



Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Bauhof Großmehring'

Rechtsgrundlagen:
Die Gemeinde Großmehring erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung folgende Satzung:

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungs- und Grünordnungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung
Fläche für Gemeinbedarf / Öffentliche Verwaltungen - hier: Bauhof, sowie Fläche für Gemeinbedarf / Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3. Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben; mit einzurechnen sind Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten. (§17 Art. 1 BauNVO)
FH 9,0 m maximale Firsthöhe, 9,0 m (§18 BauNVO) über Höhenbezugspunkt 359,697 über NN
OK Schachtdeckel 359,697 Höhenbezugspunkt OK Deckel Kanalschacht
FOK=359,90 Fußbodenoberkante (FOK) festgesetzt auf 359,90 m über NN

4. Bauweise, Baugrenze
Baugrenze; Garagengebäude sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.
a abweichende Bauweise, Gebäudelängen > 50 m sind zulässig (§22 BauNVO)

5. Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu bei einer Gesamthöhe von 2,0 m zugelassen, Sockel sind nicht zulässig

6. Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

7. Grünordnung
Private Grünfläche
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ohne Standortbindung entlang 'Klärweg' und 'Am Weinzierweiher'

- 7. Versorgungsanlagen**
- Transformatorstation
 - Sendemast für BOS-Funk (für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben)

B. Textliche Festsetzungen

1. Grünordnung und Freiflächengestaltung

1.1 Anpflanzungen:
1.1.1 Private zu begrünende Freiflächen:
Zur Eingrünung der Bauflächen sind entlang der nordwestlichen und südlichen Grenze des Plangebietes auf der privaten Grünfläche ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste (Ziff. 1.1.2) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zugelassen.

1.1.2 Pflanzliste:
Großbäume 1./2. Wuchsordnung:
Mindestqualität Hochstamm oder Solitär 3-4 xv., StU 12-14 oder 250 - 300 cm

- | | |
|--------------------|---------------------------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Juglans regia | Walnuss |
| - Malus sylvestris | Wildapfel, sowie Apfelbäume in Sorten |
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Pyrus pyrastrer | Wildbirne, sowie Birnbäume in Sorten |
| - Salix alba | Silberweide |
| - Tilia cordata | Winterlinde |

Strauchbepflanzung
Mindestqualität verpflanzter Strauch 3 Triebe, Höhe 100-50 cm

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare | Liguster * |
| - Mespilus germanica | Mispel |
| - Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche *(|
| - Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnum opulus | Wasserschneeball *) |

*) gemäß GUV - Si 8018 - Liste mehr oder weniger giftige Früchte/Pflanzenteile

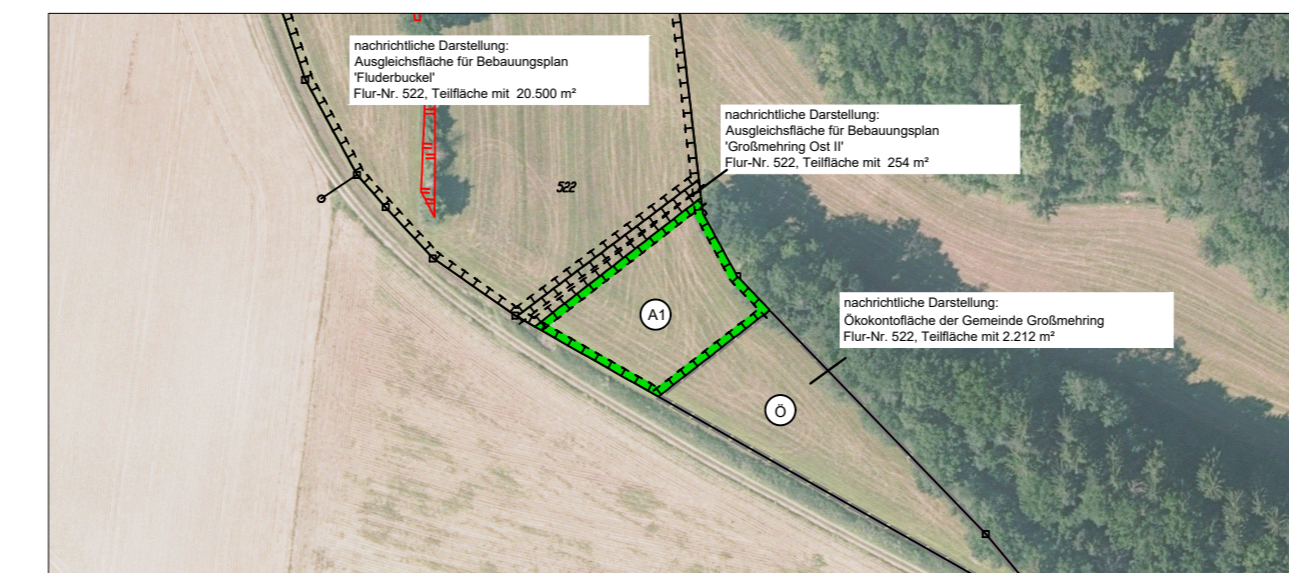
C. Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Gebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Mischwasserkanal Gemeinde Großmehring, nachrichtliche Übernahme
- Mittelspannungskabel der Bayernwerk AG, nachrichtliche Übernahme
- Niederspannungs- bzw. Straßenbeleuchtungskabel der Bayernwerk AG, nachrichtl. Übernahme
- Bestandsbaum - zu erhalten
- Biotop der amtlichen Biotopkartierung
- FFH-Gebiet Nr. 7136-304 'Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg'

Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Geltungsbereiches
Gemeinde Mindelstetten, Gemarkung Tettengagger
Flur-Nr. 522, Gesamtfläche 24.511 m²

- A1: Entwicklung von Extensivgrünland auf einer Teilfläche von 1.545 m² zweimalige Mahd mit Mähgutabtrag zum Aushagern, Graben aufweiten, Mulden ausbilden
- nachrichtliche Darstellung von Ausgleichsflächen weiterer Vorhaben
- nachrichtliche Darstellung Ökokoonto Gemeinde Großmehring

Lageplan der Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches M 1:2.000



D. Textliche Hinweise

1. Stellplätze
Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze hat gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV, Ziffer 9.2) zu erfolgen (ein Stellplatz je drei Mitarbeiter). Im Sinne des Flächensparens können überwiegend zu unterschiedlichen Zeiten erforderliche Stellplätze (Bauhof / Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen) multifunktional auf der gleichen Fläche erbracht werden.

2. Grundwasserschutz / Niederschlagswasserbeseitigung
Das von gering verschmutzten Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Das über wasserundurchlässig befestigten Flächen, auf denen regelmäßiger Verkehr und intensiver Betrieb mit Fahrzeugen stattfindet, gesammelte Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Hinweise für die Niederschlagswasserbeseitigung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die "Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFFreiV), die hierzu eingeführten technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen 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 NWFFrei-V 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-DWVK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138 zu berücksichtigen. Es dürfen keine wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

3. Nutzung alternativer Energien
Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachflächen ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.

4. Bodendenkmäler
Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Die besonderen Schutzbestimmungen nach dem Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

5. Luftverkehrsrechtliche Belange
Die Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Ingolstadt. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d. Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Bei der Planung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist die Beteiligung der Bundeswehr zwingend erforderlich.

6. Hochwasserschutz
Der Geltungsbereich ist als "Wassersensibler Bereich" einzustufen, da bei größerem Hochwasser der Donau bzw. Hochwasser im Mailing Bach das Grundwasser geländegleich ansteigen könnte. Diese Tatsache ist bei der Höhenlage der Gebäude, den Gebäudeöffnungen, bei der Wahl der Baustoffe und der Standsicherheit zu beachten. Für zu errichtende Gebäude ist eine Fußbodenoberkante von 359,90 m über NN festgesetzt.

E. Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat von Großmehring hat in der Sitzung vom 17.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der öffentlichen Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 hat in der Zeit vom 07.08.2018 bis 10.09.2018 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 hat in der Zeit vom 09.07.2018 bis zum 31.08.2018 stattgefunden.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2018 bis 09.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 beteiligt.
- f) Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.11.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2018 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 15.03.2019
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister (Siegel)

g) Ausgefertigt

Großmehring, den 15.03.2019
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Großmehring, den 27.03.2019
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Großmehring

Landkreis Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Bauhof Großmehring'



Maßstab : 1 : 1.000
0 10 25 50 m

<p>Planfertiger:</p> <p>Wolfgang Weinzert Landschaftsarchitekten GmbH Parkstraße 10 • 85051 Ingolstadt Tel.: 0841 96641-0 • Fax: 0841 96641-25 E-Mail: info@weinzert-lu.de</p>	<p>WOLFGANG WEINZERT LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN</p>	<p>Bearbeitet Rieder, Semmler Gezeichnet: Semmler Datum: 17.07.2018, 18.09.2018 Satzungsbeschluss Plan-Nr.: A444-1_101-1 Datei: L:\4444-1\BP Bauhof Großmehring\2018\101_BPPlan.dwg\01</p>
---	---	--