

**BEBAUUNGSPLAN:
AM FLUDERBUCKEL**
GEMEINDE GROSSMEHRING

M 1:1000



Festsetzungen durch Zeichenerklärungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

WA

2. Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II

- Grundflächenzahl

0.4

- Geschossflächenzahl

0.8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

—

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

△

- geschlossene Bauweise

△

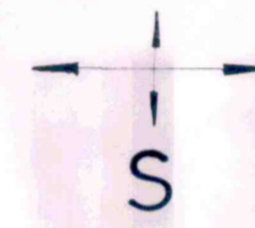
- Dachneigung bei 1-geschossiger Bauweise

25°-40°

- Dachneigung bei 2-geschossiger Bauweise (nur gleiche Dachneigungen zulässig)

25°-30°

- Firstrichtung wechselseitig möglich



- Satteldach

—

4. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen



- Breite der Straßen



- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



- verkehrsberuhigter Bereich



- Sichtdreiecke



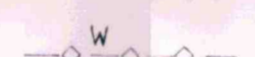
- siehe Textfestsetzungen Ziff. 10

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Trafo



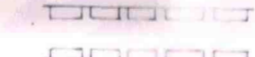
- best. Wasserleitung



- best. Kanal



- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche



6. Grünflächen

- Grünfläche öffentlich (siehe Ziff. 13)



- zwingender Pflanzstreifen der Eigentümer



- Hochstämmige Bäume



- Kinderspielfeld (DIN 18034)



- Genaue Darstellung und Festsetzung

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes



- Grenze der unterschiedlichen Bauweise



Festsetzungen durch Text:

1. Das Bauland wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten pro Bauparzelle. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die bauliche Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

2. Bauweise: Generell ist offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt. Für die Grundstücke an der B 16a wird eine geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt.

3. Die Grundstücke an der B 16a sind ohne Türen und Tore zur B 16a einzufrieden. Die Errichtung von Zugängen und Zufahrten zur B 16a ist unteragt.

4. Für die Grundstücke an der B 16a sowie für die Grundstücke der Bauteile 2 und 3 sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zwingend vorgeschrieben:
- an der Nordseite dürfen keine Wohn- und Schlafräume mit Fenstern angeordnet werden;
- die Fenster der Ost- und Westseite der Gebäude sind mind. mit Schalldämmklasse 3 auszuführen.

5. Eine langgestreckte Wandhöhe von 3,96 m einschli. Kniestock und Sockel darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss nicht überschritten werden. Erdgeschossfußbodenoberkante max. 0,30 m über Geländeoberkante. Fußpunkt ist die natürliche bzw. von der Genehmigungbehörde festgelegte Geländeoberkante. Erdgeschossfußbodenoberkante bei ebenem Gelände max. 0,70 m über Gehsteigkante. Bei zwei Vollgeschossen darf die Wandhöhe von 6,30 m nicht überschritten werden.

6. Kniestöcke der Wohnhäuser sind bis max. 70 cm Höhe - gemessen von Rohbodenoberkante - zulässig, jedoch nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind Kniestöcke bis max. 45 cm Höhe zulässig. Als Wandhöhe ist, unabhängig vom Dachüberstand, der Schnittpunkt des aufstehenden Mauerwerkes mit der Dachsparrenoberkante anzunehmen.

7. Dacheindeckung: Als Bedachung für die Stützelemente sind Wellblech- oder Metallplatten unzulässig.

8. Dachgauben bis zur Ansichtfläche von 2,00 qm und einer Höhe von 1,40 m sind bei Dächern ab 35° zulässig. Impen, sind auf einer Dachfläche nicht mehr als zwei Dachgauben zulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Größe von 1,40 qm zulässig. Dachüberstände sind an den Traufseiten bei Einhaltung der Mindestabstandsfläche von 3 m bis zu max. 50 cm auszunoten, bis zu max. 60 cm zulässig. An den Giebelseiten (Gang) sind Dachüberstände bis zu max. 50 cm zulässig.

9. Allgemein müssen Garagen bei Gremisbau mit Flachdach und einer max. Traufhöhe von 2,75 m, gemessen von der Höhe Gehsteigkante, errichtet werden. Art. 7 (5) BayBauG. Garagen können an der Grundstücksgrenze mit Satteldach, jedoch nur gleichseitig errichtet werden. Die traufseitige Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze ist unzulässig.

10. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Beim Zusammenbau von Garagen an gemeinsamer Grundstücksgrenze (Doppelgaragen) müssen diese straßenseitig mit gleicher Flucht, Höhe, Dachform, Gestaltungsform, Material und Farbe zusammengebaut werden.

