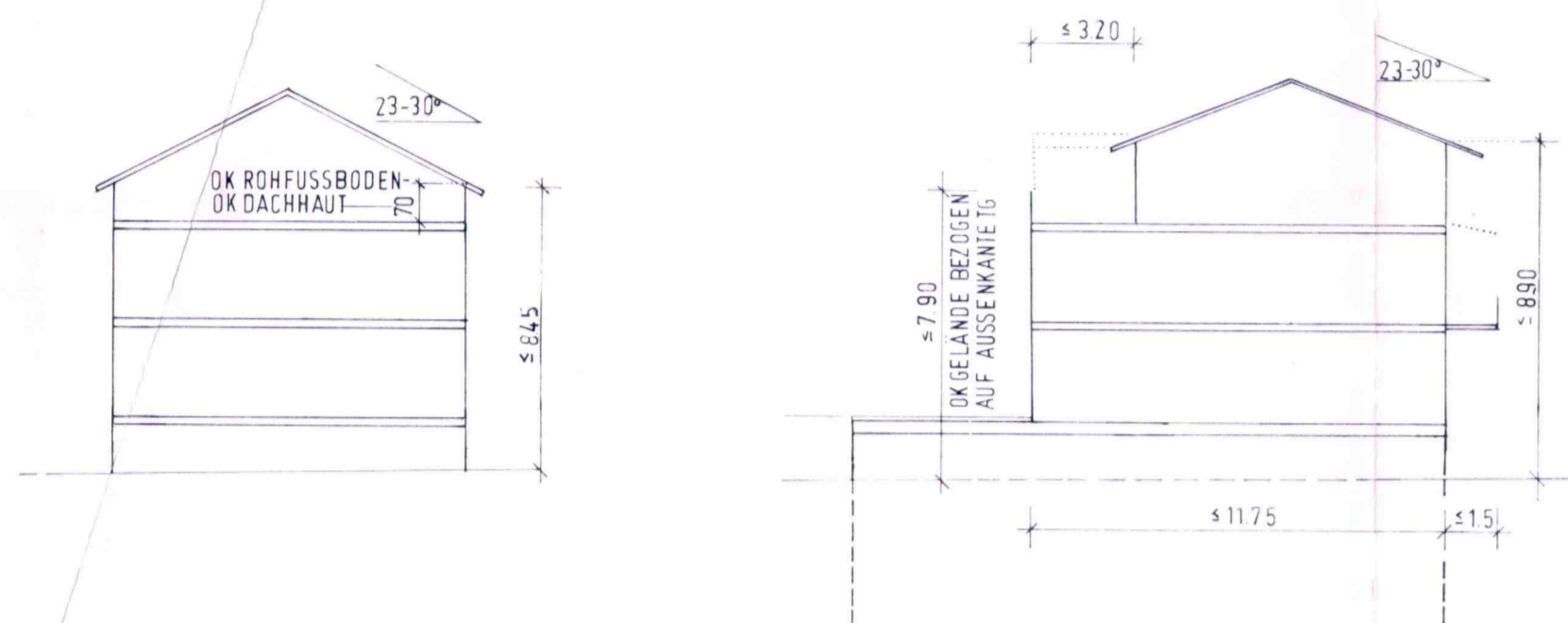


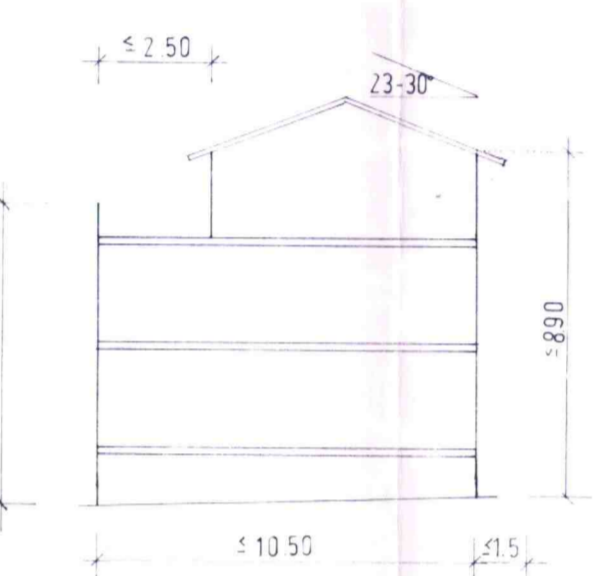
QUERSCHNITT-SCHEMA GRUNDSTÜCK BAYERNWERK AG

