

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan


„Schliegen“

in Großmehring/OT Theissing

Satzung mit Begründung



Fassung vom 08.12.2016

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Großmehring Marienplatz 7, 85098 Großmehring Tel.: 08407 / 92 94-0 Fax.: 08407 / 92 94-10	 T+R Ingenieure GmbH Beethovenstraße 2, 85057 Ingolstadt Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40

Auftraggeber: **Gemeinde Großmehring**

Marktplatz 7
85098 Großmehring

Tel.: 08407 / 92 94 – 0
Fax.: 08407/ 92 94 – 10

E-Mail: poststelle@grossmehring.de

Internet: www.grossmehring.de

**Auftragnehmer
und Verfasser:** **T+R Ingenieure GmbH**

Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt

Tel.: 0841 / 23 28
Fax.: 0841 / 582 40

E-Mail: info@tringenieure.de

Gegenstand: **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Schliegen“ in Großmehring / OT Theissing**

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft**

Ort, Datum: Ingolstadt, 16.10.2014 / 11.04.2016 / 08.12.2016

Inhaltsverzeichnis:

A.	Rechtsgrundlagen.....	4
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	5
2	Weitere Festsetzungen durch Text.....	9
3	Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen.....	12
4	Verfahrensvermerke und Ausfertigungen.....	13
5	Begründung.....	15

Umweltbericht:

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Dieser liegt in der Fassung vom 08.12.2016 bei.

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch §3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296)

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1. Geltungsbereich / Abgrenzung des Baugebietes (§ 9 Abs. 7 Bau GB)



1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

als Höchstmaße

a. **Grundflächenzahl GRZ** (§§ 17, 19 BauNVO) **0,40**

Als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl darf im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) erfolgen.

b. **Geschoßflächenzahl GFZ** (§§ 17, 20 BauNVO)

0,8

c. **maximal zulässige Firsthöhe** von Gebäuden gemessen ab mittlerer Höhe des Fahrbahnrandes (arithmetisches Mittel) der angrenzenden Erschließungsstraßen bis zur Firsthöhe

FH 9,0

Die Fertigfußbodenhöhe EG ist mindestens 20 cm bis maximal 50 cm über Straßenniveau anzulegen, um die Wahrscheinlichkeit des Eindringens von Oberflächenwasser zu minimieren.

Ebenso sind alle Kelleröffnungen wie Fenster, Außentreppe undgl. durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Lichtschächte, Erdwälle oder Sockel mindestens 20 cm bis maximal 50 cm über Straßenniveau gegen Zulauf von Oberflächenwasser zu sichern.

d. Mindestgrundstücksgrößen und Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

1. Mindestgrundstücksgrößen

- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung 450 m²
- Doppelhäuser sind auf einem geteilten Grundstück zulässig. Bei Doppelhäusern ist je volle 350 m² Grundstücksanteil eine Doppelhaushälfte zulässig.
- Auf einem ungeteilten Grundstück sind Doppelhäuser (= Einzelhaus im planungsrechtlichen Sinn nach Bundesverwaltungsgerichtsurteil v. 24.02.2000 Az. 4C 12.98) nur dann zulässig, wenn je vertikaler Teilung des Gesamtgebäudes ein Grundstücksanteil von mind. vollen 350 m² pro Doppelhaushälfte vorhanden ist.
- Bei einer Teilung von Grundstücken sind die Festsetzungen betreffend der jeweils erforderlichen Mindestgrundstücksgröße von der wegzumessenden Teilfläche und auch vom verbleibenden Restgrundstück einzuhalten.

2. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Pro anteilige Grundstücksfläche von vollen 200 m² ist eine Wohneinheit (Geschoß- bzw. Einliegerwohnung) in einem Einzelhaus / Doppelhaus zulässig.

e. Anzahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

f. Im Sinne der vorstehenden Festsetzungen werden definiert:

„Wohngebäude“ sind Gebäude, welche zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zwecke genutzt werden. Zum Kriterium „überwiegend“ werden die Nettotonflächen

mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50% betragen.

Ein „Doppelhaus“ ist bauplanungsrechtlich ein Wohngebäude, welches unabhängig von zivilrechtlichen Verhältnissen durch Aneinanderbauen von zwei funktional selbständigen Gebäuden an einer Seite entsteht. Zwei funktional selbständige Gebäude liegen auch vor bei:

- einem gemeinsamen Hauseingang
- einem gemeinsamen Flur und hinter dem Flur vertikale Trennung der Gebäude
- einem gemeinsamen Keller, zu dem jedes Gebäude einen eigenen Kellerzugang besitzt
- gemeinsamen haustechnischen Anlagen

Eine „Doppelhaushälfte“ gilt jeweils als ein Wohngebäude.

