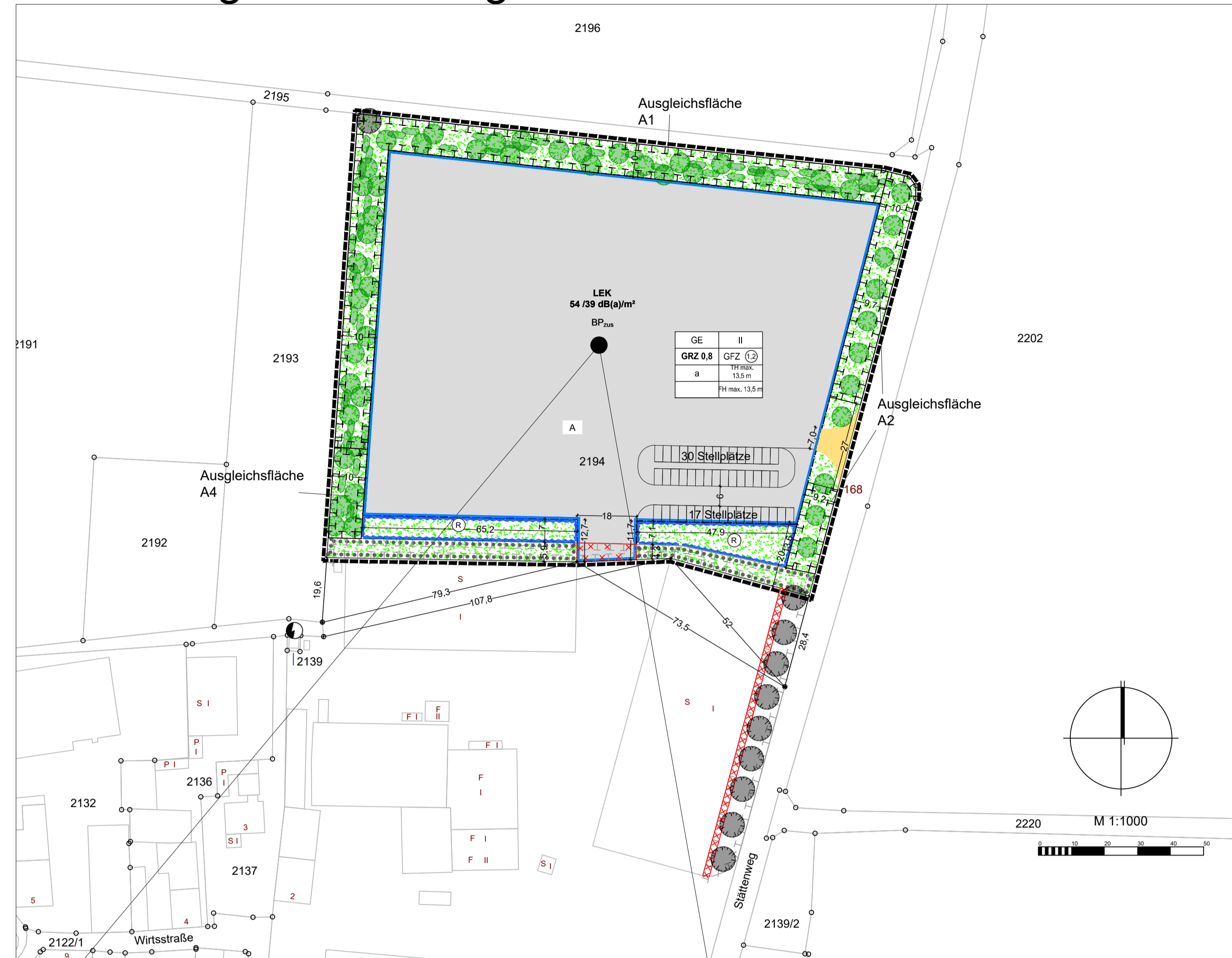


# Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Pettling"