11. Werden Garagen als bauliche Einheit mit dem Wohngebäude errichtet, können sie mit gleicher Dachneigung des Hauptgebäudes erstellt werden. Die nachberechneten Mindestabstandsflächen des Art. 6, Abs. 3 BayBauG sind einzuhalten.

12. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und in Verbindung mit dem Garagengrundriß zulässig. Die Länge der Garage einschli. Nebengebäude an der Grundstücksgrenze darf max. 8,50 m betragen.

13. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung wird mit 1,00 m bemessen. Die Höhe der Einfriedung bis oberste Einfriedung - Festsetzung.
Bei nicht- und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die zulässige Höhe der Einfriedung ebenfalls max. 1,00 m und richtet sich nach den natürl. Geländeverläufen. Die Sockelhöhe der Einfriedung darf straßenseitig max. 20 cm (gemessen ab Gehsteigkante) betragen; dies gilt auch für Einfriedungen an seitl. und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wobei die Höhe von natürl. Geländeverlauf zu messen ist. Als straßenseitige Einfriedungen sind grundsätzlich verboten: Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, Stacheldraht, Beton, Rosenzäunen und Mauerwerk. Diese Baustoffe bzw. Einfriedungsarten - ausgenommen Maschendraht - sind auch an den seitl. und rückwärtigen Grundstücksgrenzen verboten. Zur Abgrenzung (z.B. an Türen und Toren) sind Beton- oder Mauerpfeiler ebenfalls mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

14. Bei den Sichtdreiecken darf keinerlei dicke Bepflanzung, die über die Zaunhöhe hinausragt, vorgenommen werden. Einzelne Hochstämmige werden zugelassen. Auch dürfen dort keine, die Zaunhöhe überschreitende, genehmigungsfreie Bauten errichtet werden.

15. Grünanhang:
Der vorstehende Baubestand und die Bepflanzung sind so weit als möglich zu erhalten. Pro 200 qm Bauparzellengröße sind mind. 1 Baum in standortgerechter Art zu pflanzen. Zur Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes - Westgrenze des Wohngebietes - sowie des Bereiches an der B 16a ist für die jeweiligen Bauparzellen ein Pflanzplan zwingend vorgeschrieben. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt für die Grundstücke an der B 16a 5 m und 3 m für die Grundstücke an der Westgrenze. Die Bepflanzung dieser Grundstücke ist nach dem bei der Gemeinde aufliegenden Grünflächenentwässerungsplan auszuführen. Die Anpflanzung der öffentlichen Grünflächen und der Spielplätze, die Gestaltung der bestehenden Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand, sind nach den Angaben der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt durchzuführen. Die Anpflanzung von Naturgehölzen in öffentl. Bereich ist nicht zulässig. In priv. Baugartenbereich darf sie max. 20 % der durchgeführten Bepflanzung betragen.

H I N W E I S E

- Flurstücknummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzubauende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschriebene Grundstücksgrenzen
- Mehzahl in Metern
- Best. Gebäude innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
- Höhenrichtlinien in Metern über NN
- Vorausichtlich geplante Fairplayabgrenzung

Satzung:
Die Gemeinde Großmehring erläßt aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10, des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1966 (BGBl. I, S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91, Abs. 1 bis 4, i.V. mit Art. 7, Abs. 1, Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.81 (BGBl. S. 833) diesen Bebauungsplan als **S A T Z U N G**.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 12.09.1988 bis 14.10.1988 in der Gemeindekanzlei Großmehring öffentlich ausgestellt.

Großmehring, den 14.10.1988
[Signature]
(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.11.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 30.11.1988
[Signature]
(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Eichstätt hat den mit Schreiben der Gemeinde vom 14.10.1988 angezeigten Bebauungsplan samt Verfahrensakt geprüft und lt. Schreiben vom 30.11.1988 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht festgestellt.

Großmehring, den

(1. Bürgermeister)

Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 27.1.89 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

Die Auslegung wurde im Anbalt der Gemeinde Großmehring vom 27.01.89 öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit nach § 12, Satz 4 BauGB rechtsverbindlich und tritt in Kraft.

Großmehring, den 27.01.89
[Signature]
(1. Bürgermeister)

3. Änderung: 19.01.1988
4. Änderung: 17.08.1988
1. Änderung: 20.01.1989

Ingolstadt, den 14.01.1988

PLANFERTIGER:
Dipl.-Ing. Architekt Heinrich A M A N N
Ingolstadt, Aventinstr. 28, Tel: 0841/70



Bebauungsplan der Gemeinde Großmehring - "Am Fluderbuckel" -

018-000-00