- g. Zahl der Vollgeschosse höchstens (E + I) II

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a. Es wird die **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO festgesetzt. O

Vorrangig der Baugrenzen gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

- b. **Baugrenze**

Wohngebäude



1.5 Verkehrsflächen

- a. **Straßenverkehrsflächen**



- b. **Straßenbegrenzungslinie**



1.6. Dachgestaltung

a. Zulässige Dachformen:

SD+WD+PD+ZD

es sind nur Sattel- und Walmdächer, symmetrische aber in der Höhe versetzte Pultdächer (Trennung im Firstachse) sowie Zeldächer zulässig.

Für einen Teilbereich der Hauptgebäude ist auch abweichend zusätzlich ein Flachdach erdgeschossig zugelassen; der Anteil dieser zulässigen Abweichung beträgt maximal 20% der gesamten Gebäudegrundfläche.

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.

Attiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen; es können hier freie Dachformen vorgesehen werden.

Für Garagen ist die Dachform des Hauptgebäudes oder davon abweichend ein Flachdach zulässig.

b. Dachneigungen

DN 17° - 40°

Mindest- und Höchstneigung in Grad

1.7 Grünflächen

a. geplante Grünfläche



b. Geplante Baum und Buschbepflanzung



2. Weitere Festsetzungen durch Text

Gebäude und Nebenanlagen

2.1 Nebenanlagen

Auf jedem Baugrundstück sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, wenn die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.

Der Vorgartenbereich (Garten an den Straßengrenzen) ist in einem Bereich von 5,0 m zur Grenze freizuhalten.

2.2 Dachneigung DN 17° bis 40°

Als Mindest- und Höchstmaß. Das festgesetzte Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes

2.3 Bedachung

Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in ziegelroten, rotbraunen, grauen sowie anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Attiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Nebenanlagen und Wintergärten sind von dieser Regelung ausgenommen; sie können frei wählbare Dachoberflächen haben.

2.4 Fassadengestaltung

Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Putze mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen oder Wände aus Holz zulässig.

Stark strukturierte und grelle Farben sind unzulässig.

Sonstiges

2.5 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m ab OK Fahrbahnrand auszubilden. An allen anderen Baugrundstücksgrenzen sind neben Holzlattenzäunen oder Metallzäunen auch Maschendraht-

zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m einschließlich Sockel zulässig.

An allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungssockel bis zu einer Höhe von 0,20 m über Urgelände zulässig.

Laubgehölzhecken sind zulässig, Thujahecken sind nicht zulässig. Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der Garagenzufahrten unzulässig; zur Überbrückung von Höhenunterschieden ist auf dem jeweiligen Grundstück ein Böschungsverbau wie z.B. bewehrte Erde, bepflanzte Natursteinböschungen odgl. bis zu einer steilsten Neigung von 1:1 (45°, Breite = Höhe) zulässig.

Bei Doppelhäusern ist zwischen den Haushälften ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m im Bereich der Terrassen zulässig.

2.6 Dachaufbauten und Solaranlagen

Dachständer, Antennen und Fernsprechversorgungsanlagen sowie Freileitungen sind mit Ausnahme von Satellitenempfangsschüsseln nicht zugelassen.

Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen zu den Dachrändern einen Mindestabstand von 50cm und von Bauteilen oder Dachaufbauten einen Abstand von min. 25cm haben.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zugelassen.

Die einzelne Gaube darf eine mittlere Außenbreite von 3,0 m nicht überschreiten. Es sind maximal zwei Gauben pro Dachseite zugelassen. Die Dachformen der Gauben haben denen des Hauptgebäudes zu entsprechen; abweichend hiervon sind Schleppgauben zugelassen.

Die Breite aller Gauben einer Dachseite darf maximal 1/3 der zugehörigen Dachbreite betragen. Zwischen den Gauben ist mindestens ein Abstand von 1,0 m erforderlich. Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind vorrangig.

2.7 Pflanzbeschränkungen durch erdverlegte Leitungen

Nach DVGE GW 125 müssen Bäume zu Versorgungsleitungen einen Mindestabstand von 2,5 m haben.

