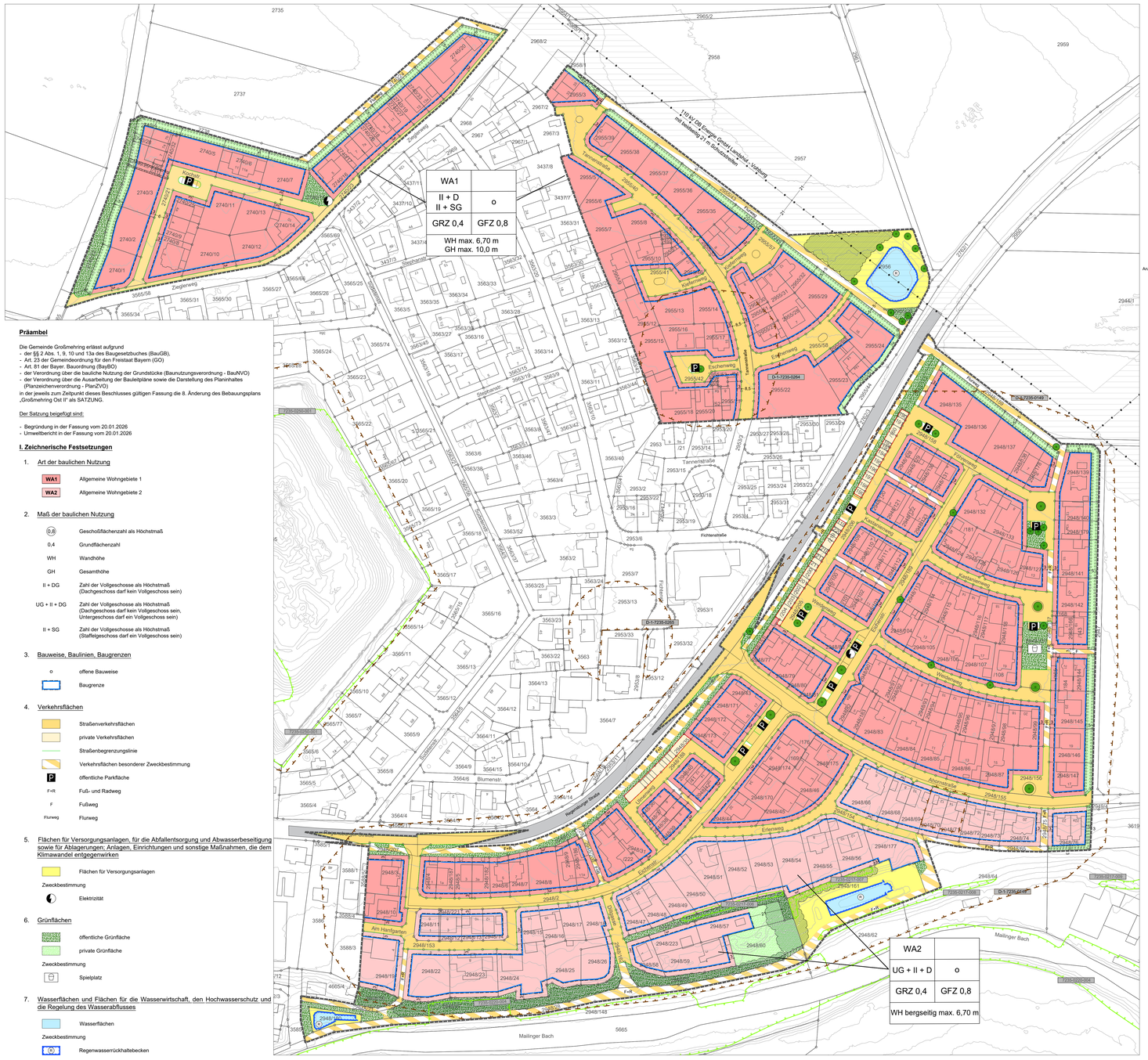
8. Änderung des Bebauungsplans 'Großmehring Ost II'



Präambel

Die Gemeinde Großmehring erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II" als SATZUNG.

