

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEPARK GROSSMEHRING - KÖSCHING - 6. ÄNDERUNG"
TEILBEREICH GEMEINDE GROSSMEHRING



I. Ergänzende Zeichenerklärung:

- 1. Fläche Nr. Umwidmung von "Öffentlicher Grünfläche" zu "GE", "GI" oder "Verkehrsfläche"
- 2. Fläche Nr. Umwidmung von "Mischgebiet" oder "Verkehrsfläche" zu "Öffentliche Grünfläche"

II. Verfahrensvermerke:

- 1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.02.2007 bis einschließlich 05.03.2007 im Rathaus Großmehring, Zimmer 8, öffentlich ausgestellt.
- 3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2007 beteiligt.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.05.2007 bis einschließlich 11.06.2007 im Rathaus Großmehring, Bauamt, öffentlich ausgestellt.
- 5. Die Gemeinde Großmehring hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB mit Beschluss vom 19.06.2007 als Satzung beschlossen. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem an 19.06.2007 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Großmehring, den 29.06.2007

H. Volkmer
1. Bürgermeister

- 6. Der Satzungsbeschluss vom 19.06.2007 wurde am 27.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht. In der ortsüblichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Großmehring, den 29.06.2007

H. Volkmer
1. Bürgermeister

SATZUNG

Die Gemeinde Großmehring erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl. 2006 S. 120), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**.

GEMEINDE GROSSMEHRING

Landkreis Eichstätt

6. ÄNDERUNGSVERFAHREN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEPARK GROSSMEHRING - KÖSCHING (InTerPark)

M = 1 : 2.000

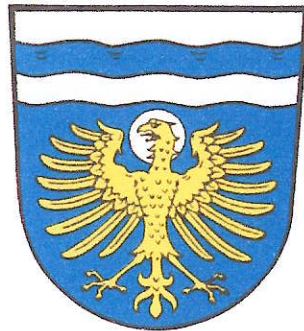
PLANFASSUNG

- 1. Änderung: 01. März 1995
- 2. Änderung: 17. September 2001
- 3. Änderung: 18. Februar 2003
- 4. Änderung: 05. Juli 2005
- 5. Änderung: 11. Mai 2006
- 6. Änderung: 19. Dezember 2006

geändert: 10.04.2007 Änderung Maß der baulichen Nutzung Fl.Nr. 2005/25 und 2005/27 Maßstab zentraler Geschäftsfläche = 0,8 Maximal zulässige Geschwindigkeit = 1,0 15.06.2007 Ergänzende Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke

GEMEINDE GROSSMEHRING

LANDKREIS EICHSTÄTT



Bebauungsplan

„Gewerbepark Großmehring – Kösching“

6. Änderung vom 19.12.2006

Fassung vom 15.06.2007

- ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN -

Ergänzende Zeichenerklärung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes:

1



Fläche Nr.
Umwidmung von „Öffentliche Grünfläche“ zu „GE“,
„GI“ oder „Verkehrsfläche“

2



Fläche Nr.
Umwidmung von Mischgebiet oder Verkehrs-
fläche zu „Öffentliche Grünfläche“

Bebauungs- und Grünordnungsplan 6. Änderung

BEBAUUNGS – UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK GROSSMEHRING-KÖSCHING"

Die Gemeinde Großmehring/der Markt Kösching hat aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132 - 1 I), des Art. 3 Abs. 2-4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 10.10.1982 (BayRS 791-1-U), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluß des Gemeinde/Marktrates vom 28.09.1995 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ZEICHENERKLÄRUNG und FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



2.2 Gewerbegebiet BauNVO § 8



2.3 Gewerbegebiet, dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
4. Tankstellen
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
6. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Bebauungs- und Grünordnungsplan 6. Änderung

Im Gebiet GE1 ist Kommunbebauung nach Grundstücksteilung zulässig.



