

2. Änderung und Erweiterung Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Ochsenschütt'

- der Gemeindefassung, Landkreis Eichstätt, erstellt auf Grund
- des § 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 'Ochsenschütt' als Satzung.

Bestandteile der Satzung
- der Bebauungsplan 'Ochsenschütt' in der Fassung vom 18.01.2022

- Mit beigefügt sind:
- der Umweltbericht mit Lageplan vom 18.01.2022
 - der Plan zur Eingriffregelung in der Bauleitplanung vom 18.01.2022
 - der Plan Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs Gemarkung Großmehring vom 18.01.2022
 - Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP), Februar 2021
 - FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFHVA) für das FFH-Gebiet 7136-304 "Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltlbürg", Februar 2021
 - Schwärzliche Untersuchung, Ingenieurbüro Kollmann GmbH, Altmünster vom 18.05.2020

A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 20.10.2015
- 1.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Stand Entwurf vom 18.07.2019

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Öffentliche Tankstellen gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 2 sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausnahmsweise zugelassen. Für diese Wohngebäude ist ein Abstand von 20 m zum Wald einzuhalten. Nicht zulässig sind:
- Einzelhandel mit zentralrelevanten Sortimenten für Güter des täglichen Bedarfs (z. B. Nahrungsmittel- und Genussmittel, Schuhe, Bekleidung, Drogerie)

- 2.2 Photovoltaikanlagen
Der Einsatz von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen zur Gewinnung von Energie ist zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.2 maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- 3.3 als Bezugsgröße zur Ermittlung der zulässigen GRZ und GFZ wird die nutzbare Grundstücksfläche außerhalb der festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. (weiße Flächendarstellung)
- 3.4 maximal zulässige Höhe in Meter über Normal Null (0, NN)
Der obere Bezugspunkt ist die Gebirgskante oder bei Antennen, Satellitenanlagen oder anderen, die Gebäudekante überragenden Dachaufbauten deren höchster Punkt. Innerhalb der GI/GE-Flächen sind, abweichend von der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen über Normal Null, punktuelle Erhöhungen baulicher Anlagen bis zu einer Oberkante von 34 m über GOK zulässig (z. B. Silos, notwendige Schornsteine für Heizkraftwerke)

4. Überbaubare Fläche

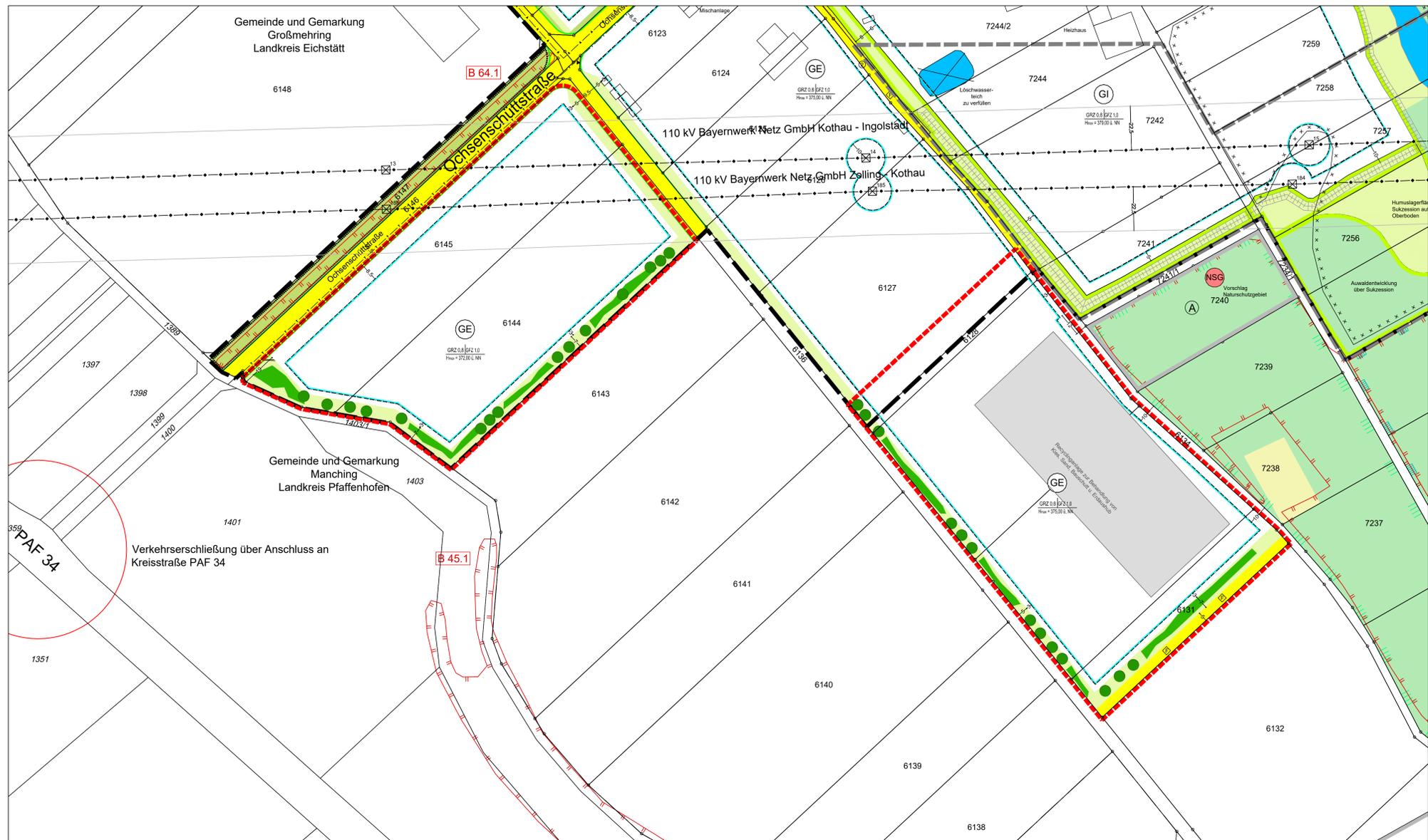
- 4.1 abweichende Bauweise: Baukörper mit einer Länge über 50 m sind zulässig.
- 4.2 Baugrenze