Der Satzung beigefügt sind:

- Begründung in der Fassung vom 20.01.2026
- Umweltbericht in der Fassung vom 20.01.2026

I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 — Allgemeine Wohngebiete 1
WA2 — Allgemeine Wohngebiete 2

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl
WH — Wandhöhe
GH — Gesamthöhe
II + DG — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein)
UG + II + DG — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein, Untergeschoss darf ein Vollgeschoss sein)
II + SG — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Staffelgeschoss darf ein Vollgeschoss sein)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
private Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — öffentliche Parkfläche
F+R — Fuß- und Radweg
F — Fußweg
Flurweg — Flurweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung
Elektrizität

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Zweckbestimmung
Spielplatz

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen
Zweckbestimmung
Regenwasserrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Großmehring
Vermaßung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Baum, Bestand
Gehölzbestand, flächig
bestehende Flurstücksgrenzen
1974/2 — Flurstücksnummer
7735-0017-0001 — Biotop amtlicher Kartierung mit Angabe Biotopnummer
D-1-7235-0261 — Bodendenkmal mit Bodendenkmalnummer
Gebäude mit Hausnummer
Sichtdreiecke
Freileitung
Höhenlinien
Nutzungsschablone

Gebietskategorie nach BauNVO	WA		
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	II + D II + SG	o	Bauweise
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
maximal zulässige Wandhöhe	WH max. 6,70 m GH max. 10,0 m		

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Anzahl der Wohneinheiten
Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig; ausgenommen Reihenhausbebauung: hier ist je volle 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

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

3. Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flach- und Pultdach die Oberkante der Attika.

WA 1:
- Höhenbezugspunkt: Die Wandhöhe wird gemessen ab mittlerem Maß der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der Hauswand
- Es ist eine maximale Wandhöhe von 6,70 m festgesetzt
- Für Gebäude mit Pultdachern ist eine Traufhöhe von 7,00 m sowie eine maximale Gesamthöhe von 8,50 m festgesetzt
- Für Gebäude mit Flachdächern ist eine Gesamthöhe bis OK Attika von 8,50 m festgesetzt
- Für Gebäude mit Staffelgeschoss ist eine Gesamthöhe bis zum höchsten Punkt der obersten Geschossebene von 10,0 m festgesetzt

WA 2:
- Höhenbezugspunkt: Die Wandhöhe wird gemessen über Geländeoberkante des geplanten Geländes entlang der bergseitigen Baufucht an topografisch höchster Stelle des geplanten Gebäudes
- Es ist eine maximale bergseitige Wandhöhe bei Wohngebäuden von 6,70 m und bei Garagen von 3,00 m festgesetzt
- Für Gebäude mit Pultdächern ist eine bergseitige Traufhöhe von 7,00 m sowie eine maximale bergseitige Gesamthöhe von 8,50 m festgesetzt
- Für Gebäude mit Flachdächern ist eine bergseitige Gesamthöhe bis OK Attika von 8,50 m festgesetzt

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Es sind alle Dachformen mit einer Neigung von 0 bis 40° zulässig.
Für Staffelgeschosse wird die Dachneigung dieser Dachformen auf 0 bis 20° festgesetzt.

4.2 Untergeordnete Bauteile bis maximal 1/3 der dazugehörigen Wandlänge und einer Tiefe von maximal 1,5 m sind außerhalb der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.

4.3 Im WA 1 wird bei Gebäuden mit Staffelgeschoss die zulässige Gesamthöhe auf 10,0 m festgesetzt. Beim Staffelgeschoss können zu öffentlichen Erschließungsstraßen die Außenwände des Staffelgeschosses über maximal 2/3 der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite an die Außenwand des darunter liegenden Geschosses heranrücken. Bei Eckgrundstücken kann nur eine der Verkehrsfläche zugewandte Gebäudeseite über maximal 2/3 ihrer Länge an die Außenwand des darunterliegenden Geschosses herangerückt werden. Ansonsten müssen Außenwände des Staffelgeschosses um mindestens 2 m von den darunterliegenden Außenwände zurückweichen. Bei der Errichtung von zurückversetzten Staffelgeschossen gilt als maximal zulässige Wandhöhe die Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Wandhöhe nicht berücksichtigt.
Bei Staffelgeschossen aufgesetzte Geländer und Brüstungen dürfen inkl. Sockel eine Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

5.1 Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Großmehring in der zur Bauantragsstellung gültigen Fassung.
Garagen und Carports (bis 50 m²) mit seitlicher Zufahrt dürfen auch außerhalb der Baugrenze direkt an der Verkehrsfläche errichtet werden.
Garagen und Carports mit direkter Zufahrt haben den gesetzlichen Mindestabstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche (Stauraum) einzuhalten.