2.4 Industriegebiet BauNVO § 9

Ausgeschlossen sind:

2. Betriebe nach Anhang I der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung) - 12 BImSchV- mit Ausnahme der in den Ziffern 9 und 10 des Anhangs I genannten Anlage.



2.5 Kläranlage



2.7 Umspannwerk



2.8 Fläche für Entsorgungshof

Standorte für Trafostationen werden während der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen festgesetzt.

Bebauungs- und Grünordnungsplan 6. Änderung

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,6

3.1 z.B. maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GRZ)

8,0

3.2 z.B. maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ)

0,6

3.3 z.B. maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

h30

3.4 Maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden. Technische Aufbauten die die Höhe nur im funktional unbedingt erforderlichen Ausmaß überschreiten, sind zulässig. Definition des Bezugspunktes s. 3.5

TR12

3.5 Maximal zulässige Traufhöhe gemessen ab Oberkante Straßenmitte vor dem Baugrundstück bzw. ab der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländehöhe.

Fh8

3.6 Maximal zulässige Firsthöhe
Definition des Bezugspunktes s. 3.5

Bebauungs- und Grünordnungs- plan 6. Änderung

4. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN



4.1 Baugrenze



4.3 Baulinie im Bereich des Erdgeschosses



4.5 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhen und Traufhöhen.

Leitungen, Verkehrsflächen, Meßstationen, Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bebauungs- und Grünordnungsplan 6. Änderung

5. BAUWEISE UND BAUKÖRPERGESTALTUNG

5.1 Bauweise:

Alle Konstruktionen des Stahlbeton- und Stahlbaues, des Holzbaues, sowie bei kleineren Bauvorhaben des Massivbaues, sind zulässig.

5.2 Konfiguration der Baukörper im Grundriß:

Keine Beschränkungen in der Konfiguration

5.3 Höhen der Baukörper:

Siehe Festlegung im Bebauungsplan 1:2000

5.4 Fassadengestaltung:

Als Material sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Sie sind in der dem Material entsprechenden Weise anzuwenden.

Bei sehr großen Gebäudelängen (z.B. ab 50 m) sind die Fassaden durch funktional bedingte Elemente zu gliedern. Konstruktive Elemente sind dabei nach Möglichkeit zu zeigen.

5.5 Dachformen:

Flachdächer mit der, der Belichtung dienenden Aufbauten sind vorgeschrieben. Bei Gebäuden mit Grundrissen im Verhältnis Breite zu Länge von 1:1 bis 1:2. Die Neigung des Flachdaches kann max. 10° betragen.

Satteldächer mit Neigung von 12° - 15° sind bei Gebäuden mit einer Breite bis 35m und einer Länge des mindestens zweifachen der Breite zulässig.

Bei kleineren Gebäuden ist die Verwendung von Ziegeldächern ausnahmsweise mit einer Dachneigung von 15° - 22° zulässig. Ziegeldächer sind bei großmaßstäblichen Gebäuden unzulässig.

Dachaufbauten sind nur im funktional unbedingt erforderlichen Umfang zulässig.

Sämtliche, für die jeweilige Dachkonstruktion und Aufbauten geeigneten Materialien sind zulässig.

5.6 Einfriedungen:

Einfriedungen sind entweder auf Grundstücksgrenzen oder auf Baugrenzen oder auf Baulinien oder auf Sonderbaulinien zugelassen. Eine Höhe bis max. 2,20m ist zulässig. Einpflanzungen beiderseits des Zaunes sind zugelassen. Im Bereich der Ost-West Erschließungstrassen sind keinerlei Zauneinpflanzungen zugelassen. Einfriedungen müssen transparent sein; z.B. Maschendraht oder Stabzäune.

5.7 Hinweisschilder und Werbung:

Im öffentlichen Straßenraum ist die Aufstellung von Hinweis-

Bebauungs- und Grünordnungsplan 6. Änderung

schildern und Werbeträgern zulässig (s. Beiplan Ia und Ib). Auf den Gebäuden sind Werbeanlagen nur bis zu einer Gebäudehöhe von max. 22m zulässig.

