

BAUUNGSPLAN GROSSMEHRING OST 2 - 3. ÄNDERUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

a) FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GFZ Geschossflächenzahl z.B. 0,6
- GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Z.B.I-III Mindest- u. Höchstmass der Vollgeschosse
- O offene Bauweise
- ▲ nur Reihenhäuser zulässig
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ nur Doppelhäuser zulässig
- ▲ nur geschlossener Block zulässig
- SD Satteldach
- KN Kniestock
- DN Dachneigung
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinien
- Öffentlichen Flächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich
- Öffentliche Parkflächen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Grundstückseinfahrten
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Abfallcontainerplatz
- Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
- Grünflächen öffentlich
- Spielplatz
- Biotop
- zwingende private Ortsrandeingerüstung mit dichter Bepflanzung bodenständiger Bäume und Sträucher
- Pflanzung von Einzelbäumen bodenständiger Art
- Auwald
- Flächen für Landwirtschaft
- Wasserflächen
- Regenwasserrückhaltebecken
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage, Stellplätze und Garagen
- SF Stellplätze
- Ga Garagen
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Stützmauern
- Lärmschutzwände 3 m hoch
- Durchgangsbauwerke mit Lärmschutzfunktion
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreiecke
- Firstrichtung zwingend

b) HINWEISE

- 357/2 z.B. Flurnummern
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzubehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Neueinteilung der Grundstücke
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Böschungen
- Höhenlinien
- 5,5 Massangaben

Weitere Festsetzungen

1. Das Baugelände wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Im Norden und im Anschluß nördlich der B 16a werden zwei kleine Gebiete als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugelände vorgesehenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Diese Nebenanlagen dürfen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
4. Tankstellen werden im Mischgebiet nicht zugelassen.
5. Das gesamte Baugelände wird in offener Bauweise festgesetzt.
6. Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt:
 - 6.1 für Einzelhausparzellen mind. 450 m²
 - 6.2 für Doppelhausparzellen (je Doppelhaushälfte) mind. 300 m²
 - 6.3 für Reihenhaushälfte mind. 180 m²
- 6.4 Bei der Ermittlung der Mindestgrößen sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen außerhalb des Baugrundstückes mit zu berücksichtigen.
7. Abstandsflächen sind gem. BayBO Art. 6 ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten.
8. Gebäude
 - 8.1 Für ein Reihenhäuser wird pro Einheit max. eine Wohnung zugelassen. Für eine Doppelhaushälfte und für ein Einzelhaus werden max. zwei Wohnungen zugelassen.
 - 8.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenzüge und einschl. ihrer Umfassung sind bei der Ermittlung der Geschosflächen ganz mitzurechnen.
 - 8.3 Für sämtliche Wohnhäuser und Garagen sind nur gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer und Krüppeldachdächer zulässig.
 - 8.4 Als Eindeckung werden nicht zugelassen: Metall, Wellplatten, Holzschindeln, Kunststoffe, Pappeinbauten.
 - 8.5 Kniestöcke werden gem. Flanderstellung, gemessen an der Außenwand, von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Schnittpunkt Dachhaut zugelassen.
 - 8.6 Dachgauben werden nur ab 30° Dachneigung zugelassen. Bei Reihenhäusern max. 1 Gaube, je Dachseite max. 1,50 m breit und 1,20 m hoch (gemessen ohne Dach). Bei Einzelhäusern max. 2 Gauben, je Dachseite max. 1,50 m breit und 1,30 m hoch (gemessen ohne Dach). Abstand der Gauben zueinander mind. 85 cm. Als Dachform der Gauben ist nur Satteldach zulässig.
 - 8.7 Dachüberstände dürfen an der Traufseite 0,60 m, an der Giebelseite 0,40 m nicht überschreiten.
 - 8.8 Die Fassaden sind zu verputzen oder teilweise mit Holz zu verkleiden.
 - 8.9 Sockelhöhe: Hangseitig max. 30 cm über OK Gelände. Talseitig max. 50 cm über OK Gelände. Die von der Genehmigungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche oder die von der Genehmigungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.
 - 8.10 Talseitige Terrassen sind dem Gelände anzupassen. Die Terrassensockelhöhe auf der Talseite darf 50 cm nicht überschreiten.
 - 8.11 Wandhöhe an der Traufe, gemessen über Gelände bzw. bei der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche:
 - II nur E + DG max. 4,60 m max. 4,20 m
 - II E + I + DG max. 6,90 m max. 6,50 m (DG darf kein Vollgeschos sein)
 - III nur E + I + DG max. 7,40 m * 7,00 m
 - 8.12 Hanghäuser sind dem Geländeverlauf anzupassen.
 - 8.13 Die auf der Planzeichnung angegebene Firstrichtung stellt die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen dar. Die Firstrichtung der Hauptgebäude darf grundsätzlich nur in Gebäudeausrichtung angeordnet werden. Quadratische Grundrisse der Hauptgebäude bei Einzelhäusern sind unzulässig.
 - 8.14 Doppelhaushälften sind gleichzeitig zu errichten und hinsichtlich der Dachneigung, Dachgauben, Dachabdeckung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.
 - 8.15 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen. Dachentwässerungen müssen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, über einen Sickerschacht auf eigenem Grundstück verankert werden oder in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.
 - 8.16 Tag- und sonstige Abwasser darf nicht auf Straßen-Grund abgeleitet werden.
 - 8.17 Keller sind wasserdicht auszuführen. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen.
 - 8.18 Außenliegende Heizbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.
 - 8.19 Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
 - 8.20 In der an der Bundesstraße liegenden Bauzeile müssen sämtliche Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen aufzubehende Grundstücksgrenzen auf der Ober- und Dachgeschoss an der Innwandseite angeordnet sein. Ausnahmeweise können Fenster zur Straße orientiert werden, wenn sie mindestens in Schallschutzklasse III ausgebildet werden und der Raum ein weiteres Fenster zur Lüftung auf einer lärmschutzgewandten Seite aufweist.
 - 8.21 Für die Berechnung der GFZ ist die jeweilige Grundstücksfläche für Garagen und Stellplätze außerhalb des Baugrundstückes hinzu zu rechnen.

