ZEICHENERKLÄRUNG

a) FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- WA allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GFZ Geschossflächenzahl z.B. 0,6
- GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,4
- z.B. I-III Mindest- u. Höchstmass der Vollgeschosse
- O offene Bauweise
- nur Reihenhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur geschlossener Block zulässig
- SD Satteldach
- KN Kniestock
- DN Dachneigung
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinien
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich
- Öffentliche Parkflächen
- verkehrsberuhigter Bereich
- Grundstückseinfahrten
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Trafostation — Pumpwerk
- Abfallcontainerplatz
- Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
- Grünflächen öffentlich
- Spielplatz
- Biotop
- zwingende private Ortsrandeingrünung mit dichter Bepflanzung bodenständiger Bäume und Sträucher
- Pflanzung von Einzelbäumen bodenständiger Art
- Auwald
- Flächen für Landwirtschaft
- Wasserflächen
- Regenwasserrückhaltebecken
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage, Stellplätze und Garagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Stützmauern
- Lärmschutzwände 3 m hoch
- Durchgangsbauwerke mit Lärmschutzfunktion
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreiecke
- Firstrichtung zwingend

OK. DACHHAUT — KN — OK. ROHDECKE

b) HINWEISE

- 357/2 z.B. Flurnummern
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Neueinteilung der Grundstücke
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Böschungen
- 376 Höhenlinien
- 5,5 Massangaben

ERSTELLT. INGOLSTADT 15.12.92

Weitere Festsetzungen

1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Im Norden und im Anschluß nördlich der B 16a werden zwei kleine Gebiete als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Diese Nebenanlagen dürfen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4. Tankstellen werden im Mischgebiet nicht zugelassen.

5. Das gesamte Baugebiet wird in offener Bauweise festgesetzt.

6. Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt:

6.1 für Einzelhausparzellen mind. 450 m²

6.2 für Doppelhausparzellen (je Doppelhaushälfte) mind. 300 m²

6.3 für Reihenhausparzellen mind. 180 m²

6.4 Bei der Ermittlung der Mindestgrößen sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen außerhalb des Baugrundstückes mit zu berücksichtigen.

7. Abstandsflächen sind gem. BayBO Art. 6 ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten.

8. Gebäude

8.1 Für ein Reihenhaus wird pro Einheit max. eine Wohnung zugelassen. Für eine Doppelhaushälfte und für ein Einzelhaus werden max. zwei Wohnungen zugelassen.

8.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

8.3 Für sämtliche Wohnhäuser und Garagen sind nur gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

8.4 Als Eindeckung werden nicht zugelassen: Metall, Wellplatten, Holzschindeln, Kunststoffe, Pappschindeln.

8.5 Kniestöcke werden gem. Plandarstellung, gemessen an der Außenwand, von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Schnittpunkt Dachhaut zugelassen.

8.6 Dachgauben werden nur ab 30° Dachneigung zugelassen. Bei Reihenhäusern max. 1 Gaube, je Dachseite max. 1,50 m breit und 1,30 m hoch (gemessen ohne Dach). Bei Einzelhäusern max. 2 Gauben, je Dachseite max. 1,50 m breit und 1,30 m hoch (gemessen ohne Dach). Abstand der Gauben zueinander mind. 85 cm. Als Dachform der Gauben ist nur Satteldach zulässig.

8.7 Dachüberstände dürfen an der Traufseite 0,60 m, an der Giebelseite 0,40 m nicht überschreiten.

8.8 Die Fassaden sind zu verputzen oder teilweise mit Holz zu verkleiden.

8.9 Sockelhöhen: Hangseitig max. 30 cm über OK Gelände
Talseitig max. 50 cm über OK Gelände
OK Gelände ist die natürliche Geländehöhe oder die von der Genehmigungsbehörde festgelegte Geländehöhe.

8.10 Talseitige Terrassen sind dem Gelände anzupassen. Die Terrassensockelhöhe auf der Talseite darf 50 cm nicht überschreiten.

8.11 Wandhöhe an der Traufe, gemessen über Gelände bzw. bei der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländehöhe.

	talseitig	hangseitig
II nur E + DG	=max.4,60 m	max.4,20 m
II E + I + DG (DG darf kein Vollgeschoß sein)	=max.6,90 m	max.6,50 m
III nur E + I + DG	=max.7,40 m	" 7,00 m

8.12 Hanghäuser sind dem Geländeverlauf anzupassen.

8.13 Die auf der Planzeichnung angegebene Pfeilrichtung stellt die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen dar. Die Firstrichtung der Hauptgebäude darf grundsätzlich nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet werden. Quadratische Grundrißformen der Hauptgebäude bei Einzelhäusern sind unzulässig.