Auf Dächern und an Attiken von Gebäuden sind nur Einzelbuchstaben und Firmensymbole zulässig. durchgehende Werbebänder sind dort ausgeschlossen.

- 5.8 Gemäss Entwässerungsplanung des Gewerbegebietes dürfen in den öffentlichen Regenwasserkanal nur 50% der auf Privatgrund anfallenden Niederschlagswassermenge zeitlich direkt eingeleitet werden.

Die restliche Menge ist auf Privatgrund zurückzuhalten und darf nur gedrosselt an den Kanal abgegeben werden

Bebauungs- und Grünordnungsplan 6. Änderung

6. VERKEHRSFLÄCHEN



6.1 Öffentliche Straßenfläche



6.2 Private Verkehrsfläche



6.3 Ein - und Ausfahrt



6.4 Sichtfelder an Einmündungen in öffentliche Straßen

Im Bereich der eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr 0,80m überragen.

Ebenso dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze nicht errichtet und Gegenstände nicht gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.



6.5 Fußweg und Fuß- und Radweg



6.6 Begleitender öffentlicher Grünstreifen mit Bäumen und Längsparkplätzen



6.7 öffentlicher Grünstreifen vor Einfriedungen



6.8 Industriegleis

Bebauungs- und Grünordnungs- plan 6. Änderung

7. SCHALLSCHUTZ wird neu aufgeteilt

- 7.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{w''} entsprechend den Angaben im Planteil überschreiten.

Die Schallberechnungen zur Emissionskontingentierung sind bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den im Planteil aufgeführten Emissionspegeln und Umgriffen nach dem Verfahren der DIN-ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 2 m über Geländeneiveau durchgeführt worden. Dabei wurde mit einer Mittenfrequenz von f=500Hz und ohne Berücksichtigung von Schallhindernissen im Bebauungsplanareal gerechnet. Es wurde das in Kap. 7.3.2 der oben genannten Norm aufgeführte Verfahren zur Bestimmung des Bodeneffektes und mit einer meteorologischen Korrektur von C_{met} = 2 dB angewandt. Dieses Procedere ist beim Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Flächenbezogene Schallleistungspegel L_{w''} für die Neukontingentierung:

Gebiet	flächenbezogener Schallleistungspegel L _{w''} in dB(A)	
	tags	nachts
P 1-3	60	50
P 4-5	zusammengefasst Gl 6	
GE 1	66	56
GE 2	65	55
GE 3	65	45
GE 4	65	55
GE 5	60	45
GE 6-7	60	50
GE 8-16	65	50
außer 12 und 13		
GE 12-13	zusammengefasst Gl 6	
GE 17-19	65	52
GE 20	65	50
GE 21-22	65	50
Gl 1	65	45
Gl 2	65	50
Gl 3-4	70	57
Gl 5	zusammengefasst Gl 6	
Gl 6	70	60
Gl 7	65	50
Rangierbahnhof	65	45"

Die Lage der einzelnen Gebietsflächen ist aus den Beiplänen IIIa und IIIb, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind, ersichtlich.

Bebauungs- und Grünordnungsplan 6. Änderung

- 7.2 Wohnungen und Büros können aus schalltechnischer Sicht zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Gebäude, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete bzw. GI-Gebiete nicht überschritten werden.

Bebauungs- und Grünordnungsplan 6. Änderung

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Denkmal



Bodendenkmäler

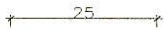
Der Abtrag des Oberbodens (Humus) hat frühzeitig vor Baubeginn im Beisein eines Vertreters des BLFD (Grabungsbüro Ingolstadt 0841/1638) stattzufinden. Im Anschluß daran findet soweit erforderlich eine archäologische Befunddokumentation statt. Davor ist bereits der Bau der Erschließungs- Straßen- und Versorgungsleitungen betroffen (betroffene Flächen s. Begründung)