M 1:200



BESTAND 'BAYERNWERK AG'

NEUPLANUNG OSTSEITE



NEUPLANUNG WESTSEITE

BEREICH 2:
WA E+1+DG+II (BESTAND)
E+1+DG+II (NEUBAU)
0,4
0,7
0,5
23.30
10.12

BEREICH 1: ÜBERDACHTE PERGOLEN
BEREICH 2: ÜBERDACHTE PERGOLEN
BEREICH 3: ÜBERDACHTE PERGOLEN

BEREICH 4: ÜBERDACHTE PERGOLEN
BEREICH 5: ÜBERDACHTE PERGOLEN

BEREICH 6: ÜBERDACHTE PERGOLEN
BEREICH 7: ÜBERDACHTE PERGOLEN

BEREICH 8: ÜBERDACHTE PERGOLEN
BEREICH 9: ÜBERDACHTE PERGOLEN

BEREICH 10: ÜBERDACHTE PERGOLEN
BEREICH 11: ÜBERDACHTE PERGOLEN

BEREICH 12: ÜBERDACHTE PERGOLEN
BEREICH 13: ÜBERDACHTE PERGOLEN

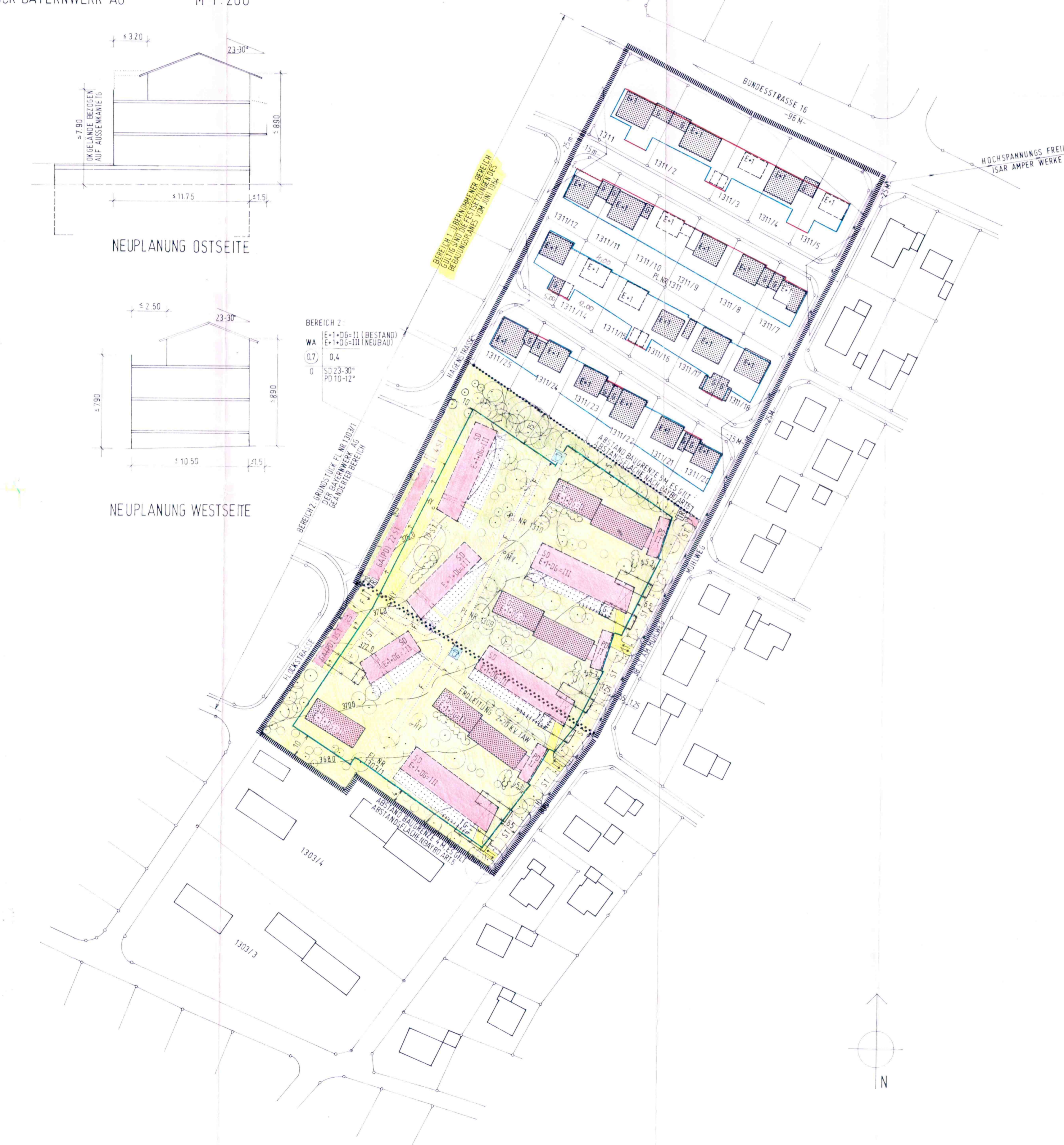
BEREICH 14: ÜBERDACHTE PERGOLEN
BEREICH 15: ÜBERDACHTE PERGOLEN

