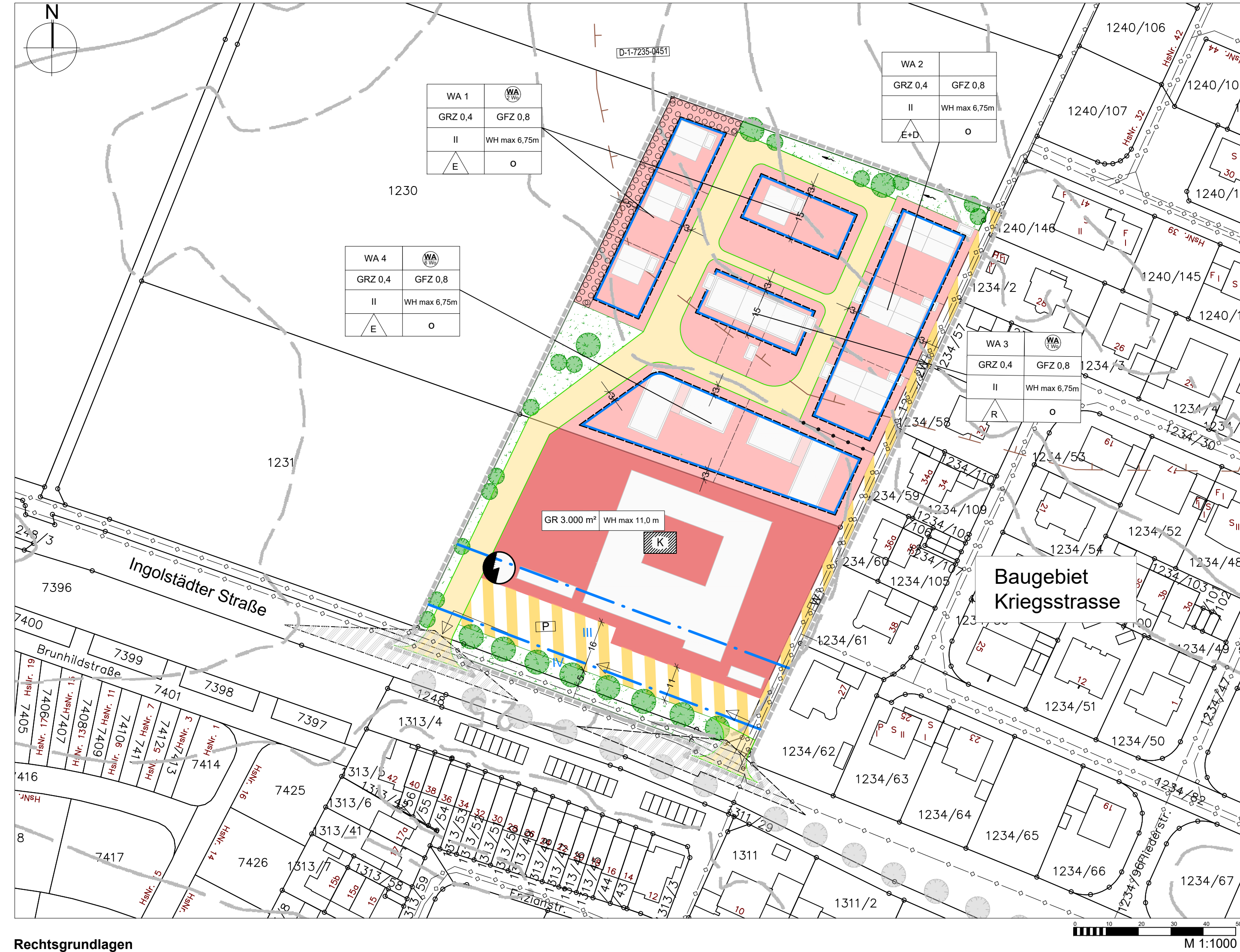


# Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Dettelbach"



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweilig gültigen Fassung.