Der erforderliche Mindestabstand ist auch bei Anpflanzungen in anliegenden Grundstücken einzuhalten und trifft insbesondere auch für Anschlussleitungen auf Privatgrund zu.

2.8 Geländemodellierungen

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken sind bis zu einer Höhe/Tiefe von maximal 75 cm und einem Abstand von mindestens 75 cm zu den Grundstücksgrenzen zulässig.

3 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Plangenaugigkeit und Plangrundlagen

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.

Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung, Ausführung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros T+R Ingenieure, Ingolstadt, keine Gewähr übernommen werden.

3.2 Ausführung von Bodenversiegelungen

Zufahrten, Stellplätzen sowie befestigte Außenbereiche (z.B. Terrassen) auf privaten Grundstücken sind zu befestigen d.h. als Pflaster, als Rasen-Gitterstein oder Drain-Pflaster mit Rasenfuge auszuführen (versickerfähig).

Dabei ist zu beachten, dass die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist.

Eine Entwässerung auf öffentliche Flächen ist unzulässig.

3.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Im Baugebiet muss aufgrund der unmittelbar nördlich an die Wohnbebauung angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese müssen - ohne Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung – geduldet werden.

3.4 Flächen für den Naturschutzfachlichen Ausgleich und öffentliche Grünflächen

Die Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie die Flächen für öffentliches Grün werden von der Gemeinde Großmehring erworben bzw. im Umlegungsverfahren und durch notarielle Verträge dinglich gesichert.

Alle naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsflächen müssen nach Art. 6b BayNatSchG an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LFU) gemeldet werden.

4 Verfahrensvermerke und Ausfertigung

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der öffentlichen Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2014 hat in der Zeit vom 07.10.2015 bis 09.11.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2014 hat in der Zeit vom 27.10.2015 bis 30.11.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.05.2016 bis 13.06.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2016 bis 13.06.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 13.09.2016 die Abwägung der nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen durchgeführt.
7. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 13.09.2016 in der Sitzung am 13.09.2016 gebilligt.
8. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 13.09.2016 wurde in der Zeit vom 10.10.2016 bis zum 11.11.2016 wiederholt.
9. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 13.09.2016 wurde in der Zeit vom 10.10.2016 bis zum 11.11.2016 wiederholt.

10. Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.12.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.2016 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 09.12.2016

.....
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister

(Siegel)

11. Ausgefertigt

Großmehring, den 09.12.2016

.....
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister

(Siegel)

12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.12.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großmehring, den 20.12.2016

.....
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5 Begründung

1. Grund für die Aufstellung

- 1.1 Zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken hat der Gemeinderat die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nach §1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bestehende Baulücken und andere noch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohn- und Mischgebiete befinden sich nur in Privatbesitz.

Bereits im März 2012 wurden von Eigentümern von Baulücken-Grundstücken in der Gemeinde Großmehring schriftlich mit einem Fragebogen Angaben zur beabsichtigten Nutzung eingeholt.

Nach Auswertung der Ergebnisse des Fragebogens ist festzustellen, dass hier keine markanten Bau- und Verkaufsabsichten vorliegen. Die Grundstücke werden überwiegend als Baulandreserve für nachfolgende Generationen vorgesehen.

Somit kann mittelfristig nicht von einer Entlastung des Baulandbedarfs durch Verkauf bzw. Bebauung vorhandener Baulücken-Grundstücke ausgegangen werden.

Bezüglich der demographischen Entwicklung der Gemeinde Großmehring gemäß dem Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung vom Mai 2011 ist davon auszugehen, dass sich der Anteil der 40 bis über 65-Jährigen bei „normaler“ Entwicklung des Gemeindebereiches markant (bis zu 50% bei den über 65-Jährigen) gegenüber den jüngeren Jahrgängen erhöhen wird.

Maßgebend für die Neuausweisungen ist neben den laufenden Grundstücksanfragen bei der Gemeinde Großmehring eben der erwartete Zuzug von Mitarbeitern der im Gemeindegebiet konkret geplanten Gewerbegebiete.

Das Landesamt schränkt aber in dieser Statistik bereits ein, dass spezifische Faktoren die ermittelte Entwicklung verändern können („...Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt...“)

Derzeit befindet sich generell kein Bauland mehr im Eigentum der Gemeinde, d.h. die Gemeinde kann auf keine verfügbaren Baulandreserven zurückgreifen. Nach Auffassung des Gemeinderates ist es unter anderem auch Aufgabe der Gemeinde, für verfügbares Bauland zu sorgen.