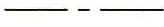
Bodenkontaminierte Fläche



bestehende Gebäude



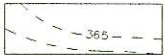
Maßangabe in Meter



derzeitige Gemeindegrenze



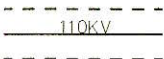
Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn



Höhenlinien, ursprüngliches Gelände



Pipeline

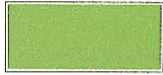


bestehende Hochspannungsleitung mit beiderseitigen Schutzstreifen

Bebauungs- und Grünordnungsplan 6. Änderung

Festsetzungen – Grünordnung

1. Grünflächen



1.1 Öffentliche Grünflächen

in Zone A

Die Zone A wird als öffentliche Grünfläche, hier als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen (vgl. Ziff. 2.1)

in Zone B/D

Straßenbegleitende Flächen:

Die Gestaltung dieser Flächen sowie ihre Begrünung ist unter Integration der übrigen straßenbegleitenden Elemente (Beleuchtung, Hinweisschilder usw.) und in Abstimmung mit der Nutzung der daran anschließend privaten "Vorzone" vorzunehmen. Dabei ist unter Beachtung von Ziff. 1.2 für jeden Straßenzug ein Gesamtkonzept zu erarbeiten.

in Zone C

Die öffentlichen Grünflächen in Zone C sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bebauung und soweit als möglich unter Einbeziehung des Vorhandenen Bestandes (Gras-, Kraut- und Staudenfluren; Gehölze) mit Einzelbäumen und Baumgruppen sowie durch Pflanzung von Feldgehölzen zu gestalten und zu gliedern.

Ergänzend sind die Festsetzungen unter Ziff. 6 "Baugenehmigungsverfahren" zu beachten.

1.2 Private Grünflächen



in Zone B/D

Entlang der senkrecht zu den Erschließungsstraßen verlaufenden Grundstücksgrenzen wird ein jeweils mindestens 10 m breiter zu bepflanzender Streifen privaten Grün festgesetzt.

Die Eingrünung der Bereiche zwischen Sonderbaulinie und öffentlichem Straßenraum ist je nach der Nutzung dieser privaten "Vorzone" unterschiedlich durchzuführen.

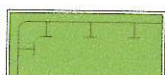
Grundsätzlich ist/sind:

- mindestens 15% der Gesamtgrundstücksfläche zu begrünen
- Feldhecken als mindestens 3-reihige Bepflanzung anzulegen
- mindestens 1 Großbaum pro 5 Kfz-Stellplätze auf dem Betriebsgrundstück zu pflanzen

Bebauungs- und Grünordnungs- plan 6. Änderung

- Baumscheiben gegen Überfahren zu sichern
- die Bepflanzung mit den unter Ziff. 2.8 aufgeführten Arten auszuführen
- die privaten Stärkung vorhandener Strukturen soweit als möglich unter Einbeziehung des Bestandes (Gras-, Kraut- und Staudfluren; Gehölze) auszuweisen (z.B. Stärkung des Pappelbestandes in Zone B als ökologisch wirksame Verbindung zu Zone A)

2. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



- 2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Zone A)
Diese Flächen erfüllen vorrangig Ausgleichsfunktionen und sind weitgehendst zu erhalten bzw. zu entwickeln. Hierzu zählen vornehmlich die Sukzessions- und Ruderalflächen, die gleichzeitig eine naturnahe Vernetzung in die freie Landschaft darstellen. Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopstrukturen (Vernäsung, Rohbodenflächen, Umwandlung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in extensives Dauergrün etc.) und deren Vernetzung sind durchzuführen.



- 2.2 Bestehende, zu erhaltende Gras-, Kraut- und Staudenfluren (in Zone A)
In den Zonen B/C/D sollen Gras-, Kraut- und Staudenfluren im Rahmen des Freiflächengestaltungsplan soweit als möglich in die jeweiligen Freiflächenkonzepte integriert werden.