Der Satzung beigefügt sind:  
 die Begründung in der Fassung vom 10.12.2019  
 der Umweltbericht in der Fassung vom 10.12.2019  
 die Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange in der Fassung vom 16.07.2019  
 die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218140/3 des Ingenieurbüros Greiner vom 05.09.2019.

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- WA** Beschränkung der Zahl der Wohnungen

### 2. Art der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4** Grundflächenzahl
- GFZ 0,8** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- E+D** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- R** nur Reihenhäuser zulässig
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets

### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- K** Flächen für den Gemeinbedarf
- K** Zweckbestimmung Kindertagesstätte
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P** Parkfläche
- W** Wirtschaftsweg

### 5. Verkehrsfläche

### 6. Flächen für Versorgungsanlagen

- Trafostation

### 7. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche

### 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 9. Sonstige Planzeichen

- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 10. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Baum, anzupflanzen - schematische Darstellung
- Baum, Bestand
- amtlich kartiertes Bodendenkmal
- unterirdische Versorgungsleitung
- Geländemulde zur Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser

## II. Textliche Festsetzungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Anzahl der Wohneinheiten  
 Im WA 1 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten, im WA 3 auf 1 Wohneinheit und im WA 4 auf 6 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Im WA 2 sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

### 1.2 Grundflächenzahl GRZ

Im WA 1 - WA 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

### 1.3 Grundfläche GR

In der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundfläche von 3.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 1.4 Geschossflächenzahl GFZ

Im WA 1 - WA 4 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind gemäß § 20 BauNVO zulässig und werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht hinzugezogen.

### 1.5 Vollgeschosse

Im WA 1 - WA 4 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt.

### 1.6 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §18 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Attika. Im WA 1 - WA 4 wird eine maximale Wandhöhe von 6,75 m festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Gebäudemitte. In der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine maximale Wandhöhe von 11,0 m festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmittelle der westlichen Erschließungsstraße bezogen auf die Gebäudemitte.

### 1.7 Dachneigung

Im gesamten Baugebiet dürfen Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltedächer errichtet werden. Die Dachneigung darf bei einem Vollgeschoss 18-40°, bei zwei Vollgeschossen 18-30° betragen. Weiterhin dürfen Dächer als Flachdächer und Pultdächer mit maximal 10° Dachneigung errichtet werden. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial zulässig.

### 1.8 Abstandsflächen

Die Vorschriften der BayBO über die Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber dem BauGB, demzufolge sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten. Die Abstandsflächen von mindestens 3 m können bei Hausgruppen und abweichender Bauweise unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass diese auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Straßennitte erreicht werden.

### 1.9 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO zulässig; eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO ist nach § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur sofern eine Grundfläche von max. 2 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 1,5 m nicht überschritten wird.

### 2. Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Fassung nachzuweisen.

### 3. Grünordnung

3.1 Private Grünflächen  
 Auf je 300 m<sup>2</sup> Fläche einer Parzelle ist ein Baum bodenständiger Art oder ein Obstbaum zu pflanzen.

### 3.2 Öffentliche Grünflächen

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich gebietsseigene, standortgerechte Laubgehölze, entsprechend der als Bestandteil des Bebauungsplans geltenden Pflanzliste, zu verwenden.

### 3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gehölzbesonnungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.

### 3.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Grenzabstandsflächen des privaten Grüns gelten die Ausführungen nach Art. 47 und 48 AGBBG:  
 - 0,5 m für Sträucher unter 2,0 m Höhe  
 - 2,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe  
 - 4,0 m für Bäume über 2,0 m Höhe gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen  
 Pro angefangener 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens 5 Sträucher und ein Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand für Sträucher muss mindestens 1,0 m betragen. Für Bäume darf ein Pflanzabstand von 6,0 m nicht unterschritten werden.

