



## Gemeinde Großmehring

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet (WA)

„Am Südring“ im Ortsteil Demling

2. Änderung als Neufassung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

nach § 13a BauGB

**Textliche Festsetzungen (Teil B)**

**und Hinweise (Teil C)**

Vorentwurf vom 03.04.2025

### Planverfasser Bebauungsplan:



Dr.-Leo-Ritter-Straße 7  
93049 Regensburg  
Telefon 0941 4644874-0  
regensburg@lindschulte.de ■ www.lindschulte.de

### Planverfasser Grünordnung:



Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten  
Marktplatz 1 | 92536 Pfreimd  
Telefon 09606 915447  
g.blank@blank-landschaft.de ■ www.blank-landschaft.de

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |          |
|---|----------|
| <b>A PLANZEICHNUNG .....</b>  | <b>4</b> |
| <b>B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>                                | <b>4</b> |
| <b>1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>                              | <b>4</b> |
| <b>2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>                              | <b>4</b> |
| 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) .....                                      | 4        |
| 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) .....                                   | 5        |
| 2.3 VOLLGESCHOSSE .....   | 5        |
| 2.4 KELLERGESCHOSSE .....   | 5        |
| 2.5 HAUSTYPEN .....   | 5        |
| 2.6 DÄCHER .....  | 5        |
| 2.6.1 Dachformen mit maximalen Dachneigungen .....                    | 5        |
| 2.6.2 Zwerchgiebel, Dachgauben .....                                  | 5        |
| 2.6.3 Dachaufbauten für technische Anlagen .....                      | 6        |
| 2.6.4 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung ..... | 6        |
| 2.7 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN UND DEREN BEZUGSPUNKTE .....           | 6        |
| 2.8 ZAHL DER WOHNUNGEN .....  | 6        |
| <b>3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....</b>              | <b>7</b> |
| 3.1 BAUWEISE .....  | 7        |
| 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....                                | 7        |
| 3.2.1 NEBENANLAGEN .....  | 7        |
| 3.2.2 GARAGEN UND CARPORTS .....                                      | 7        |
| <b>4 VERKEHRSFLÄCHEN .....</b>  | <b>7</b> |
| 4.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN .....                                 | 7        |
| 4.2 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN .....                                     | 7        |
| <b>5 GARAGEN/ CARPORTS, STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN .....</b>           | <b>8</b> |
| 5.1 FLÄCHEN .....   | 8        |
| 5.2 DÄCHER .....  | 8        |
| 5.3 ZUFAHRTEN .....   | 8        |
| 5.4 STELLPLATZSATZUNG .....   | 8        |
| <b>6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>                               | <b>8</b> |
| 6.1 GELÄNDEGESTALTUNG .....   | 8        |
| 6.2 BODENVERSIEGELUNG .....   | 9        |
| 6.3 SPIELPLATZ .....  | 9        |
| 6.4 EINFRIEDUNGEN .....   | 9        |
| 6.5 SICHTSCHUTZANLAGEN .....  | 9        |
| 6.6 ABSTANDSFLÄCHEN .....   | 10       |

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG</b> .....                 | <b>10</b> |
| 7.1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES MUTTERBODENS.....                         | 10        |
| 7.2 SCHUTZZONE LÄNGS DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN .....           | 11        |
| 7.3 GRENZABSTÄNDE VON GEHÖLZPFLANZUNGEN .....                          | 11        |
| 7.4 BEGRÜNUNG DER GRÜNFLÄCHEN AUF PRIVATEN PARZELLEN, BELEUCHTUNG..... | 11        |
| 7.5 EINGRÜNUNG AN DER SÜDSEITE .....                                   | 11        |
| 7.6 ALLGEMEINES, AUSFÜHRUNGSZEITRÄUME .....                            | 11        |
| 7.7 GEHÖLZAUSWAHLLISTE .....   | 12        |
| <b>C TEXTLICHE HINWEISE</b> .....                                      | <b>13</b> |
| <b>1 DACHBEGRÜNUNG</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>2 ALTLASTENSTANDORTE ODER ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN</b> .....       | <b>13</b> |
| <b>3 BODENSCHUTZ</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>4 HOCHWASSER- UND ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET</b> .....                   | <b>13</b> |
| <b>5 DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER</b> .....                        | <b>14</b> |
| <b>6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT</b> .....                               | <b>14</b> |
| <b>7 LUFTVERKEHRSRECHTLICHE BELANGE</b> .....                          | <b>14</b> |
| <b>D BEGRÜNDUNG</b> .....  | <b>14</b> |

Der Bebauungsplan besteht aus 4 Teilen (A, B, C und D) und ist als gesamtheitliches Werk zu verstehen.