5. Abstandsflächen

- 5.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 H, mindestens 3 m.

6. Bauliche Anlagen und Gestaltung

- 6.1 Dachformen
Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 32°
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5°
- 6.2 Fassadengestaltung
Die Fassaden müssen aus Glas, Metall, Kunst- oder Naturstein bestehen. Bei einer Gebäudelänge von über 50 m sind die Fassaden zu gliedern.
- 6.3 Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Dachaufbauten
Zulässig sind nur technisch notwendige Dachaufbauten. Dachaufbauten sind auf die max. zulässige Höhe anzurechnen.



Verkehrerschließung über Anschluss an Kreisstraße PAF 34

Verkehrerschließung über Anschluss an Kreisstraße PAF 34



10. Schallschutz

Auf den nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Gewerbe- und Industriegebiets „Ochsenschütt“ sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{ex} 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:

Bereich/Bezeichnung des Baufelds	Größe [ha]	Emissionskont. L _{ex} [dB(A)/m ²]	
		Tag (LEK, tags)	Nacht (LEK, nachts)
A GI Ochsenschütt IAM-Mischwerk	1,24	65	65
B GI Ochsenschütt Nord	2,61	65	60
C GI Ochsenschütt Ost	8,34	64	49
D GE Ochsenschütt Südost	2,55	65	50
E GE Ochsenschütt West	1,71	65	50
F GE Ochsenschütt Süd	1,71	65	47
G GE Ochsenschütt SO Erweiterung	2,19	65	50
H GE Ochsenschütt Süd Erweiterung	0,17	65	47

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{ex} nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsstellung von jedem ansitzenden Betrieb bzw. bei Änderungsantrag von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{ex} einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente L_{ex,add} für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unanlagig vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefährden oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorr müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallsabstrahlungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungswert L_{ex} der von Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Dabei ist auch die Relevanzgrenz nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 zu beachten.



Die Kommune macht bei dieser Festsetzung von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente. Ein nicht kontingentiertes bzw. eingeschränktes Ergänzungsgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Ochsenschütt' vom 16.10.2015 festgesetzte Fläche A.

11. Freileitungen

Außerhalb der Baubeschränkungzone der Hochspannungsleitungen ist die Bebauung des Grundstücks ungetriggert möglich. Innerhalb der Baubeschränkungzone (je 10,0 bzw. 22,5 m rechts und links der Leitungsachsen) ist eine Bebauung nur zulässig, wenn die in DIN EN 50341-1:1/04:2010 Abschnitt 5.4 geforderten Mindestabstände eingehalten werden, das heißt die Schutzzone der Leitung gewahrt wird.

Bei Befpflanzung im Leitungsbereich dürfen aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Nach DIN EN 50341-1 darf der Abstand zwischen den Leiteseiten und Bäumen, die zum Ausführen von Arbeiten beschnitten werden können, 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchgang und bei Ausschwingungen der Leiteseite durch Windlast gegeben sein.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Artenschutzrechtliche begründete Vermeidungsmaßnahmen:

- V1 Die Baufeldräumung auf den Ackerflächen sollte zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis Mitte Juli) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Bau Beginn innerhalb der Brutzeit vorgesehen ist, muss eine An siedlung feldbrütender Vogelarten auf der Eingriffsfeldern durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (=Vergrämungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerflächen sind zuvor (März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

V2 Die nächtliche Lichtemission des neuen Gewerbegebietes muss insbesondere in Richtung Donau-Auwald (Ostseite des Geltungsbereiches) soweit wie möglich minimiert werden. Hierzu ist eine gezielte Abschirmung durch bauliche Maßnahmen (z. B. Schutzwand) und/oder Verdrichtung der randlichen Vegetation sowie ein intelligentes Lichtmanagement (Strahlengometrie, adaptives Beleuchtungsmanagement mit Bewegungsmeldern und Dimmfunktion, zeitliche Begrenzung der Beleuchtung bis hin zu nächtlicher Abschaltung) durchzuführen.