5.2 Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO zulässig; eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO ist nach § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur sofern die Grundfläche von max. 15 m² und eine Höhe von 3,0 m nicht überschritten wird.

5.3 In festgesetzten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

6. Einfriedungen

6.1 Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf 1,20 m vom Anschnitt des Gehsteigs bis Oberkante Einfriedung festgesetzt. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die zulässige Gesamthöhe (Stützmauer + Einfriedung) 1,20 m über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeverlauf des höher gelegenen Grundstücks nicht überschreiten. Für die Einfriedung sind Sockelhöhen von max. 20 cm festgesetzt, die zu tieferliegenden Nachbargrundstücken als Stützmauer gemäß Ziffer 7 auszubilden sind.
Als straßenseitige Einfriedung sind grundsätzlich unzulässig:

- Einfriedungen aus Maschendrahtzaun
- Stacheldraht
- Betonwände
- Bossensteine und Mauerwerk
- Sichtschutzelemente

Zur Befestigung von straßenseitigen Türen und Toren oder der Zwischenfelder von Zaunelementen sind Beton- und Mauerwerkspfeiler in einer Höhe von 1,20 m zulässig.
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist, neben der Einfriedung aus Maschendrahtzaun, die Errichtung von blickdichten Sichtschutzanlagen auf max. 1/3 der einzelnen Grundstückslänge bis max. 2,0 m Höhe innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Vorgabe kann je Grundstücksgrenze zwischen Nachbargrundstücken nur einmalig in Anspruch gebracht werden. An den Grundstücksgrenzen zulässige bauliche Anlagen sind auf 1/3-Länge nicht anzurechnen.

6.2 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur Regensburger Straße ist eine durchgängige Herstellung von Lärm- und Sichtschutzanlagen (Wälle, Wände, Wall-Wand-Kombinationen, Mauern) bis auf 2,0 m Höhe außerhalb der Baugrenzen zulässig. Türen und Tore in der Einfriedung zur Regensburger Straße sind nicht zulässig.

7. Stützmauern

7.1 Stützmauern an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2 m gemäß BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) zulässig. Die Höhe ist von der ursprünglichen Geländehöhe (vor Abgrabung oder Auffüllung) auf dem Grundstück am Standort der Mauer zu messen. Die Höhe von 2,0 m darf an keiner Stelle im Verlauf der Mauer überschritten werden, auch dann nicht, wenn eine Senke überbaut werden soll. Die Höhe der Stützmauer ist dabei so zu begrenzen, dass auf dem Nachbargrundstück eine max. Sockelhöhe von 0,20 m, gemessen vom natürlichen Gelände des höherliegenden Grundstücks, entsteht.

7.2 Für Randgrundstücke am Südrand des Geltungsbereiches zum Mailinger Bach (Flurnummern 2948/19, 2948/22 bis 26, 2948/47 bis 56, /58, /59, /66, /68 bis /74 sowie 2948/76 und 2948/177) wird eine maximal 1,20 m hohe Stützwand mit Hinterfüllung an der südlichen Grundstücksgrenze zugelassen. Zusätzlich ist eine transparente Einfriedung auf diesen Stützmauern bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind an dieser Stelle unzulässig.

7.3 Aufschüttungen WA 2
Im WA 2 sind Geländeauffüllungen bis 0,5 m über das Anschlussniveau der bergseitigen Haupterschließung zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Private Grünflächen
Auf je 300 m² Fläche einer Parzelle ist ein Baum bodenständiger Art oder ein Obstbaum zu pflanzen.

8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Für Grenzabstände bei privaten Grünflächen gelten die Ausführungen der Art. 47 und 48 AGBGB.
Pro angefangene 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 5 Sträucher und ein Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

8.3 'Grünordnung 8.1' sind auf 'Grünordnung 8.2' anrechenbar.