---

## A PLANZEICHNUNG

Siehe Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M = 1: 1.000, Stand: 18.03.2025

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 ff. BauNVO)

Das Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind folgende Flächen mitzurechnen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO durch die Grundflächen der in den Nrn. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (Überschreitungsgrundfläche).

## 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. §§ 17 und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

## 2.3 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (VG) zulässig.

Nach § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 6 BayBO gilt:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.“*

## 2.4 Kellergeschosse

Kellergeschosse sind zulässig. Es wird empfohlen, den Untergrund vorab gutachterlich zu bewerten.

## 2.5 Haustypen

Es werden folgende Haustypen festgesetzt:

|   |           |  |
|---|-----------|--|
| Erdgeschoss + Dachgeschoss                | E + D     | Dachgeschoss darf ein VG sein.         |
| Erdgeschoss + Obergeschoss                | E + I     | 2 Vollgeschosse                        |
| Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss | E + I + D | Dachgeschoss darf <b>kein</b> VG sein. |

## 2.6 Dächer

### 2.6.1 Dachformen mit maximalen Dachneigungen

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° - 40° zulässig.

### 2.6.2 Zwerchgiebel, Dachgauben

Zwerchgiebel und Querbauten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Sie müssen sich der Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen und dürfen den First des Hauptgebäudes nicht überragen.

Das Maß der Gesamtbreite aller Gauben oder Aufbauten ist auf ein Drittel der jeweiligen Dachlänge zu begrenzen.

---

## 2.6.3 Dachaufbauten für technische Anlagen

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge, die über den First hinausgehen, sind zulässig.

## 2.6.4 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Art. 44a BayBO ist anzuwenden. Laut diesem sollen die Eigentümer von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen, sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Dies gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird. Abs. 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend. Die Abs. 5 und 6 gelten entsprechend.

## 2.7 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO, Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)

Die Wandhöhe wird für Flach- und Pultdächer auf max. 7,0 m, bei allen anderen Dachformen auf max. 6,70 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche definiert sich als mittlere Höhe (arithmetisches Mittel) der gesamten Straßenlänge des Grundstücks an der Zufahrtsseite.

Im Plan ist die Wandhöhe mit den entsprechenden Bezugspunkten explizit darzustellen.

## 2.8 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je volle 200 m<sup>2</sup> anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig; ausgenommen Reihenhausbebauung: hier ist je volle 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

---

## **3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

### **3.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Es wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser (Ein- oder Mehrfamilienhäuser), Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser).

### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

#### **3.2.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn ihre Grundfläche 15 m<sup>2</sup> und ihre Höhe 3 m nicht überschreitet. Der Grünstreifen ist davon ausgeschlossen.

#### **3.2.2 Garagen und Carports**

Garagen und Carports mit seitlicher Zufahrt dürfen auch außerhalb der Baugrenze direkt an der Verkehrsfläche errichtet werden.

## **4 VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **4.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind in der Planzeichnung (Teil A) als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

### **4.2 Private Verkehrsflächen**

Private Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

---

## 5 GARAGEN/ CARPORTS, STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, Art 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

### 5.1 Flächen

Die Länge von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze wird auf max. 9,0 m gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO festgesetzt. Garagen und Carports mit direkter Zufahrt haben den gesetzlichen Mindestabstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche (Stauraum) einzuhalten.

### 5.2 Dächer

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0°- 40° zulässig.

### 5.3 Zufahrten

Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Auf die Nr. 7.2 wird verwiesen.

Gewünschte Grundstückszufahrten über die Kreisstraße Ei41 müssen im Vorfeld mit dem Landratsamt geklärt werden.