Bei vorliegendem Bebauungsplan hat nun die Gemeinde derzeit die sehr seltene Gelegenheit, Grundstücke kurzfristig und kostengünstig zu erwerben und in Verbindung mit der geplanten Baulandumlegung als Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Großmehring beschloss daher für folgendes Gebiet im Ortsteil Theissing gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) aufzustellen:

84	(Landw. Weg, Fläche mit ca. 336 m ² für Straßenflächen)
84/1	(Landw. Weg, Fläche mit ca. 134 m ² für Straßenflächen)
52	(Wohnbaufläche, Teilfläche mit ca. 139 m ² für Straßenflächen)
53/1	(Wohnbaufläche, Teilfläche mit ca. 158 m ² für Straßenflächen)
83	(Landw. Nutzfläche mit ca. 3.091 m ² für gepl. WA)
83/1	(Landw. Nutzfläche mit ca. 13.794 m ² für gepl. WA)
83/6	(Bauparzelle mit ca. 50 m ² für gepl. Verkehrsflächen)

Gesamtfläche: ca. **17.702 m²**

Das Gebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Das Gebiet wird umgrenzt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Großmehring:

im Norden	durch Fl.Nr.	83 TF (Landw. Fläche), 83/1 TF (Landw. Fläche)
im Osten	durch Fl.Nr.	172 TF (Dettelbach)
im Süden	durch Fl.Nr.	84/1 (landw. Weg), 83/4, 83/5, 83/6, 52 TF, 53/1 TF (Bauparzellen)
im Westen	durch Fl.Nr.	82 TF (Landw. Nutzfläche)

1.2 Das zukünftige Baugebiet hat eine Größe von ca. 1,77 ha mit insgesamt ca. 21 Parzellen.

2. Andere Planungen

- 2.1 Das geplante Baugebiet ist in der derzeit im Verfahren befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Großmehring als „Wohngebiet“ enthalten und wird somit aus diesem entwickelt.

3. Rechtliche Vorgaben

- 3.1 Es werden keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen gemäß Biotopkartierung in Anspruch genommen.

Art und Umfang der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist unter Punkt 15 dieser Begründung erfasst und in der Anlage dargestellt.

- 3.2 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

Straße der römischen Kaiserzeit (Inv.Nr. D-1-7135-0068), Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin (Inv.Nr. D-1-7135-0227). Daher sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

- 3.3 Zutagetretende Bodenfunde sind gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

4. Planerische Gestaltung

Das künftige Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Theissing, nördlich bestehender Wohnbebauungen an der „Birkenstraße“

Das Gebiet ist weitestgehend eben.

Bei der Parzellierung ergaben sich mehrheitlich Einzelparzellen mit Größen zwischen ca. 500 bis ca. 650 m² für Einzelhäuser (ca. Anteil 80%) und Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser (ca. 20%). Insgesamt werden 21 Parzellen bereitgestellt.

Der Umfang des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

Umgriff räumlicher Geltungsbereich	ca. 17.702 m ²	100 %
davon		
Allgem. Wohngebiet WA §3 BauNVO	ca. 12.910 m ²	73 %
Erschließungsstraßen	ca. 3.640 m ²	20 %
Grünflächen geplant	ca. 1.152 m ²	7 %

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

- 5.1 Der Straßenanschluss des Baugebietes erfolgt über die noch auszubauende Erschließungsstraßen an die „Birkenstraße“ im Süden des Planungsgebietes.
- 5.2 Die im Baugebiet verlaufende Erschließungsstraßen sind als Verbindungsstraßen vorgesehen. Für die Gestaltung der Fahrbahnen werden verschiedene Möglichkeiten untersucht, z.B. wäre auch eine Gestaltung als eine reine Anliegerstraße mit Ausbau als verkehrsberuhigte Wohnstraße denkbar.
- 5.3 Die Gesamtbreite des Straßenraumes beträgt 7,0 m bzw. 5,0 m bei der östlichen Erschließungsstraße (zur Beibehaltung eines Uferrandstreifens von 3,50 m zum „Dettelbach“). Die Anordnung eines separaten Gehweges ist bei der Breite von 7,0 m möglich.