V3 Zur Vermeidung der Anlockung von Nachflattern und anderen Fluginsekten durch Objekt- und Flächenbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 5400m und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

B. Kennzeichnung

- 1. Ver- und Entsorgung (Richtigkeit der Leitungsverläufe ohne Gewähr)
 - 1.1 Elektrische Freileitungen der E.ON Bayern AG bzw. E.ON Netz GmbH (20 bzw. 110 kV)
 - 1.2 Stromleitung der E.ON Bayern AG (MS- und NS-Kabel) mit Schutzzone (beidseits 0,5 m bei Aufgrabungen und beidseits 2,5 m für Befpflanzungen mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern)
- 2. Sonstiges
 - 1.1 Maßangaben in Metern
 - 1.2 Absteckung rechter Winkel

C. Hinweise

- 1. Wasserwirtschaft
Das Vorhaben ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
1.1 Abwasser
Die Gebäude müssen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
1.2 Niederschlagswasser
Niederschlagswasser ist mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern. Das über wasserundurchlässig befestigte Flächen, auf denen regelmäßiger Verkehr und intensiver Betrieb mit Fahrzeugen stattfindet, gesammelte Niederschlagswasser ist breitflächig über den Oberboden zu versickern (Sickerschächte sind nicht zugelassen). Stellplätze und Parkplätze sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu gestalten. Das Niederschlagswasser davon ist nach Möglichkeit breitflächig über den Oberboden (z. B. in Mulden und Versickerungstreifen) zu versickern.

Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über d. erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung-NMFFrV), die hierzu eingeführten technischen Regeln (Technische Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, in der jeweils gültigen Form) zu beachten. Ist die NWFrV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt ATV-DWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138 zu berücksichtigen. Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Anfallendes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in straßenbegleitende Mulden geleitet und dort versickert. Die Errichtung von unterirdischen Versickerungsanlagen nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138, DWA-M 152, etc.) ist dort geplant, wo eine breitflächige und/oder Muldenversickerung technisch nicht möglich ist und gleichzeitig die Boden- und Grundwasserhältnisse dies zulassen.

2. Ausgleichsflächen

Entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht besteht ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 11,022 m².

Gemarkung	Flurstücksnr.	Fläche
Gemeinde		
Vohburg	Dünzing	1599
Vohburg	Dünzing	1194
Vohburg	Dünzing	1495/6
Großmehring	Großmehring	7235 Tf.
Großmehring	Großmehring	7240
		3.410
		213
		890
		2.395
		4.114

☐ A nachrichtliche Darstellung Ausgleichsfläche östlich des Geltungsbereiches: Flurstücksnr. 7240 Gemeinde und Gemarkung Großmehring

3. Allgemeine Hinweise

- Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter werden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.
- Die künstliche Beleuchtung von Verkehrsflächen, Gebäuden und (Reklame-) Wänden ist so auszuführen und zu betreiben, dass ihre negative Auswirkung auf dämmerungs- und nachtaktive Insekten auf ein Minimum reduziert wird.
- Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.
- Das Entfernen von Hecken und Bäumen erfolgt außerhalb der Vogel-Brut- und Aufzuchtzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar (§ 39 BNatSchG).

Verfahrensvermerk

- a) Die Gemeinde Großmehring hat in der Sitzung vom 31.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ochsenschütt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2020 hat in der Zeit vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2020 hat in der Zeit vom 30.10.2020 bis 04.12.2020 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 27.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 10.12.2021 beteiligt.
- e) Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 öffentlich ausgestellt.
- f) Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2022 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ochsenschütt" in der Fassung vom 18.01.2022 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den

Rainer Stingl, 1. Bürgermeister (Siegel)

g) Ausgefertigt

Großmehring, den

Rainer Stingl, 1. Bürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Großmehring, den

Rainer Stingl, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Großmehring

2. Änderung und Erweiterung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ochsenschütt"

M 1 : 1.000

bearbeitet: Rieder
gezeichnet: Semmler
Datum: 15.09.2020, 27.07.2021
Satzungsbeschluss: 18.01.2022
Plan-Nr.: A208-2_103-01

Wolfgang Weindorf
Landschaftsarchitekturbüro GmbH
Pfersestraße 10 • 92021 Ingolstadt
Tel.: 09141 90841-0 • Fax: 09141 90841-20
E-Mail: info@weindorf-architekten.de

WOLFGANG
WEINDORF
LANDSCHAFTS-
ARCHITECTEN

C:\Daten\lka\Landchaftsplanung\A208-2_BP Ochsenschütt 2_AndZng\103 B-Plan 2_And.dwg\01_BP