### 4. Ausgleichsflächen

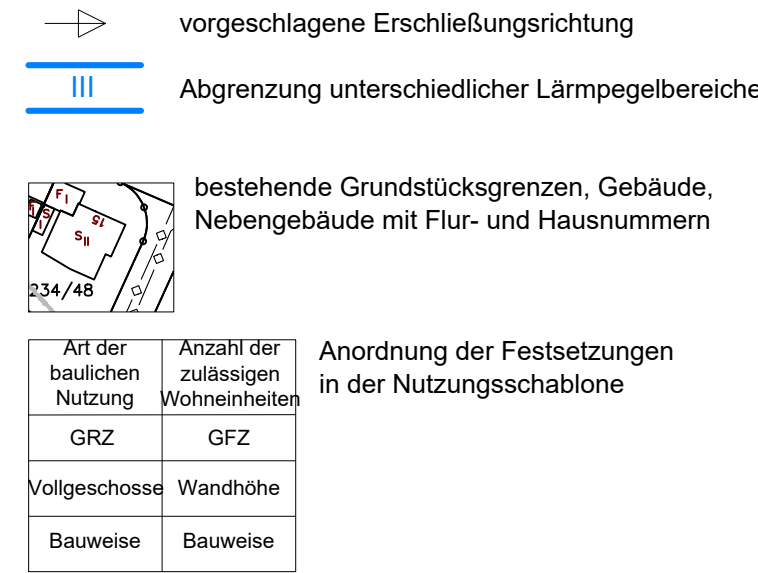
Zuordnungsfestsetzung:  
 Den Eingriffen aus Baugebietsflächen des Allgemeinen Wohngebiets inkl. Verkehrsflächen des Grundbesitzers der Fl. Nr. 1231/1 wird die Ausgleichsfläche A 4 (1.116 m<sup>2</sup> aus Fl. Nr. 1488/2, Gemarkung Irching, Stadt Vohburg a.d. Donau) zugeordnet.  
 Den Eingriffen aus Baugebietsflächen des Allgemeinen Wohngebiets inkl. Verkehrsflächen des Grundbesitzers der Fl. Nr.1230/1 wird die Ausgleichsfläche A 3 (2.109 m<sup>2</sup> aus Fl. Nr. 6396, Gemarkung Großmehring) zugeordnet.  
 Den Eingriffen aus der Fläche für den Gemeinbedarf werden die Ausgleichsflächen A 1 (1.279 m<sup>2</sup> aus Fl. Nr. 492, Gemarkung Tettensager, Gemeinde Mindelstetten) und A 2 (591 m<sup>2</sup> aus Fl. Nr. 6396, Gemarkung Großmehring) zugeordnet.

### 5. Immissionsschutz

I. Aufgrund der Verkehrsgeräusche sind für schutzbedürftige Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109-1 Tabelle 7 (Ausgabe Juli 2016) genannten Gesamtschalldämm-Maße R<sub>w, res</sub> der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV zugrunde zu legen:

- Lärmpegelbereich III** R<sub>w, res</sub> ≥ 35 dB (Wohnräume oder ähnlich)
- Lärmpegelbereich IV** R<sub>w, res</sub> ≥ 40 dB (Wohnräume oder ähnlich)

II. Die Grundrisse von Wohneinheiten sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an einer schallabgewandten Gebäudefassade (Nordostfassade) orientiert wird. Alternativ dazu sind die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.



## III. Hinweise

### 1. Grünordnung

Planzenarten  
 Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:  
 Pflanzqualität: Bäume Hochstamm 2xv Stammumfang 18-20 cm  
 Sträucher Stammbuch 2xv Höhe 60-100 cm

Bäume:	Sträucher:	Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Hainbuche Walnuß Wildapfel Vogelkirsche Wildbirne Traubeneiche Vogelbeere Winterlinde
Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Juglans regia Malus communis Prunus avium Pyrus communis Quercus petraea Sorbus aucuparia Tilia cordata	Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Eunonymus europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Mespilus germanica Prunus spinosa Rosa arvensis Rosa canina Rosa nitida Rosa ruginosa Sambucus nigra Viburnum lantana	

Auf giftige und allergieauslösende Pflanzen ist zu verzichten.

