

# BEBAUUNGSPLAN "AN DER GRADHOFSTRASSE" in Demling

WA II  
ED  
GFZ = 0,4  
GRZ = 0,3  
II : 25°-30°  
II = E+D : 30°-40°  
II = E+U : 25°-30°  
für die Parzellen 7, 8, 9

ZUR MASSENTNAHME  
NICHT GEEGNET!

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - GFZ Geschosflächenzahl = 0,4  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen sind nach § 20 Absatz 3 der BauNVO der Geschosfläche voll zuzurechnen.
  - GRZ Grundflächenzahl = 0,3
  - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise Baugrenzen
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen
  - Baugrenze
  - Öffentliche Verkehrsfläche mit Vorgärten (Abstandsflächen)
  - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung der öffentlichen Flächen
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Dachneigung  
II : 25°-30° Dachneigung  
II = E+D : 30°-40° Dachgeschöß darf Vollgeschöß sein  
II = E+U : 25°-30° für die Parzellen 7, 8 und 9
  - Maßangabe in Metern
  - Festgelegte Grundstückszufahrt
  - Schnittdarstellung der Bebauung bei den Parzellen 7, 8 und 9  
SCHNITT A-A
  - Schnittdarstellung für Garagen bei den Parzellen 7, 8 und 9  
SCHNITT B-B

## 6. Grünräumliche Festsetzungen

- Öffentliche Grünfläche mit Baum- und/oder Strauchbepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, sowie bodendeckenden Gehölzen und Stauden
- Bestehende, zu erhaltende Heckenbepflanzung mit Haselnußsträuchern auf Privatgrund (Parzelle 7)
- Abgrenzung des Baugebietes mit geschlossenem Grüngürtel auf Privatgrund. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aus einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- Vorgeschlagene Grundstückszufahrt
- Geplante Kanalisation
- Bestehende Kanalisation
- Höhenschichtlinien in Metern über N.N.

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT


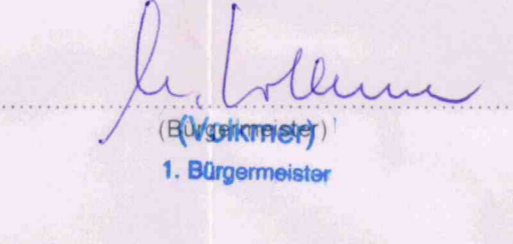
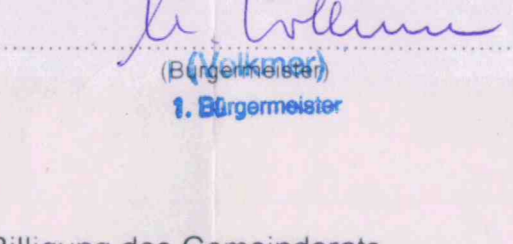
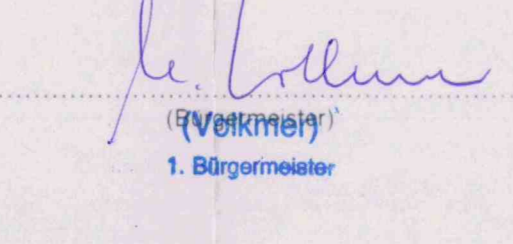

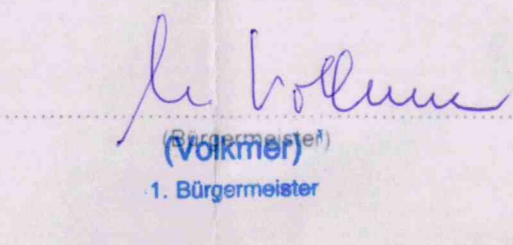
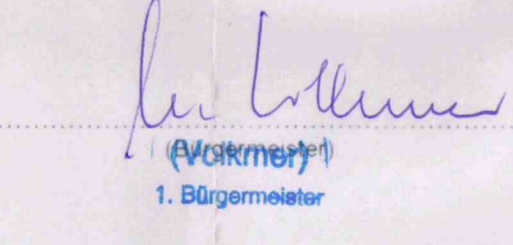