- 9.3 Zusammengebauete Nachbargaragen sind in Dachneigung und strassenseitiger Bauflucht aufeinander abzustimmen.
- 9.4 Die Entwässerung des Garagenvorplatzes hat auf eigenem Grund zu erfolgen.
- 9.5 Die Errichtung von Einzelgaragen traufseitig an der Grundstücksgrenze ist zulässig.
- 9.6 Nach Art. 50 BayBO müssen die Stellplätze und Garagen so angeordnet oder ausgeführt werden, daß ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten, das Wohnen und die Ruhe der Umgebung durch Lärm, Luftverschmutzung und Gerüche nicht beeinträchtigt wird. Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 9.7 Je Wohninheit sind 2 Garagen bzw. Stellplätze nachzuweisen.
- 9.8 Werden Garagen als bauliche Einheit mit dem Wohngebäude (Abschließung) errichtet, können sie mit gleichem Dachneigung und Firstrichtung des Hauptgebäudes errichtet werden. Dies ist nur bei Einhaltung der nachbarrechtlichen Mindestabstände gemäß Art. 6 BayBO zulässig.
- 9.9 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und in Verbindung mit dem Garagengrundstück zulässig. Die Länge der Garage einschl. Nebengebäude an der Grundstücksgrenze darf max. 9,00 m betragen. Als Ausnahme sind Nebenanlagen, die zur Versorgung des Hauptgebäudes mit Elektrizität und Wasser sowie zur Abwasserbeseitigung dienen, zulässig, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen dafür festgesetzt sind.
- 9.10 Stellplätze, welche unmittelbar an der Straße liegen, müssen eine Tiefe von mind. 7,00 m haben.
- 10 Einfriedung
 - 10.1 Die Höhe der strassenseitigen Einfriedung wird auf 1,00 m von Ansicht der Gehsteigseite bis Oberkante Einfriedung festgesetzt. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt die zulässige Höhe der Einfriedung ebenfalls max. 1,00 m und richtet sich nach dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeverlauf. Als strassenseitige Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig: Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, Stacheldraht, Beton, Rosensteinen und Mauerwerk. Diese Bauweisen bzw. Einfriedungsarten - ausgenommen Maschendraht - sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen unzulässig, zur Abgrenzung (z.B. Grundstücksgränzen oder für Zwischenfelder) sind Beton- oder Mauerwerk ebenfalls mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
 - 10.2 Die Festsetzungen der Ziffer 10.1 sind auch in den Mischgebieten "D" anzuwenden; jedoch mit folgenden Ausnahmen:
 - a) Einfriedungshöhe max. 2,00 m
 - b) Einfriedungshöhe max. 1,50 m auf dem nördlichen Grundstück Fl.Nr. 2735
 - c) An allen Grundstückseiten ist als Einfriedung auch Maschendraht zulässig.
- 10.3 Garagenvorplätze dürfen auf eine Tiefe von 5,00 m nicht eingetragt werden.
- 10.4 Die Sichtdreiecke sind ständig von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lössung über 1,00 m Höhe ab Straßenoberkante freizuhalten.
- 10.5 Mauerabdeckungen dürfen nur zum Grundstück hin entwässert werden.
- 10.6 Einzelfahrten und -zugänge zur ET 45 sind nicht gestattet.
- 11 Versorgungsanlagen
 - Die von Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Bundespost zu errichtenden Verteilerrücklagen werden zwischen den Zäunsockeln der Anliegergrundstücke angeschlossen, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der gegenwärtigen Flucht der Zäunsockel bündig abschließt.
- 12 Bepflanzung
 - 12.1 Privat: Auf allen Grundstücken sind pro 100 m² unbebauter Fläche mind. 1 Baum, hochstämmig, und 2 Sträucher zu pflanzen.
 - 12.2 Die Bepflanzung hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
 - 12.3 Die Bepflanzung der Grünflächen hat mit standortgerechten, heimischen Arten zu erfolgen.
 - 12.4 Die im Straßenbereich vorgesehenen Einsalzbäume müssen standortgerechte, heimische Arten sein.
 - 12.5 Für die Ortsrandeingerüstung übernimmt die Gemeinde die Kosten für den Grünflächengestaltungsplan, welcher im Einzelgenehmigungsverfahren zur Auflage gemacht wird.
 - 12.6 Die Bepflanzung für die Eingrünungsstreifen muß innerhalb von fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes abgeschlossen sein.
- 13 Bodendenkmäler
 - 13.1 Mit den Bauarbeiten zur Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. der Wohnhäuser darf erst begonnen werden, wenn eine archäologische Befunddokumentation vorausgegangen ist und die Bauarbeiten durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, ausgedrückt freigegeben worden sind. Um Behinderungen bei der Abwicklung der Bauarbeiten zu vermeiden, darf sich der Bauer so früh wie möglich mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Tel. 08431/4538, in Verbindung zu setzen, um terminliche Absprachen zu treffen. Die Vorgehensweise ist dabei so, daß der Bundesamt für die archäologische Befunddokumentation statt der Bauarbeiten im Besonderen Grabungstechniker zu erfolgen hat. Im Anschluß daran findet, sofern erforderlich, eine archäologische Befunddokumentation statt. Der Umfang richtet sich nach den genehmigten Orientiert. Erst nach deren Abschluß wird die Fläche zur Bebauung freigegeben. Die dem Denkmalamt bekannten Bodendenkmäler sind aus der Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.
- 14 Altlasten
 - 14.1 Über Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine negativen Angaben vor.