### 2. Bodendenkmal

Innerhalb des Geltungsbereichs im Bereich des Flurstückes 1230 und 1232/1 befindet sich das Bodendenkmal D-1-7235-0451 (Siedlung der Urnenfeldzeit). Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG erforderlich, die in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 3. Immissionsschutz

3.1 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218140/3 vom 05.09.2019 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.

### 3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubbmissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

### 4. Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 1,00 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### 5. Grünordnung

5.1 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs  
 Ausgleichsflächen gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregelung: 5.095 m<sup>2</sup> für Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs - davon werden auf folgenden Flächen hergestellt:

Nr	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A1	Tettensager (Gemeinde Mindelstetten)	492	1.279 m <sup>2</sup>	Intensivgrünland	Herstellung und Pflege von artenreichem Extensivgrünland; 2-malige Mahd nach 1.7 mit Mähgutabtrag in den ersten 3 Jahren
A2	Großmehring	6396	591 m <sup>2</sup>	Acker, Ackerbrache	Auwaldsukzession
A3	Großmehring	6396	2.109 m <sup>2</sup>	Intensivgrünland	Auwaldsukzession
A4	Irching (Stadt Vohburg a.d. Donau)	1488/2	1.116 m <sup>2</sup>	Ackerbrache	Herstellung und Pflege von artenreichem Extensivgrünland, Pflanzung einheimischer Laubbäume, Begrenzung der Ausgleichsfläche; 1- bis 2-malige Mahd nach 15,7 mit Mähgutabtrag

### 6. Leitungstrassen

Für Baumpflanzungen wird auf das "Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 und die DIN 18920 verwiesen.

### 7. Einfriedungen

Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf 1,20 m vom Anschnitt des Gehsteigs bis Oberkante Einfriedung festgesetzt. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung ebenfalls 1,20 m und richtet sich nach dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeverlauf. Für die Einfriedung sind Sockelhöhen von max. 20 cm festgesetzt.

Als straßenseitige Einfriedung sind grundsätzlich unzulässig:

- Einfriedungen aus Maschendrahtzaun
- Stacheldraht
- Betonwände
- Bossensteine und Mauerwerk
- Sichtschutzelemente

Zur Befestigung von Türen und Toren oder der Zwischenfelder sind Beton- und Mauerwerkselemente 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 anzuzählen.  
 Betonwände, Bossensteine und Mauerwerk sind als Baustoffe für den Sichtschutz ebenfalls unzulässig.

## Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Großmehring hat in der Sitzung vom 15.05.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Dettelbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 16.07.2019 hat in der Zeit vom 06.08.2019 bis 09.09.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 16.07.2019 hat in der Zeit vom 23.08.2019 bis 01.10.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.12.2019 bis 10.02.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2020 bis 10.02.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.02.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2019 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 19.02.2020

Diepold, 1. Bürgermeister (Siegel)

g) Ausgefertigt

Großmehring, den 20.02.2020

Diepold, 1. Bürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.02.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplans ist damit in Kraft getreten.

Großmehring, den 26.02.2020

Diepold, 1. Bürgermeister (Siegel)



## Gemeinde Großmehring Landkreis Eichstätt

## Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Dettelbach"



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

### Planfertiger:

Wolfgang Weinzert  
 Landschaftsarchitekten GmbH  
 Parkstraße 10 - 90501 Ingolstadt  
 Tel.: 0911 98941-0 Fax: 0911 98941-25  
 E-Mail: info@weinzert-ia.de

WOLFGANG  
 WEINZERT  
 LANDSCHAFTS-  
 ARCHITECTEN

Bearbeitet Rieder, Schindler

Gezeichnet: Schindler

Datum: 16.07.2019, 10.12.2019

Satzungs-  
 beschluss

Plan-Nr: A454\_107

Datei: L:\454 Großmehring Am Dettelbach\Zeichnung\107\_B-Plan\_UTM.dwg\Bplan

.....  
 L. Diepold  
 1. Bürgermeister

Großmehring, den.....