- 2.3 Extensives Dauergrünland (in Zone A)
Die Grünlandstandorte, mit z.T. moorigen bzw. anmoorigen Böden, sind als extensive Wiesen der Bachaue zu nutzen, bzw. zu Streuwiesen oder Feuchtflächen umzugestalten.



- 2.4 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern



- 2.5 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb der Gehölzbestände sind waldbauliche Pflegemaßnahmen zur Förderung der Bestandsentwicklung durchzuführen. Bei der Bebauung der walddnahen Grundstücke sind zur Vermeidung von Gefahren durch Baumwurf (Stromwurf und Schneebruch) ausreichende Abstände zum Wald einzuhalten.



- 2.6 Erhaltung von Einzelbäumen
(Lage- und höhenmäßig eingemessen)



- 2.7 Erhaltung von Gehölzbestand

Soweit noch nicht geschehen, muß vorhandener, zu erhalten-

Bebauungs- und Grünordnungsplan 6. Änderung

der Gehölzbestand im Zuge der Erschließungsmaßnahmen (Bestand auf öffentlichen Grünflächen) bzw. als Grundlage des Freiflächengestaltungsplanes (Bestand auf privaten Grünflächen) lage- und höhenmäßig eingemessen werden.

2.8 Pflanz-Qualitäten und Pflanzenarten

Öffentliche Grünflächen und private "Vorzone":

Hochstämme oder Stammbüsche 3-4 mal versetzt, aus extra weitem Stand,

STU 20-25 cm mit artentypischer Krone. Feldgehölze und Hecken einheimischer Art: mind. 2 x verschulte Heister und Sträucher

Private Grünflächen:

Für Begrünung entlang der senkrecht zu den Erschließungsstraßen verlaufenden Grundstücksgrenzen:

Heister mind. 2 x., 200-250 cm,

Sträucher mind. 2 x v., 60-80 cm

Pflanzenarten

Die Anpflanzungen sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern vorzunehmen:

Zone A

Bäume für ergänzende Pflanzungen

<i>Alnus glutiosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	-	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	-	Silberweide
<i>Salix triandra</i>	-	Mandelweide

Sträucher für ergänzende Pflanzungen

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus oxyacantha</i>	-	Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Humulus lupulus</i>	-	Hopfen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Geißblatt
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder

Bebauungs- und Grünordnungs-
plan 6. Änderung

Viburnum opulus

-

Wasser-Schneeball

Bebauungs- und Grünordnungsplan 6. Änderung

Zone B/D

Leitbäume für Straßenbegleitpflanzungen und Begrünung der Privatgrundstücke

Acer pseudoplatanus -	Bergahorn
Fraxinus excelsior -	Esche
Populus nigra "Italica"-	Pyramidenpappel
Quercus petraea -	Traubeneiche
Quercus robur -	Stieleiche
Robinia pseudoacacia-	Robinie
Tilia cordata -	Winterlinde
Malus, Prunus spec. -	Zierobstarten (ausgenommen rotlaubige)

Sträucher für Straßenbegleitpflanzungen und Begrünung der Privatgrundstücke wie Zone C.

Die Auswahl erfolgt entsprechend Ziff. 1.1 und 1.2 für die einzelnen Bereiche und dem dafür festzulegenden Gesamtkonzept.

Zone C

Bäume

Acer campestre -	Feldahorn
Betula pendula -	Hängebirke
Carpinus betulus -	Hainbuche
Fraxinus excelsior -	Esche
Fagus sylvatica -	Buche
Malus sylvestris -	Wildapfel
Prunus avium -	Vogelkirsche
Pyrus pyrausta -	Wildbirne
Quercus petraea -	Traubeneiche
Quercus robur -	Stieleiche
Salix alba -	Silberweide
Sorbus torminalis -	Elsbeere
Sorbus aucuparia -	Vogelbeere
Tilia cordata -	Winterlinde

Bebauungs- und Grünordnungsplan 6. Änderung

Sträucher

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus oxyacantha	-	Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Geißblatt
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa arvensis	-	kriechende Rose
Rosa canina	-	Hundsrose
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball
Viburnum	-	Wolliger Schneeball

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht gestattet.
Zierformen von Laubgehölzen sind nur im bebauten Bereich zulässig.