## I. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
GE Gewerbegebiet nach § 8 BauVNO
- Maß der baulichen Nutzung**  
  - 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
  - II Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH Firsthöhe
  - TH Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
private Verkehrsfläche
- Grünflächen**  
private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Regenrückhaltebecken

## 7. 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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

## 8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 9. Darstellung ohne Festsetzungscharakter

- Bestandsbaum, zu erhalten
- Baum und Gebüsch, anzupflanzen (schematische Darstellung)
- Ausgleichsfläche aus Einbeziehungssatzung "Stättenweg", nachrichtlich übernommen
- Rücknahme Ausgleichsfläche

## II. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)  
Im GE sind die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig.  
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl  
Im GE wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschosflächenzahl  
Im GE wird eine Geschosflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlage  
Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe im GE ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (GVSt-Theißing) bezogen auf die Gebäudemitte. Im GE wird die Firsthöhe und die Traufhöhe auf maximal 13,5 m festgesetzt.

### 3. Bauweise

Für das GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit einer verlängerten Hauslänge auf maximal 120 m.

### 4. Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln.

### 5. Grünordnung

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

Ausgleichsflächen gemäß naturschutzfachlicher Eingriffregelung und Änderung der Ausgleichsfläche "Stättenweg": 6.361 m². Davon werden innerhalb des Geltungsbereichs 3.715 m² erbracht.

Nr	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A1	Theissing	2194	2.407 m² (Teilfläche)	Ackerfläche	Sicherung der artgerechten Entwicklung der zu pflanzenden Strauch-/Baumgruppen; abschnittsweise "auf den Stock setzen" der Sträucher (alle 7-10 Jahre)
A2	Theissing	2194	926 m² (Teilfläche)	Ackerfläche	Fortführung der bestehenden Lindenreihe entlang der Ortsverbindungsstraße Pettling-Theißing
A4	Theissing	2194	382 m² (Teilfläche)	Ackerfläche	Sicherung der artgerechten Entwicklung der zu pflanzenden Strauch-/Baumgruppen; abschnittsweise "auf den Stock setzen" der Sträucher (alle 7-10 Jahre)

In den Ausgleichsflächen 1 und 4 sind pro angefangener 50 m² Pflanzfläche mindestens 5 Sträucher und ein Laubbäum entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand für Sträucher muss mindestens 2,0 m betragen. Für Bäume darf ein Pflanzabstand von 6,0 m nicht unterschritten werden.

### 6. Wasserwirtschaft

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

### 7. schalltechnische Festsetzungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche das in der folgenden Tabelle "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" angegebene Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m²]	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m²]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE	16.483	54	39

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent  $L_{EK}$  um folgendes Zusatzkontingent:

Bezeichnung Richtungssektoren	Öffnungswinkel [Grad]		Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m²]	
	Anfang	Ende	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
A	+ 170	+ 220	+ 13	+ 13

Der Bezugspunkt BPz für den Richtungssektor A hat folgende Gauss-Krüger Koordinaten:  
X = 4469227,07 / Y = 5406732,69

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  +  $L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.  
Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.  
Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigen Gutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 7 schalltechnische Festsetzungen vorzulegen.

## III. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Dachart und -neigung

Als Dachform für Hauptkörper wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 10 - 20 Grad und das Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 5 Grad zugelassen.

### 2. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie, Photovoltaik, etc.)

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie parallel zur Dachhaut zulässig. Die festgesetzte maximale First- oder Traufhöhe darf durch Photovoltaikanlagen um 0,5 m überschritten werden.