9. Entwässerung

9.1 Dach- und Oberflächenentwässerungen müssen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf eigenem Grundstück versickert oder in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die Niederschlagswasserversickerung erfolgt dann über die im Geltungsbereich vorhandenen Sickerbecken.

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

9.3 Hausdrainageanlagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Grünordnung

Für Baumpflanzungen innerhalb der Wohngebietsfläche sind aufgrund der hohen Wärmerückstrahlung der versiegelten Verkehrsflächen hitze- und stadtklimaverträgliche Baumarten zu verwenden, dazu zählen insbesondere:

Pflanzqualität: Hochstamm 2xv Stammumfang 18-20 cm

Acer campestre z.B. 'Elsrijk' oder 'Huibers Elegant'	Feld-Ahorn
Acer platanoides z.B. 'Ältershausen'	Spitz-Ahorn
Acer rubrum z.B. 'Somerset' oder 'Redpointe'	Rot-Ahorn
Corylus colurna z.B. 'Granat'	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior z.B. 'Westhof´s Glory'	Straßen-Esche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Quercus palustris z.B. 'Green Dwarf' oder 'Green Pillar'	Sumpf-Eiche
Quercus robur x bicolor 'Regal Prince'	Königliche Prinz-Eiche
Sorbus aria z.B. 'Magnifica' oder 'Majestica'	Mehlbeere
Sorbus intermedia z.B. 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata z.B. 'Greenspire' oder 'Rancho'	Stadt-Linde, Winter-Linde
Tilia europaea z.B. 'Pallida'	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa z.B. 'Brabant' oder 'Szeleste'	Silber-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Zelkova serrata z.B. 'Green Vase'	Japanische Zelkowe

Flächige Strauchpflanzungen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen; auch hier sind bevorzugt stadtklimaresistente Sorten zu bevorzugen. Dazu zählen insbesondere:

Pflanzqualität: v. Str. 3 Triebe 100-150 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus lavallei z.B. 'Carrierei'	Apfel-Dorn
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Auf giftige und allergieauslösende Pflanzen ist zu verzichten.

2. Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Bodendenkmäler:
- D-1-7235-0149: *Gräber des Jung- und Endneolithikums, der frühen und späten Bronzezeit so-wie des frühen und hohen Mittelalters; Siedlung des Jungneolithikums, der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters, römische Villa rustica*
- D-1-7235-0264: *Siedlung der Glockenbecherzeit*

(c) Geobasisdaten: Bayer. Vermessungsverwaltung

3. Immissionsschutz

3.1 Landwirtschaftliche Immissionen
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs-, und Staubimmissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

4. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante um nicht mehr als 1 m überragen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitende genehmigungs- und anzeigefreien Bauten errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom 20.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 8. Änderung des Bebauungsplans 'Großmehring Ost II' im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans 'Großmehring Ost II' in der Fassung vom 20.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf der 8.Änderung des Bebauungsplans 'Großmehring Ost II' in der Fassung vom 20.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2026 bis 06.03.2026 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2026 die 8. Änderung des Bebauungsplanes 'Großmehring Ost II' gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Großmehring, den.....

.....
Rainer Stingl, Erster Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt

Gemeinde Großmehring, den.....

.....
Rainer Stingl, Erster Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans 'Großmehring Ost II' im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am xx.xx.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Bebauungsplans 'Großmehring Ost II' 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. Die 8. Änderung des Bebauungsplans 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.

Gemeinde Großmehring, den.....

.....
Rainer Stingl, Erster Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt

8. Änderung des Bebauungsplans 'Großmehring Ost II'

Entwurf nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitektin GmbH
Parkstraße 10 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96841-0
Email: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

Bearbeitet	Rieder, Dolanbay
Gezeichnet:	Dolanbay, Schindler
Datum:	20.01.2026
Satzungs-beschluss	xx.xx.2026
Plan-Nr:	A601_101-02
Datei:	L:\ARBO_Ext\z_BP Großmehring Ost II\02_8. ÄNDERUNG OST II - NEU\02a_01_Bebauungsplan-Ost\02_BPlan_neu

.....
R. Stingl
Erster Bürgermeister

Großmehring, den.....