### 5.4 Stellplatzsatzung

Es gilt die jeweils gültige Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

## 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften ersetzen und ergänzen die gesetzlichen Vorschriften.

### 6.1 Geländegestaltung

Das Gelände ist relativ eben und steigt lediglich nach Osten leicht an. Die bestehenden Geländehöhen sind grundsätzlich einzuhalten. Soweit sich trotzdem Geländeunterschiede ergeben, sind diese im natürlichen Geländeverlauf auszugleichen. An den Grundstücksgrenzen und an den Grenzen zu öffentlichen Straßen sind die vorhandenen natürlichen Geländehöhen einzuhalten.

---

## 6.2 Bodenversiegelung

(§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1 a Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Deshalb sind Zufahrten, Stellplätze, Wege usw. mit wasserdurchlässigen Böden (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) anzulegen. Eine ungesammelte flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden sollte bevorzugt werden.

Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln (Art. 7 BayBO).

## 6.3 Spielplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 7 Abs. 3, 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Ein Kinderspielplatz wurde bereits mit der Erschließung des Baugebietes angelegt und ausgestattet. Er befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 95/20 der Gemarkung Demling im westlichen Teil des Baugebietes.

## 6.4 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen können errichtet werden. Entlang der Kreisstraße und zwischen den Grundstücken ist eine Höhe von 1,50 m, an den übrigen Grundstücksseiten 1,20 m zulässig. Die Höhe wird gemessen ab Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände. Bei den Einfriedungen sind Sockel mit einer Höhe von 20 cm ab Oberkante Straße bzw. Gelände zulässig.

Als straßenseitige Einfriedung sind unzulässig:

- Maschendrahtzaun
- Stacheldraht
- Betonwände
- Bossensteine
- Mauerwerk
- Sichtschutzanlagen

Zur Befestigung von straßenseitigen Türen, Toren und Zaunelementen sind Beton- und Mauerwerk-pfeiler in einer Höhe bis 1,20 m zulässig.

## 6.5 Sichtschutzanlagen

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist neben der Einfriedung die Errichtung von blickdichten Sichtschutzanlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Breite darf maximal ein Drittel der einzelnen Grundstückslänge und die Höhe maximal 2,0 m betragen. Diese Vorgabe kann je Grundstücksgrenze zwischen Nachbargrundstücken nur einmal in Ansatz gebracht werden. An den Grundstücksgrenzen zulässige bauliche Anlagen sind auf diese 1/3-Länge nicht anzurechnen.

---

## 6.6 Abstandsflächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 6, Art 6 BayBO)

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe. Diese ist in „3.7 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte“ definiert. Die nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 der BayBO definierte Wandhöhe (ab Geländeoberkante) gilt somit nicht.

## 7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a BauGB)

### 7.1 Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern (sonstige Bodenmieten bis maximal 4 m).

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden (u. a. im Bereich der öffentlichen Grünflächen und sonstigen Flächen, die nicht baulich verändert werden).

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18915 zu treffen.

Folgende Vorschriften sind einzuhalten:

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial),
- DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten),
- DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau),
- DIN 18300 (Erdarbeiten),
- BBodSchG.

---

## 7.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

## 7.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Artikel 47 - 50, zu beachten.

## 7.4 Begrünung der Grünflächen auf privaten Parzellen, Beleuchtung

Die nicht überbauten privaten Grünflächen sind mit belebter Bodenzone zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (Gehölze, Stauden, Rasen, Wiese). Stein- und Schottergärten sind jedoch bis zu einer Fläche von 10 % der Grundstücksfläche zulässig. Soweit Schottergärten errichtet werden, sind diese mit mindestens einer Pflanze pro 10 m<sup>2</sup> zu begrünen (Gehölze, Gräser, Großstauden).

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zwingend zu achten. Es sind vorzugsweise LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1800 - 3000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedriger Lichtpunkthöhen und einer Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m<sup>2</sup> zu verwenden (siehe Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV). Eine Abstrahlung in die freie Landschaft und gegen den Himmel ist nicht zulässig.