BEREICH 16: ÜBERDACHTE PERGOLEN
BEREICH 17: ÜBERDACHTE PERGOLEN

BEREICH 18: ÜBERDACHTE PERGOLEN
BEREICH 19: ÜBERDACHTE PERGOLEN

BEREICH 20: ÜBERDACHTE PERGOLEN
BEREICH 21: ÜBERDACHTE PERGOLEN

- ARTENLISTEN**
Die Gehölze haben die Größeklasse A des Bst zu entsprechen. Die angegebenen Größen verstehen sich als Mindestgrößen.
- Artenliste 1: Groß- und Mittelgroße Bäume**
Soll: HT od. STBü 3-4x DB, STU 20-25 40% Anteil
Soll: HT od. STBü 3xv, STU 18-20 20% Anteil
Soll: HT od. STBü 2xv, STU 18-20 20% Anteil
Soll: HT od. STBü 1xv, STU 18-20 20% Anteil
- Artenliste 2: Kleinwüchsige Bäume**
Soll: HT 3xv, STU 18-18 40% Anteil
Soll: HT 3xv, STU 18-18 40% Anteil
Soll: HT 3xv, STU 18-18 40% Anteil
Soll: HT 3xv, STU 18-18 40% Anteil
- Artenliste 3: Sträucher**
Soll: 3xv, STU 125-150 30% Mindestanteil
Soll: 3xv, STU 125-150 30% Mindestanteil
Soll: 3xv, STU 125-150 30% Mindestanteil
Soll: 3xv, STU 125-150 30% Mindestanteil
- Artenliste 4: Gehölze - vorwiegend niedrig**
zur Gestaltung der privaten Gärten
Heckenpflanzen: 08, 100-100
Soll: 3xv, STU 100-125 25% Mindestanteil
Soll: 3xv, STU 100-125 25% Mindestanteil
Soll: 3xv, STU 100-125 25% Mindestanteil
- Artenliste 5: Kletterpflanzen**
Soll: 18 od. Ca., 100-125 Mindestgröße



Z E I C H N E R K L Ä R U N G

- A FESTSETZUNGEN (ZU BEREICH 2)**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - WA ART DER BAULICHEN NUTZUNG ALGEMEINES WOHNGEBIET MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - E+1+DG+II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (NEUBAUTEN)
 - E+1+DG+II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (BESTAND)
 - GESCHÖSSFLÄCHENZAHL
 - GRUNDFLÄCHENZAHL
 - GESTALTUNG
 - OFFENE BAUWEISE
 - SATTELDACH
 - PALTODACH
 - LINIEN GRENZEN
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
 - BAULINIE
 - BAUGRENZE
- FESTSETZUNGEN VERBODLICHEN**
- ST STELLPLATZ
 - GA ÜBERDACHTE STELLPLATZ, GARAGEN
 - TG TIEFGARAGE
 - ZU- UND AUSFAHRT (IN FAHRRICHTUNG)
 - SICHTDREIECK VON BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG VON WERKZEUGEN
- FESTSETZUNGEN GRÜNLÄCHEN**
- GRÜNLÄCHEN MIT WOHNGEWEI
 - GRÜNLÄCHEN ZUR PRIVATEN GARTENNUTZUNG
 - BAUME VORHANDEN ZU ERHALTEN
 - BAUME GROSS/ MITTELGROSS ZU PFLANZEN NACH ARTENLISTE 1 (STANDORT + 2 M FESTGELEGT)
 - BAUME KLEINEREN GRÖßEN ZU PFLANZEN NACH ARTENLISTE 2 (STANDORT + 1 M UNTERSCHIEDLICH WÄHRBAR)
 - SCHUTZ- UND DECKBEPFLANZUNG MIT STRAUCHERN UND FLURGEHÖLZEN MIT ARTEN DER LISTE 3
 - RANKHILFE MIT KLEITERPFLANZEN, ARTENLISTE 5