- Garagen  
Dachneigung 25° - 40°  
Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer. Bei Grenzgaragen, die giebelständig an der Grenze stehen, ist ein Krüppelwalmdach unzulässig. Gemeinsam an der Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind in gleicher Höhe, Dachneigung und straßenseitiger Bauflucht zu errichten. Wandhöhen und Längen gemäß Art. 7 Abs. 4 BaySO.  
Bei einer Garagenabschleppung mit dem Hauptgebäude ist ein Mindestabstand von 3,0 m von der Grenze einzuhalten. Die Dachneigungen der Garagen sind auf die Dachneigungen der Hauptgebäude abzustimmen.  
Der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu den Garagen muß mindestens 5,0 m betragen. Einfriedungen im Stauraum der Garagen sind unzulässig.
- Gebäude und bauliche Anlagen  
Zugelassen sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer.  
Dachgauben:  
Dachgauben sind erst ab 30° Dachneigung zugelassen, jedoch je Dachfläche höchstens 2 Stück mit einer Einzelgröße von maximal 1,50 x 1,50 m (ohne Dach) und einem Mindestabstand von 80 cm zueinander. Bei Doppelhäusern ist ein Abstand der Gauben von mindestens 1,25 m zu den Grundstücksgrenzen (Mittelwand) einzuhalten. Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.  
Maximale Wandhöhen im Mittel von Schnittpunkt Außenwand/Dacheindeckung über OK natürlichem Gelände bzw. der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländehöhe bei E+U = 4,5 m, bei zweigeschödigter Bauweise = 6,5 m.
- Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig
- Einfriedungen
  - Maximale Höhen entlang öffentlicher Straßen und Wege: 1,0 m;
  - Maximale Höhe, grundsätzlich vom Urgelände ausgehend, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen = 1,5 m;
  - Sockelhöhen max. 20 cm.
- Die Mindestgrundstücksgröße wird bei Einzelhausbebauung auf 450 m<sup>2</sup> bei Doppelhausbebauung auf 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Die zulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei festgesetzt.  
Das Stammgrundstück des Bebauungsplans darf nur einmal geteilt werden.
- Hundezwinger an den Grundstücksgrenzen sind nicht zugelassen. Mindestabstand 3,0 m.
- Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
- Die sich aus Artikel 6 der BayBO ergebenden Abstandsflächen sind vorrangig gegenüber den vermaßten Baugrenzen anzuwenden.