Satzung

Die Gemeinde Großmehring erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 88 der BayVO der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichnungsverordnung in den jeweils gültigen Fassungen, folgende Satzung:

Die Gemeinde Großmehring hat an ... 15.10.1996 ... die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Großmehring, 16.10.1996
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde am ... 16.11.1996 ... durchgeführt.

Großmehring, 15.11.1996
1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von ... bis ... durchgeführt.

Großmehring, ...
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Großmehring hat den Änderungsentwurf mit Begründung in der Fassung von ... an ... gebilligt.

Großmehring, 18.12.1996
1. Bürgermeister

Nach § 4 Abs. 2 des BauGB wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 durchgeführt und der Änderungsentwurf mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von ... bis ... in der Gemeinde-Zeitung öffentlich ausgesetzt.

Großmehring, 18.03.1997
1. Bürgermeister

Der Änderungsentwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 kanalisiert öffentlich ausgesetzt.

Großmehring, ...
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ... die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Großmehring, 19.03.1997
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Eichstätt, Dienststelle Ingolstadt, hat die mit Schreiben der Gemeinde vom ... angezeigte Änderung des Bebauungsplanes samt Verfahrensakt geprüft und ist, Schreiben vom ... eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht festgestellt.

Großmehring, 02.04.1997
1. Bürgermeister

Die angezeigte Änderung des Bebauungsplanes samt Begründung wurde an ... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde in Anbetracht der Gemeinde Großmehring planiert seit nach § 12 Satz 1 BauGB rechtsverbindlich und tritt in Kraft.

Großmehring, 02.04.1997
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE GROSSMEHRING

LANDKREIS EICHSTÄTT

„GROSSMEHRING OST 2“

M = 1 : 1000

PLANFASSUNG
1. Änderung vom 23.12.1995 (gem. § 10 BauGB)
2. Änderung vom 29.07.1996
3. Änderung vom 12.12.1996

INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) TOUSCHKE
Büro für Bauplanung und Vermessung
Zugangsweg 29 85889 Ingolstadt
Tel. 0841/2328 Fax 0841/8240

05-003-00