Gemeinde Großmehring nicht bekannt.

- 14.3 Bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die mit der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zusammenhängenden Einwirkungen unter Umständen für die Umwelt als Belästigung empfunden werden. Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandeschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

15. Grünordnung, Landschaftspflege

- 15.1 Auf der Grundlage des Landschaftsplanes werden die beabsichtigten Änderungsgebiete nach der Bedeutung der Schutzgüter als Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (StMLU, Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 1999):

Schutzgut	Zustand/Bewertung
Arten und Lebensräume	- ausgeräumte strukturarme extensiv genutzte Agrarlandschaft
Lebensstätten und/oder Waldflächen	- keine prägenden Gehölzstrukturen oder Kleinstrukturen
Wasser	- keine Gewässerstrukturen - Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, keine Beeinträchtigung Grundwasser
Boden	- extensiv genutzte Löß-, Lößlehmböden
Landschaftsbild	- Ortsrandbereiche, die an vorhandene Bebauung angrenzen - mittlere Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen (Bergkuppe) oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen - keine Beeinträchtigung von Erholungsräumen

- 15.2 Die Gemeinde Großmehring hat den Belangen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Landschaftsplanes Rechnung getragen. Im Landschaftsplan sind umfangreiche Maßnahmen für die Entwicklung von Lebensräumen, von Elementen des Biotopverbundes, zur Aufwertung von Gewässern

und ökologischen Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen enthalten.

15.3 Bestand sowie Betroffenheit der Arten

Im Zeitraum der Frühjahrsvegetation wurde vom Büro ÖFA, Schwabach, in Verbindung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt eine Relevanzprüfung zur Klärung der Betroffenheit der Arten durchgeführt.

Es liegt zum Entwurf die Relevanzprüfung vom 08.04.2013 vor mit folgendem gutachterlichen Fazit:

„Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hochrain“ weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.“

15.4 Ausgleichsmaßnahmen:

Der Naturausgleich gemäß §8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sieht für die Wohngebietsausweisung die Eingriffsregelung vor.

Die Gesamtfläche des geplanten Baugebietes beträgt ca. 2,1 ha.

Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan, wie Durchgrünung des Baugebietes, privates Grün als Randeingrünung udgl. werden zur Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen Abb. 7 und in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde, folgende Kompensationsfaktoren angesetzt

Ackerflächen:

Kompensationsfaktor 0,3

Hieraus resultierende erforderliche

Ausgleichsfläche = ca. 20.770 m² x 0,30 =

ca. 6.231 m²

Wahl der Ausgleichsflächen:

Nach Erfahrungen mit dem Landratsamt Eichstätt, Abteilung Naturschutz, sollen Ausgleichsflächen möglichst in unmittelbarer Umgebung des Planungsbereiches realisiert werden.

Zum Ausgleich wird die derzeit extensiv als Grünland genutzte Fläche Flur Nr. 228 der Gemarkung Demling vorgesehen. Die Fläche ist in der Plananlage M=1:5000 dargestellt.

Die Fläche ist langfristig als extensiv genutzte Wiese zu erhalten. Keine Düngung und keine Verwendung von chem. Pflanzenschutz. Ein- bis zweimalige Mahd nach dem 01. Juli und Abfuhr des Mähgutes.

Die Pflegemaßnahmen sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche wird im Gelände dauerhaft durch Metallpflocke gekennzeichnet.

Die Zugangsmöglichkeit zu den neuen Ausgleichsflächen für eine mindestens halbjährliche Beweidung wird über öffentliche Wege sichergestellt.

15.5 Pflanzliste

Für die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen und der privaten Ortsrandeingrünung sind ausschließlich autochtone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher entsprechend folgender Pflanzliste zu verwenden.

Gehölzliste (Auswahlliste) in der freien Landschaft

Ausschließlich autochthones Pflanzmaterial folgender Arten:

Sträucher

- Cornus mas (Hornnuß)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
- Rosa nitida (Glanzrose)
- Rosa arvensis
- Sambucus nigra (Holunder) ,
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Bäume

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Fraxinus excelsior (Esche)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Malus communis (Wildapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)
Juglans regia (Wainuß)

Großmehring, 17.11.2015 / 22.06.2016

Gemeinde Großmehring

Entwurfsverfasser

Diepold
1. Bürgermeister

T+R Ingenieure GmbH