B H I N W E I S E

- VORGESCHLAGENE FORM DER BAUKÖRPER
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- ABZUREICHENDE GEBÄUDE
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- HÖHENKOTE ÜBER NN
- HÖHENLINIEN
- HOCHSPANNUNGSLEITUNG
- HALTSTELLE BUS
- TR TRAFICSTATION
- HY HYDRANT
- F FEUERWEHRZUFUHR
- DURCHGANG, DURCHFUHR
- KINDERSPIELPLATZ

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke westlich des Mühlwegs südlich der Bundesstrasse 16 südlich der Hagenstrasse bzw. Flockstrasse
- Die Änderung des Bebauungsplanes und somit alle weiteren Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen betreffen nur den Bereich 2 für den Bereich 1 gelten weiter die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom Juni 1964. Sein Inhalt wird unverändert übernommen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Die Baugelände im Geltungsbereich werden als "Allgemeines Wohngebiet" WA Dienstleistungen, Räume für freie Berufe und nicht störende Handwerksbetriebe sind entsprechend § 3 (3), Satz 1 und 2 BauNVO zugelassen, jedoch beschränkt in den ostseitigen Kopfbauten der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück der Bayernwerk AG.
- ABSTANDSFLÄCHEN**
Für die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden gelten die Vorschriften der BayBO. Geplante Abweichungen entsprechend Art. 7 (2) Satz 2 BayBO werden nur innerhalb des Baugeländes zwischen den Gebäuden zugelassen nicht aber zu den Fremdgrundstücken (siehe hierzu Anlage 1).
- GRUNDSTÜCKSTELLUNGEN** sind nicht zugelassen.
- BAUKÖRPER UND GEBÄUDEHÖHEN**
Für die Baukörper, Gebäudehöhen, Dachformen und Kniestockhöhen gelten die jeweiligen Schemaschritte.
- DACHGAUPELEN**
Dachgaupeln dürfen nur bei den bestehenden Gebäuden angeordnet werden, jedoch erst bei einer Dachneigung ab 30°. Sie sind aufgrund der Abstandsflächen nur als untergeordnete Bauteile zulässig (siehe BayBO Art. 12 Abs. 32). Negatgaupeln sind nicht zulässig.
- ÜBERDACHTE PERGOLEN**
Über den Dachterrassen sind überdachte Pergolen zugelassen. Je Wohneinheit mit Zugang zur Dachterrasse ist nur eine Pergola zugelassen mit einer max. Breite von 2,40 m und einer max. Höhe von 3,0 m über oberkante Terrasse.
- NEBENANLAGEN**
Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind nicht zugelassen, sofern sie nicht an der Hauptgebäude angebaut sind oder im Bereich über der Tiefgarage liegen. Ausgenommen hiervon sind Pergolen und Überdachungen für Mülltonnen. Nebenanlagen nach § 14(2) sind zugelassen.
- TIEFGARAGEN UND STELLPLATZE**
 - Entlang der Westseite des Mühlwegs werden Senkrechtplätze hinter dem Gehweg angeordnet unter weitgehender Berücksichtigung des Baumbestands.
 - Entlang der Längsachse entlang des Mühlwegs werden zusätzlich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1303/1 geschaffen.
 - In Flur Nr. 1303/1 sind Tiefgaragen unter den 3 Neubauten unterzubringen, die vom Mühlweg erschlossen werden können.
 - Die Höhenlage der Tiefgaragen unter den 3 Neubauten entlang des Mühlwegs wird an der Südwestecke wie folgt vorgesehen: Oberkante Gelände mind. Oberkante Abdeckung der Tiefgaragendecke
 - Entlang der Flockstrasse und des Verbindungsweges zur Hagenstrasse werden teilweise überdachte Senkrechtplätze angeordnet, welche nur teilweise erschlossen sind.
 - Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der ausgewiesenen Bereiche nicht zulässig.
- GRÜNORDNUNG**
 - Vorhandene Gehölzbestände**
Der vorhandene Gehölzbestand auf den Grünflächen und sonstigen Freiflächen ist zu erhalten, sofern er in das neue Planungskonzept des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungskonzept eingetragene werden kann.
 - Wohnwege und Stellplätze**
Die Bekannmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 27.03.85 zur "Erhaltung der Verkehrsfähigkeit von Flächen" ist bei der Anlage von Geh- und Fahrwegen, nicht überdachten Stellplätzen und nicht unterbauten Terrassenflächen zu berücksichtigen.
a) So sind die oberirdischen, nicht überdachten Stellplätze nicht zu versiegeln (es ist ein wasserundurchlässiger Belag, wie Schottersteinen, wasserundurchlässige Decke oder Pflaster mit Traufrinne zu wählen).
b) Die Wohnwege sind in ihrem Flächenbedarf zu minimieren und in offen verfügbarem Belag auszuführen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich machen.
 - Grünflächen**
Die als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist, soweit er im Baustellenbereich liegt, vor Beginn der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die DIN 18000 ist zu beachten, in den als Grünflächen ausgewiesenen Bereichen sind nur nicht zu befahrende Wohnwege zugelassen.
 - Festsetzungen der Grünflächen**
Die Planvorgabe sind entsprechend Wuchsklasse, Artenvielfalt und Menge zu erfüllen und die Pflanzungen zu erhalten. Zu verwenden sind insbesondere die Arten der nat. natürlichen Vegetation: Arten des Platterbsen-, Buchenwäldes (Laternen Fagetum). Die Freiflächenentstehung muss spätestens ein Jahr nach Baubeginn angelegt sein.
 - Einbauung und Gestaltungsplanung**
Einfriedigungen sind nicht zugelassen. Zur gegenseitigen Abgrenzung der privaten Terrassenteile können Holzschutzwände mit einer Breite bis 3,0 m und einer Höhe bis 1,8 m angebracht werden. Zur Abgrenzung der privaten Gärten dürfen nur Pflanzstreifen bis 1 m Breite angebracht werden, die aus Pflanzen der Gehölzliste 4 und standortgerechten Stauden bestehen.
 - Begrünung der Dachterrassen**
Für die Begrünung der Dachterrassen sind Gehölze nach Artenliste 4, Stauden nach Wahl und Kletterpflanzen zu verwenden. Für die Kletterpflanzen werden Pflanzen der Artenliste 5 empfohlen.
- OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**
Die unverschnürten Oberflächenwasser von den Dachflächen, Terrassenflächen und Wohnwegen dürfen nicht in größeren Mengen in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Dieses Wasser ist auf dem Grundstück selbst zusammenzufassen und über vergrößerte Sickerschichten abzuführen. Hierfür ist eine Wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, ist das Regenwasser über einen Kanal im Bereich des Gehwegs am Mühlweg in den Köschinger Bach einzuleiten. Dies ist mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Wasserwerk Landshut abzustimmen.