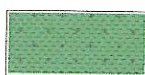
Fassaden sollen, in Abstimmung mit der architektonischen Gestaltung, mit Rankpflanzen begrünt werden.

Bei allen Neupflanzungen sind die im Bayerischen Ausführungsgesetz zum BGB enthaltenen Grenzabstände, bei Pflanzungen an Gleisanlagen der DB auch die "Hinweise zur Aufwuchsbeschränkung an Bahnanlagen" zu beachten.

3. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes



- 3.1 Naturdenkmal gem. Art. 9 BayNatSchG
(in Zone A)



- 3.2 Feuchtgebiet gem. Art. 6d BayNatSchG
(in Zone A)

4. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses



- 4.1 Vorhandene, zu erhaltene Wasserflächen
(Fließ- und Stillgewässer)

Oberflächenwasser von Dach- und Verkehrsflächen muß soweit wie möglich versickert werden. Auf ein Verbot zur Anwendung von Auftaumitteln ist hinzuwirken.

Sollte im Zuge der Bebauung aus technischen Gründen eine Wasserfassung erforderlich werden, ist eine Ableitung über Entwässerungsmulden und offene Gräben in Absetz- und Regenrückhaltebecken vorzunehmen.

Bebauungs- und Grünordnungsplan 6. Änderung



4.2 Bestehender Entwässerungsgraben

Bestehende Entwässerungsgräben sind zu erhalten



4.3 Geplanter Entwässerungsgraben Drainrohr/Verrohrung



4.4 Regenrückhaltebecken

Der Ablauf aus den Regenrückhaltebecken ist so gering wie möglich zu halten, um

- die Versickerungsmöglichkeiten im Regenrückhaltebecken weitestgehend auszunutzen
- eine Dauerstaufäche zu erhalten
- eine Belastung des Vorfluters zu vermeiden

Die Regenrückhaltebecken sind in naturnaher Bauweise mit abgeflachten Ufern, variablen Böschungsneigungen, Flachwasserzonen und Inseln zu erstellen.



4.5 Uferstreifen am Köschinger Bach - baufrei zu halten

5. Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzfläche zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben

und in Mieten mit max. 1,50 m Höhe und max. 3,00 m Basisbreite zu lagern.

Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten mit Leguminosemischungen anzusäen.

Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.

6. Baugenehmigungsverfahren

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Die Bepflanzung sind in der auf die Fertigstellung der Freianlagen (Zufahrt, Stellplätze etc.) folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Analog zur Freiflächengestaltungsplanung der privaten Bereiche ist für die öffentlichen Grünflächen der Zonen A/B/C/D ein nutzungsbezogenes Gesamtkonzept zu erstellen.

Bebauungs- und Grünordnungs- plan 6. Änderung

Sowohl bei den privaten als auch bei den öffentlichen Grünflächen sind vorhandener Gehölzbestand sowie Gras-, Kraut- und Staudenfluren soweit als möglich in das Gesamtkonzept zu integrieren.

III. VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.02.2007 bis einschließlich 05.03.2007 im Rathaus Großmehring, Zimmer 8, öffentlich ausgelegt.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2007 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.05.2007 bis einschließlich 11.06.2007 im Rathaus Großmehring, Bauamt, öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Großmehring hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB mit Beschluss vom 19.06.2007 als Satzung beschlossen. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 19.06.2007 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
6. Der Satzungsbeschluss vom 19.06.2007 wurde am 27.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
In der ortsüblichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Großmehring den 29.06.2007


H. Volkmer
1. Bürgermeister



IV. AKTUALISIERUNG DER SCHALLTECHNISCHEN VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG

des Büros Müller-BBM vom 14. Juni 2002