## IV. Hinweise

### 1. Grünordnung

1.1 Pflanzenarten  
Die Artenauswahl für die privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:  
Pflanzqualität: Bäume Hochstamm 2xv Stammumfang 18-20 cm  
Sträucher Stammbüsch 2xv Höhe 60-100 cm

Bäume:	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Juglans regia Malus communis Prunus avium Pyrus communis Quercus petraea Sorbus aucuparia Tilia cordata	Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Hainbuche Walnuß Wildapfel Vogelkirsche Wildbirne Traubeneiche Vogelbeere Winterlinde
Sträucher:	Berberis vulgaris Cornus mas Corylus avellana Crataegus monogyna Eunonymus europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Mespilus germanica Prunus spinosa Rosa arvensis Rosa canina Rosa nitida Rosa rubiginosa Sambucus nigra Viburnum lantana	Berberitze Hornstrauch Haselnuß Eingriffiger Kreuzdorn Pfaffenhütchen Liguster Gemeine Heckenkirsche Echte Mispel Schlehdom Kriechrose Hundsrose Glanzrose Schottische Heckenrose Holunder Wolliger Schneeball

1.2 Bestandsbaum  
Der Bestandsbaum im Nordwesten der Fl. Nr. 2194 ist zu erhalten.

1.3 Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen  
Für Grenzabstandsflächen des privaten Grün sind die Ausführungen nach Art. 47 AGBGB:  
- 0,5 m für Sträucher unter 2,0 m Höhe  
- 2,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe

### 2. Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen gemäß naturschutzfachlicher Eingriffregelung und Änderung der Ausgleichsfläche "Stättenweg": 6.361 m². Davon werden außerhalb des Geltungsbereichs 2.646 m² erbracht.

Nr	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A3	Menning, Stadt Vohburg	225	2.646 m² (effektiv 2.428 m² aufgrund 9 % Verzinsung (Teilfläche))	Ökokontofläche ID 195402	Blumenwiese Entwicklung mindestens auf 15 Jahre Bestätigung 24.06.2019

### 3. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Großmehring, Marienplatz 10, 85098 Großmehring, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

### 4. Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## Verfahrensvermerke:

a. Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom 16.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Pettling“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

b. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der öffentlichen Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.11.2021 hat in der Zeit vom 28.12.2021 bis 04.02.2022 stattgefunden.

c. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.11.2021 hat in der Zeit vom 20.12.2021 bis 04.02.2022 stattgefunden.

d. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2023 bis 31.08.2023 beteiligt.

e. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2023 bis 28.08.2023 öffentlich ausgelegt.

f. Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.11.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2023 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 22.11.2023

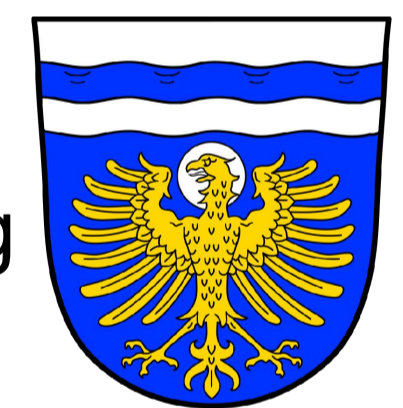
..... (Siegel)  
Rainer Stingl, Erster Bürgermeister