5.4 Neben der östlichen Erschließungsstraße verbleibt ein 3,5 m breiter öffentlicher Grünstreifen zum Grundstück des „Dettelbach“. Durch die neue Erschließung ist gegenüber dem derzeitigen Zustand eine wesentlich einfachere Pflege des Gewässers möglich.

5.4 Wegen der seichten Geländeneigungen des Urgeländes ergeben sich bei der Erschließungsstraßen im Baugebiet Gefälle von bis zu 2%.

Nach den geltenden Richtlinien für die Linienführung von Straßen (RAS-L) beträgt die Höchstlängsneigung für Straßen 12 %.

6. Art der baulichen Nutzung

6.1 Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

7. Maß der baulichen Nutzung

7.1 Es werden nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.

7.2	Festgesetzte Geschossflächenzahl	=	0,80
	Festgesetzte Grundflächenzahl	=	0,40

7.3 Die Begrenzung der Baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen, welche im gesamten Baugebiet **9,0 m** beträgt.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Das Baugebiet ist weitestgehend eben.

8.2 Eine Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurde noch nicht erstellt.

Nach Erfahrungen im angrenzenden Baugebieten ist der Boden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet.

9. Grünflächen

- 9.1 Zur Ortsrandeingrünung wird dem Flächennutzungsplan entsprechend ein bepflanzter öffentlicher Grünstreifen an der Nordseite des neuen Baugebietes mit einer Breite von 5,0 m vorgesehen.
- 9.2 Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

10. Einrichtungen der Infrastruktur

- 10.1 Durch die Ausweisung des Baugebietes werden 21 neue Bauparzellen geschaffen, die einen Bevölkerungszuwachs von 60 bis 70 Personen erwarten lassen.

Nach Angabe der Gemeinde sind die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schule und Kindergarten) vorhanden und müssen nicht erweitert werden.

- 10.2 Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre können nach Angabe der Gemeinde von den bestehenden Erschließungsstraßen kapazitativ aufgenommen werden.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Großmehring mit häuslichem Trinkwasser versorgt werden.

Der Wasserdruck sowie die entsprechenden Förderleistungen sind nach Angabe des Wasserwartes vor Ort ausreichend.

An verbrauchsreichen Tagen sind bei Spitzen-Entnahmezeiten mögliche reduzierte Druckverhältnisse nicht auszuschließen.

11.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der BayernwerkeAG gegeben. Die Anschlüsse der einzelnen Parzellen sind in Kabelbauweise auszuführen.

11.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Kanalisation im südlichen oder westlichen Bereich angeschlossen.

Das Oberflächenwasser von Straßen und Parzellen wird über den neu zu bauenden Regenwasserkanal, welcher teilweise als Stauraumkanal ausgeführt wird in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Die geplante Ablaufmenge wird dem derzeitigen Oberflächenabfluss entsprechen.

11.4 Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt sichergestellt.

12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung

12.1 Der Grundbesitz der Bauflächen liegt zu ca. 1/3 im Eigentumsbereich der Gemeinde Großmehring sowie zu ca. 2/3 in privatem Eigentum.

12.2 Überschlägig ermittelte Erschließungskosten:

b)	Regenwasserkanal incl.Stauraum	ca.	300	m	x	600,00 €	=	ca.	180.000,00 €
c)	Hausanschlüsse Regen- und Schmutz- wasserkanal	ca.	13	St	x	1.000,00 €	=	ca.	13.000,00 €
									Zwischensumme Kanalisation:
									298.000,00 €
d)	Wasserversorgung Hauptleitung	ca.	300	m	x	150,00 €	=	ca.	45.000,00 €
e)	Hausanschlusse Wasserleitung	ca.	13	St	x	1.000,00 €	=	ca.	13.000,00 €
									Zwischensumme Wasserleitung:
									58.000,00 €
f)	Erschlieungsstraen	ca.	3500	m ²	x	85,00 €	=	ca.	297.500,00 €
									Zwischensumme Straenbau:
									297.500,00 €
g)	Straenbeleuchtung - Beleuchtungskörper	ca.	10	St	x	2.000,00 €	=	ca.	20.000,00 €
									Zwischensumme Sonstige Ausstattung:
									20.000,00 €
									Gesamtsumme
								ca.	673.500,00 €
									aufgerundet
								ca.	674.000,00 €

Die Finanzierung der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittelbereitstellung und eventuell teilweise durch Aufnahme zinsgünstiger Darlehen.