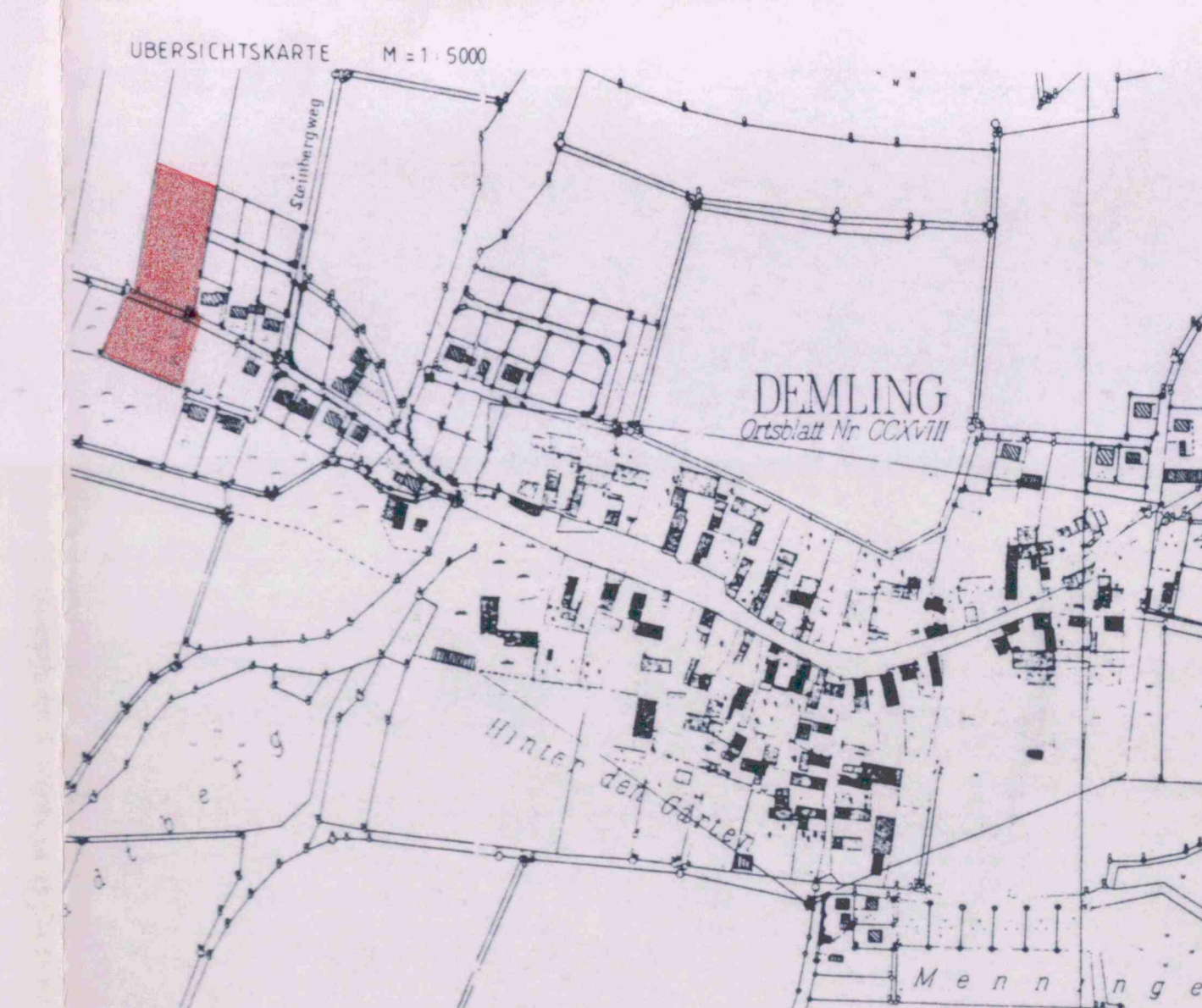
## D. HINWEISE DURCH TEXT

- Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring vom 21.04.1993, geändert mit Satzung vom 20.09.1996 (2 Stellplätze pro Wohneinheit). Die Stellplatzsatzung wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist zu beachten und einzuhalten.
- Sicherstellung der Stromversorgung im Baugelbiet durch die Isar Ampere-Werke  
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.  
Die Hausanschlusskabel enden in Aufputz-Hausanschlusskästen im Kellerbereich oder in Wandrischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
- Bodenfunde  
Es wird darauf hingewiesen, daß zuzutragende Bodenfunde unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsdirektion Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel. 0941/1638, anzuzeigen sind.
- Das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend saugfähiger Untergrund vorhanden ist.  
Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die vom Grundstückseigentümer zu beantragen ist. Stellflächen, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.  
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Hausdränagen sowie das Niederschlagswasser aus dem nördlich gelegenen Fremderzugsgebiet dürfen nicht am Abwasserkanal und nicht am Regenwasserkanal angeschlossen werden. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.
- Die Funktionsfähigkeit eventuell vorhandener Drainageleitungen muß gewährleistet bleiben.
- Der Bezug der Wohngebäude ist erst nach Sanierung der Abwasseranlage Demling möglich. Dies bezieht sich jedoch nur auf die Grundstücke, die an die bereits vorhandene Ortsstraße Gradhofstraße angrenzen.

Bebauungsplanfestsetzung, Änderung  
mit Schreiben der Gemeinde Großmehring  
vom 17.02.1998  
Nr. II - 16/98  
angezeigt.  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften  
wurde durch das Landratsamt nicht  
festgestellt.  
Ingolstadt, den 06.04.1998  
Landratsamt Eichstätt  
Lernstraße 10  
D-85049 Ingolstadt  
Tel. 0941/1638

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGestzB (BauGB) beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.1997 ortsüblich bekannt gemacht.  
Großmehring, den 03.03.1997  
  
1. Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 11.03.1997 hat in der Zeit am 13.03.1997 stattgefunden.  
Großmehring, den 20.03.1997  
  
1. Bürgermeister
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 25.04.1997 hat in der Zeit vom 03.07.1997 bis 16.09.1997 stattgefunden.  
Großmehring, den 22.09.1997  
  
1. Bürgermeister
- Billigung des Gemeinderats  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.10.1997 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.09.1997 gebilligt.  
Großmehring, den 28.10.1997  
  
1. Bürgermeister
- Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.1997 bis 17.12.1997 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 27.10.1997 bekannt gegeben.  
Großmehring, den 22.12.1997  
  
1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluss  
Die Gemeinde Großmehring hat auf Grund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 96 der BayVO, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen der Bebauungspläne und der Planzeichenverordnung in den jeweils gültigen Fassungen mit Beschluß des Gemeinderats vom 17.02.1998 diesen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.  
Großmehring, den 20.02.1998  
  
1. Bürgermeister
- Anzeigeverfahren  
Der Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde am 17.03.98 angezeigt.  
Großmehring, den 17.03.98  
  
1. Bürgermeister
- Bekanntmachung - Inkrafttreten  
Der Bebauungsplan für das Baugelbiet „An der Gradhofstraße“ in Demling wurde am 27.04.98 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Großmehring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan mit Begründung tritt damit in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Großmehring, den 27.04.98  
  
1. Bürgermeister



GEMEINDE GROSSMEHRING

LANDKREIS EICHSTÄTT

BEBAUUNGSPLAN

„AN DER GRADHOFSTRASSE“  
in Demling

TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN HINWEISE VERFAHRENSVERMERKE

002-000-00

PLANFASSUNG  
Erstellt: 25.04.1997  
Geändert: 18.09.1997  
Geändert: 10.02.1998

INGENIEURBÜRO  
DIPL.-ING. (FH) TOUSCHEK  
Büro für Bauplanung und Vermessung  
Zugmühlstraße 26 85049 Ingolstadt  
Tel. 0941/17124 Fax 0941/19240