## 7.5 Eingrünung an der Südseite

An der Südseite sind gemäß der planlichen Festsetzungen Bäume und Sträucher heimischer und standortgerechter Arten auf privaten Grünflächen zu pflanzen (siehe nachfolgende Gehölzauswahlliste)

## 7.6 Allgemeines, Ausführungszeiträume

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Alle Pflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen sind durch entsprechende Pflegemaßnahmen (wie Wässern) zu fördern und vor Beschädigungen zu schützen.

---

## 7.7 Gehölzauswahlliste

Pflanzliste für Eingrünung im Süden (Gehölzarten werden auch für alle sonstigen Pflanzen empfohlen, soweit ausreichend Fläche als Standraum besteht):

### Liste 1: Bäume

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feld-Ahorn    |
| <i>Acer platanoides</i>    | Spitz-Ahorn   |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn    |
| <i>Betula pendula</i>      | Sand-Birke    |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche     |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | Esche         |
| <i>Malus sylvestris</i>    | Wild-Apfel    |
| <i>Prunus avium</i>        | Vogel-Kirsche |
| <i>Pyrus pyraeaster</i>    | Wildbirne     |
| <i>Quercus robur</i>       | Stiel-Eiche   |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | Vogelbeere    |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winter-Linde  |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | Sommer-Linde  |

### Liste 2: Sträucher

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuss                |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingrifflicher Weißdorn  |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i>  | Pfaffenhütchen           |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | Liguster                 |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | Rote Heckenkirsche       |
| <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe                  |
| <i>Rosa canina</i>         | Hunds-Rose               |
| <i>Salix caprea</i>        | Salweide                 |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Schwarzer Holunder       |

---

## C TEXTLICHE HINWEISE

### 1 DACHBEGRÜNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Begrünte Dachflächen haben einen hohen ökologischen Wert und fördern das Raumklima der direkt darunter liegenden Räume.

Extensive Dachbegrünungen werden deshalb für Dächer mit einer Neigung < 15 ° empfohlen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Pflanzuntergrund aus saugfähigem Substrat und nicht aus Material ohne Wasseraufnahmekapazität besteht, wie z. B. Schotter. Aufgeständerte Anlagen zur Energiegewinnung können mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

### 2 ALTLASTENSTANDORTE ODER ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Eichstätt anzuzeigen und die Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.

### 3 BODENSCHUTZ

(Art. 1 BayBodSchG)

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden.

### 4 HOCHWASSER- UND ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Das Plangebiet liegt nach dem UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in keinem Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiet. Das Gebiet mit dem Umfeld ist relativ eben, so dass Sturzfluten ausgeschlossen werden können. Lediglich ein kleiner Bereich zwischen den beiden Geltungsbereichen ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

---

## **5 DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER**

(Art. 1 und Art. 7 BayDSchG)

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler im Vollzug des BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt unterliegen.

## **6 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

Von den umliegenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 06.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

## **7 LUFTVERKEHRSRECHTLICHE BELANGE**

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 10 Kilometern zum Militärflugplatz Ingolstadt-Manching. Die militärische Luftfahrtbehörde wird deshalb am Verfahren beteiligt.

## **D BEGRÜNDUNG**

Siehe gesonderter Textteil

---

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Stegmayr  
Bauleitplanung

Verfasser Bebauungsplan:

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH  
Geschäftsführung Dipl.-Ing. (FH) Peter Prasch  
Dr.-Leo-Ritter-Straße 7  
93049 Regensburg  
Telefon 0941 4644874-0

Regensburg, 03.04.2025

.....  
(Stempel / Unterschrift)

Verfasser Grünordnung/ Umweltbericht:

Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten  
Geschäftsführung Dipl.-Ing. (FH) Gottfried Blank  
Marktplatz 1  
92536 Pfreimd  
Telefon 09606 915447

Pfreimd, .....

.....  
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Träger der Planungshoheit  
Gemeinde Großmehring  
Vertreten durch  
Ersten Bürgermeister Rainer Stingl  
Marienplatz 10  
85098 Großmehring  
Telefon 08407 929415

Großmehring, .....

.....  
(Stempel / Unterschrift)