12.3 Die hauptsächlichen Nachfolgelasten beschränken sich auf den Unterhalt der Erschließungsanlagen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

13.1 Ein Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist vorgesehen und wird derzeit bereits vom Vermessungsamt Ingolstadt betrieben.

14. Umweltschutz

14.1 Bei den vom Bebauungsplan erfassten Grundstücken handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Altlasten sind nach Angabe der Gemeinde Großmehring nicht bekannt.

- 14.3 Bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die mit der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zusammenhängenden Einwirkungen unter Umständen für die Umwelt als Belästigung empfunden werden. Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandeschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

15. Grünordnung, Landschaftspflege

- 15.1 Auf der Grundlage des Landschaftsplanes werden die beabsichtigten Änderungsgebiete nach der Bedeutung der Schutzgüter als Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (StMLU, Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 1999):

Schutzgut	Zustand/Bewertung
Arten und Lebensräume	- ausgeräumte strukturarme extensiv genutzte Agrarlandschaft
Lebensstätten und/oder Waldflächen	- keine prägenden Gehölzstrukturen oder Kleinstrukturen
Wasser	- keine Gewässerstrukturen - Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, keine Beeinträchtigung Grundwasser
Boden	- extensiv genutzte Löß-, Lößlehmböden
Landschaftsbild	- Ortsrandbereiche, die an vorhandene Bebauung angrenzen - mittlere Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen (Bergkuppe) oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen - keine Beeinträchtigung von Erholungsräumen

- 15.2 Die Gemeinde Großmehring hat den Belangen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Landschaftsplanes Rechnung getragen. Im Landschaftsplan sind umfangreiche Maßnahmen für die Entwicklung von Lebens-

räumen, von Elementen des Biotopverbundes, zur Aufwertung von Gewässern und ökologischen Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen enthalten.

15.3 Bestand sowie Betroffenheit der Arten

Im Zeitraum der Frühjahrsvegetation wird vom Büro ÖFA, Schwabach, in Verbindung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt eine Relevanzprüfung zur Klärung der Betroffenheit der Arten durchgeführt. Hierzu liegt der Bericht vom 02.05.2016 vor.

Es sind keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schliegen“ weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt, so dass eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich ist.

15.4 Ausgleichsmaßnahmen:

Der Naturausgleich gemäß §8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sieht für die Wohngebietsausweisung die Eingriffsregelung vor.

Die Gesamtfläche des geplanten Baugebietes beträgt ca. 1,77 ha.

Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan, wie Durchgrünung des Baugebietes, privates Grün als Randeingrünung udgl. werden zur Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen Abb. 7 und in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde, folgende Kompensationsfaktoren angesetzt

Ackerflächen:

Kompensationsfaktor 0,3

Hieraus resultierende erforderliche

Ausgleichsfläche = ca. 17.702 m² x 0,30 = ca. 5.310 m²

Wahl der Ausgleichsflächen:

Nach Erfahrungen mit dem Landratsamt Eichstätt, Abteilung Naturschutz, sollen Ausgleichsflächen möglichst in unmittelbarer Umgebung des Planungsbereiches realisiert werden.

Es ist geplant, die erforderliche Ausgleichsfläche zusammenhängend auf der Flur Nr. 225 der Gemarkung Menning auszubilden. Es ist hier vorgesehen, die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft zu renaturieren bzw. als extensiv genutzte Grünfläche umzugestalten.

Die Zugangsmöglichkeit zu den neuen Ausgleichsflächen für eine mindestens halbjährliche Beweidung wird über öffentliche Wege sichergestellt.

15.5 Pflanzliste

Für die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen und der privaten Ortsrandeingrünung sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher entsprechend folgender Pflanzliste zu verwenden.

Gehölzliste (Auswahlliste) in der freien Landschaft

Ausschließlich autochthones Pflanzmaterial folgender Arten:

Sträucher

Cornus mas (Hurlnuß)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
Rosa nitida (Glanzrose)
Rosa arvensis
Sambucus nigra (Holunder) ,
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Bäume

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Fraxinus excelsior (Esche) .
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Malus communis (Wildapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)
Juglans regia (Walnuß)

Großmehring, 16.10.2014 / 11.04.2016 / 08.12.2016

Gemeinde Großmehring

Entwurfsverfasser

Diepold
1. Bürgermeister

T+R Ingenieure GmbH