g. Ausgefertigt

Großmehring, den ..... (Siegel)  
Rainer Stingl, Erster Bürgermeister

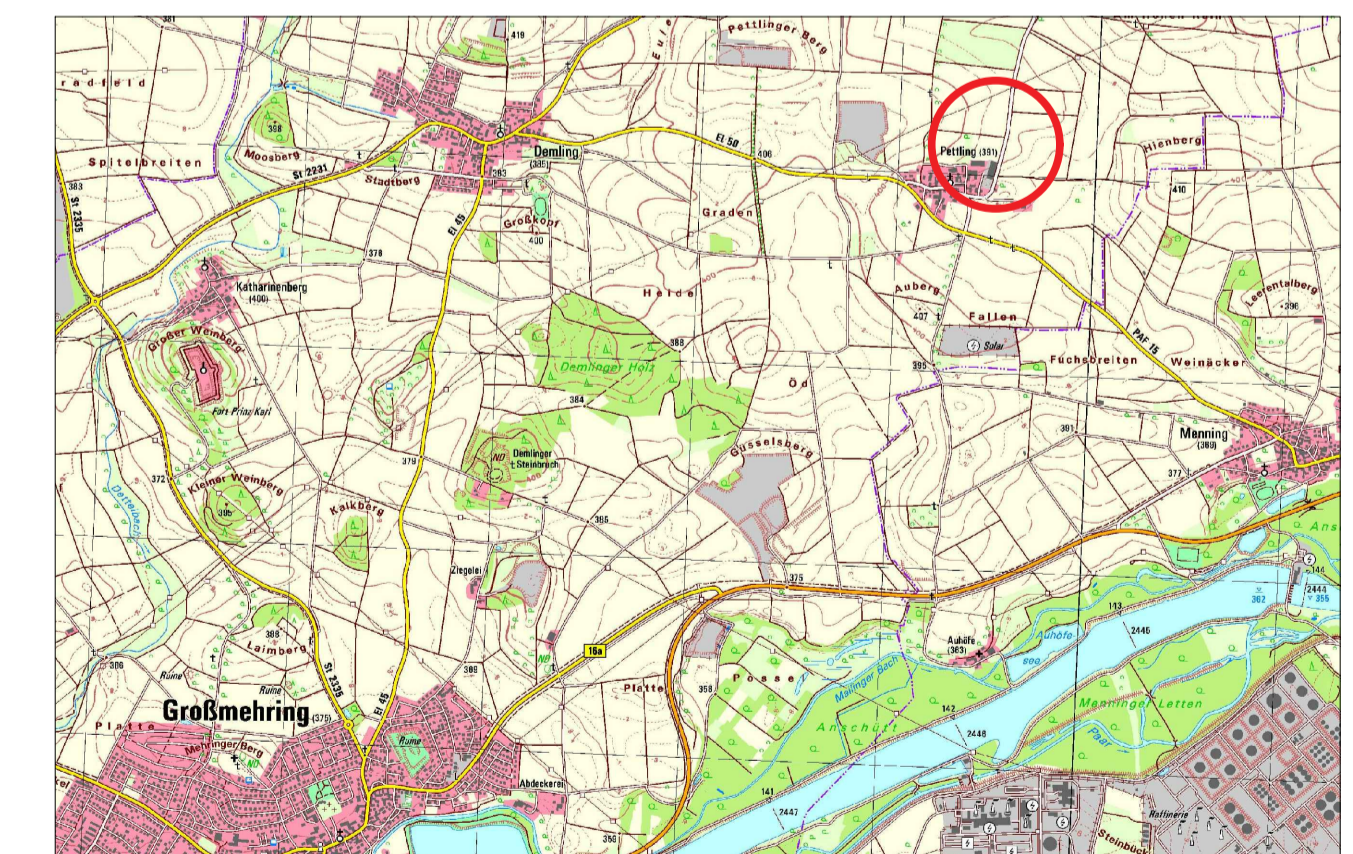
h. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Großmehring, den ..... (Siegel)  
Rainer Stingl, Erster Bürgermeister



Gemeinde Großmehring  
Landkreis Eichstätt

# Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Pettling"



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

## Planfertiger:

Wolfgang Weizierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Pferstraße 10 - 85051 Ingolstadt  
Tel.: 0841 9884-0; Fax: 0841 9884-105  
E-Mail: info@weizierl.de

WOLFGANG  
WEIZIERL-  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITECTEN

Bearbeitet Rieder, Schindler  
Gezeichnet: Schindler  
Datum: 16.11.2021, 09.05.2023  
Satzungs- 21.11.2023  
beschluss  
Plan-Nr.: A426\_104\_01  
Datei: L:\A426\_BP\_Mayer\_PettlingZug101\_Bebauungsplan.deg01\_B-Plan.100

.....  
R. Stingl  
Erster Bürgermeister

Großmehring, den .....