8.14 Doppelhaushälften sind gleichzeitig zu errichten und hinsichtlich der Dachneigung, Dachgaubenart, Dacheindeckung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.

8.15 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen. Dachentwässerungen müssen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, über einen Sickerschacht auf eigenem Grundstück versickert werden oder in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

8.16 Tag- uns sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

8.17 Keller sind wasserdicht auszuführen. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen.

8.18 Außenliegende Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.

8.19 Hausdrainanlagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

8.20 In der an der Bundesstraße liegenden Bauzeile müssen sämtliche Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen im Ober- und Dachgeschoß an der lärmabgewandten Seite angeordnet sein. Ausnahmsweise können Fenster zur Straße orientiert werden, wenn sie mindestens in Schallschutzklasse III ausgebildet werden und der Raum ein weiteres Fenster zur Lüftung auf einer lärmabgewandten Seite aufweist.

8.21 Für die Berechnung der GFZ ist die jeweilige Grundstücksfläche für Garagen und Stellplätze außerhalb des Baugrundstückes hinzuzurechnen.

9. Garagen

9.1 Die Garagen sind auf der vorgesehenen Fläche, wenn im Bebauungsplan dargestellt, zu errichten. Die max. Traufhöhe bzw. Wandhöhe gem. BayBO, gemessen vom natürlichen Gelände bzw. bei der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländehöhe.

9.2 Für die Garagen sind nur gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer zulässig.

9.3 Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Dachneigung und straßenseitiger Bauflucht aufeinander abzustimmen.

9.4 Die Entwässerung des Garagenvorplatzes hat auf eigenem Grund zu erfolgen.

9.5 Die Errichtung von Einzelgaragen traufseitig an der Grundstücksgrenze ist zulässig.

9.6 Nach Art.58 BayBO müssen die Stellplätze und Garagen so angeordnet oder ausgeführt werden, daß ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten, das Wohnen und die Ruhe der Umgebung durch Lärm, Luftverschmutzung und Gerüche nicht beeinträchtigt wird. Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

9.7 Je Wohneinheit sind 2 Garagen bzw. Stellplätze nachzuweisen.

9.8 Werden Garagen als bauliche Einheit mit dem Wohngebäude (Abschleppung) errichtet, können sie mit gleicher Dachneigung und Firstrichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Dies ist nur bei Einhaltung der nachbarschützenden Mindestabstände gemäß Art. 6 BayBO zulässig.

9.9 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und in Verbindung mit dem Garagengrundriß zulässig. Die Länge der Garage einschl. Nebengebäude [illegible] betragen. Als Ausnahme sind Nebenanlagen, die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität und Wasser sowie zur Abwasserbeseitigung dienen, zulässig, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen dafür festgesetzt sind.

9.10 Stellplätze, welche unmittelbar an der Straße liegen, müssen eine Tiefe von mind. 7,00 m haben.

10 Einfriedung

10.1 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf 1,00 m von Anschnitt des Gehsteiges bis Oberkante Einfriedung festgesetzt. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die zulässige Höhe der Einfriedung ebenfalls max. 1,00 m und richtet sich nach dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeverlauf. Als straßenseitige Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig: Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, Stacheldraht, Beton, Bossensteinen und Mauerwerk. Diese Baustoffe bzw. Einfriedungsarten - ausgenommen Maschendraht - sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen unzulässig. Zur Abgrenzung (z.B. an Türen und Toren oder für Zwischenfelder) sind Beton- oder Mauerpfeiler ebenfalls mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

10.2 Die Festsetzungen der Ziffer 10.1 sind auch in den Mischgebieten "D" anzuwenden; jedoch mit folgenden Ausnahmen:
a) Einfriedungshöhen max. 2,00 m
b) Einfriedungshöhen max. 1,50 m auf dem nördlichen Grundstück Fl.Nr. 2735
c) An allen Grundstücksseiten ist als Einfriedung auch Maschendraht zulässig.

10.3 Garagenvorplätze dürfen auf eine Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt werden.

10.4 Die Sichtdreiecke sind ständig von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 1,00 m Höhe ab Straßenoberkante freizuhalten.