SATZUNG

Die Gemeinde Großmehring erläßt aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10, des Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, 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 23.01.1990, der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung) vom 18.12.90 diesen Bebauungsplan als S A T Z U N G.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 16.6.92 bis 15.7.92 in der Gemeindekanzlei Großmehring öffentlich ausgelegt.

Großmehring, den 15.7.92 (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.9.92 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 22.9.92 (1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Eichstätt hat den mit Schreiben der Gemeinde vom 22.9.92 angezeigten Bebauungsplan samt Verfahrensakten geprüft und mit Schreiben vom 1.10.92 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht festgestellt.

Großmehring, den 1.10.92 (1. Bürgermeister)

Der angelegte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 15.10.92 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring vom 15.10.92 öffentlich bekanntgemacht.

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

Großmehring, den 27.1.93 (1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE GROSSMEHRING
LANDKREIS EICHSTÄTT
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BEREICH: MÜHLWEG - WEST

ÄNDERUNG + ERWEITERUNG

ERSTELLUNGSdatum: 08.08.91

Datum Stand/Änderung
30.11.91 Beteiligung Träger öffentlicher Belange
09.04.92 1. Billigungsfassung
16.09.92

Entwurf
Planungsgemeinschaft Zwischenräume
Architekten, Dipl. Ing.
Birgitte Henning, Roswitha Nabauer,
Machtildis Stenburg-Landner
Blütenburgstrasse 55, 8000 München 19 Telefon 089/186996
+ Landschaftsarchitekt, Dipl. Ing. Barbara Weils

017-002-00