10.5 Mauerabdeckungen dürfen nur zum Grundstück hin entwässert werden.

10.6 Einzelzufahrten und -zugänge zur EI 45 sind nicht gestattet.

11. Versorgungsanlagen

Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Bundespost zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der gehwegseitigen Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.

12. Bepflanzung

12.1 Privat: Auf allen Grundstücken sind pro 100 m² unbebauter Fläche mind. 1 Baum, hochwachsend, und 2 Sträucher zu pflanzen.

12.2 Die Bepflanzung hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

12.3 Die Bepflanzung der Grünflächen hat mit standortgerechten, heimischen Arten zu erfolgen.

12.4 Die im Straßenbereich vorgesehenen Einzelbäume müssen standortgerechte, heimische Arten sein.

12.5 Für die Ortsrandeingrünung übernimmt die Gemeinde die Kosten für den Grünflächengestaltungsplan, welcher im Einzelgenehmigungsverfahren zur Auflage gemacht wird.

12.6 Die Bepflanzung für die Eingrünungsstreifen muß innerhalb von fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes abgeschlossen sein.

13. Bodendenkmäler

13.1 Mit den Bauarbeiten zur Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. der Wohnhäuser darf erst begonnen werden, wenn eine archäologische Befunddokumentation vorausgegangen ist und die Bauarbeiten durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, ausdrücklich freigegeben worden sind. Um Behinderungen bei der Abwicklung der Bauvorhaben zu vermeiden, hat sich der Bauherr so früh wie möglich mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Tel. 0841/1638, in Verbindung zu setzen, um terminliche Absprachen zu treffen. Die Vorgehensweise ist dabei so, daß der Humusabtrag mit geeignetem Gerät (Humusbagger) im Beisein eines Grabungstechnikers zu erfolgen hat. Im Anschluß daran findet, sofern erforderlich, eine archäologische Befunddokumentation statt, deren Umfang sich nach den Gegebenheiten orientiert. Erst nach deren Abschluß wird die Fläche zur Bebauung freigegeben. Die dem Denkmalamt bekannten Bodendenkmalflächen sind aus der Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

14. Altlasten

14.1 Über Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine negativen Angaben vor.

Satzung

Die Gemeinde Großmehring erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 Abs. 1 bis 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 18.04.1994 (GVBl. I S. 251), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), der Verordnung über die Festsetzung im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991) folgende S A T Z U N G.

Die Gemeinde Großmehring hat am 22.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Großmehring, 23.09.1992
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde am 11.02.1993 durchgeführt.

Großmehring, 12.02.1993
1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB wurde vom 26.02.1993 bis 29.06.1993 durchgeführt.

Großmehring, 30.06.1993
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Großmehring hat den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 25.10.1993 am 23.11.1993 gebilligt.

Großmehring, 24.11.1993
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.12.1993 bis 13.01.1994 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.

Großmehring, 14.01.1994
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 18.04.1994 bis 18.05.1994 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.

Großmehring, 19.05.1994
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.06.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Großmehring, 22.06.1994
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Eichstätt, Dienststelle Ingolstadt, hat den mit Schreiben der Gemeinde vom 14.07.1994 angezeigten Bebauungsplan samt Verfahrensakt geprüft und lt. Schreiben vom 21.07.1994 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht festgestellt.

Großmehring, 23.11.1994
1. Bürgermeister

Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 28.11.1994 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring vom 28.11.1994 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich und tritt in Kraft.

Großmehring, 29.11.1994
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE GROSSMEHRING

GROSSMEHRING-OST-II
LANDKREIS EICHSTÄTT
M 1: 1000

PLANFERTIGER:
ARCHITEKTURBÜRO DIPL.ING.(FH) WERNER ARNDT
NEUBURGERSTR. 11 85057 INGOLSTADT

ERSTELLT: INGOLSTADT 15.12.1992

GEÄNDERT: INGOLSTADT 25.10.1993
GEMÄSS GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 29.06.1993u. 19.10.1993

GEÄNDERT: INGOLSTADT 11.03.1994
GEMÄSS GEMEINDERRATSBESCHLUSS VOM 22.04.1994

GEÄNDERT: INGOLSTADT 15.06.1994

Bebauungsplanaufstellung/~~-änderung~~ mit Schreiben der Gemeinde/~~des Marktes~~ Großmehring vom 17.04.94 Nr. I-610/94 angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch das Landratsamt nicht festgestellt.
Ingolstadt, 09.12.94
Landratsamt Eichstätt
Dienststelle Ingolstadt
I.A.
Kratzer

015-000-00