

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Hochrain“

2. Änderung

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



Teil B + C
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 29.01.2025

Planverfasser:
Regensburg, den _____

Auftraggeber:
Großmehring, den _____

Dipl.-Ing. (TU) Elke Heilmann
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Rainer Stingl, 1. Bürgermeister
GEMEINDE GROßMEHRING
Marienplatz 10
85098 Großmehring

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

a) Wohngebäude

b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

c) Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO)

GRZ_{max}

0,4

(als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ darf im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO erfolgen.

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 17, 20 BauNVO)

GFZ_{max}

0,8

2.3 Maximal zulässige Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden gemessen ab mittlerer Höhe des Fahrbahnrandes der angrenzenden Erschließungsstraßen bis zur Firsthöhe beträgt

FH 8,0m

2.4 Maximal zulässige Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Flachdach und Pultdach (einseitig) gemessen ab mittlerer Höhe des Fahrbahnrandes der angrenzenden Erschließungsstraßen beträgt

WH 8,0m

2.5 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Pro anteilige Grundstücksfläche von vollen 200 m² ist eine Wohneinheit zulässig.

3. GEBÄUDE UND NEBENANLAGEN

3.1 Nebenanlagen

Auf jedem Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet.

Der Abstand von Nebenanlagen wie Garagen und Carports zur straßenseitigen Grundstücksgrenze muss mindestens 5,0 m betragen.

3.2 Dachformen

Für Hauptgebäude und Nebenanlagen sind folgende Dachformen zulässig:

- a) Sattel- und Walmdächer (SD+WD)
- b) Pultdächer (PD)
- c) Zeltdächer (ZD)
- d) Flachdächer (FD)

Dächer der Nebengebäude können unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes ausgebildet werden.

3.3 Dachneigung

Die Dächer des Hauptgebäudes sind mit einer Mindest- und Höchstneigung von 0-40° auszuführen.

Bei Nebengebäuden dürfen Pultdächer max. 10° Neigung aufweisen.

3.4 Fassadengestaltung

Stark strukturierte und grelle Farben sind unzulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Es gilt die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring.

Das Oberflächenwasser der Zuwege darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

5. SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Einfriedungen und Stützmauern

Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf 1,20 m vom Anschnitt des Gehsteigs bis Oberkante Einfriedung festgesetzt. An den weiteren 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 11 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 Mauerwerks Pfeiler in einer Höhe von 1,20 m zulässig.

An Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken ist 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 Ansatz gebracht werden. An den Grundstücksgrenzen zulässige bauliche Anlagen sind auf 1/3-Länge nicht anzurechnen.

Betonwände, Bossensteine und Mauerwerk sind als Baustoffe für die Einfriedung grundsätzlich unzulässig.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind zulässig. Die Höhe der Stützmauer ist so zu begrenzen, dass auf dem Nachbargrundstück eine max. Sockelhöhe von 0,20 m, gemessen vom bestehenden Gelände des höherliegenden Grundstücks, entsteht.

Bei Doppelhäusern ist zwischen den Haushälften ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m im Bereich der Terrassen zulässig.

5.2 Dachaufbauten und Solaranlagen

Dachständer, Antennen und Fernsprechversorgungsanlagen sowie Freileitungen sind mit Ausnahme von Satellitenempfangsschüsseln nicht zugelassen.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung / Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30m überragen.

Die einzelne Gaube darf eine mittlere Außenbreite von 3,50 m nicht überschreiten. Es sind maximal zwei Gauben pro Dachseite zugelassen, abweichend hiervon sind Schleppegauben zugelassen. Die Breite aller Gauben einer Dachseite darf maximal 1/3 der zugehörigen Dachbreite betragen. Zwischen den Gauben ist mindestens ein Abstand von 1,0 m erforderlich. Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind vorrangig.

5.3 Pflanzbeschränkungen durch erdverlegte Leitungen

Nach DVGW GW 125 müssen Bäume zu Versorgungsleitungen einen Mindestabstand von 2,5 m haben.

Der erforderliche Mindestabstand ist auch bei Anpflanzungen in anliegenden Grundstücken einzuhalten und trifft insbesondere auch für Anschlussleitungen auf Privatgrund zu.

5.4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung zulässig und müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden. Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

5.5 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem mit einer getrennten Schmutz- und Niederschlagswasserableitung entwässert.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

5.6 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Großmehring mit häuslichem Trinkwasser versorgt werden.

Der Wasserdruck sowie die entsprechenden Förderleistungen sind nach Angabe des Wasserwartes vor Ort ausreichend.

An verbrauchsreichen Tagen sind bei Spitzen-Entnahmezeiten mögliche reduzierte Druckverhältnisse nicht auszuschließen.

5.7 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Netz AG gegeben. Die Anschlüsse der einzelnen Parzellen sind in Kabelbauweise auszuführen.

5.8 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Kanalisation im südlichen oder westlichen Bereich angeschlossen.

Das Oberflächenwasser von Straßen und Parzellen wird über den neu gebauten Regenwasserkanal, welcher teilweise als Stauraumkanal ausgeführt wird, in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Die geplante Ablaufmenge wird dem derzeitigen Oberflächenabfluss entsprechen.

5.9 Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt sichergestellt.

Teil C – Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

1. Plangenauigkeit und Plangrundlagen

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.

Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung, Ausführung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

2. Ausführung von Bodenversiegelungen

Zufahrten, Stellplätzen sowie befestigte Außenbereiche (z.B. Terrassen) auf privaten Grundstücken sind zu befestigen, d.h. in Asphaltbauweise, als Pflaster, als Rasen-Gitterstein oder Drain-Pflaster mit Rasenfuge auszuführen.

Dabei ist zu beachten, dass die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist.

3. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Baugebiet muss aufgrund der unmittelbar nördlich an die Wohnbebauung angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese müssen - ohne Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung – geduldet werden.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich wird empfohlen, Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke zu errichten.

Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und zurückgehalten werden, um es anschließend gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

5. Flächen für den Naturschutzfachlichen Ausgleich und öffentliche Grünflächen

Die Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie die Flächen für öffentliches Grün werden von der Gemeinde Großmehring erworben bzw. im Umlegungsverfahren und durch notarielle Verträge dinglich gesichert.

Alle naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsflächen müssen nach Art. 6b BayNatSchG an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LFU) gemeldet werden.

Gehölzliste (Auswahlliste) in der freien Landschaft

Für die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen und der privaten Ortsrandeingrünung sollten ausschließlich autochthone (=aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher entsprechend folgender Pflanzliste verwendet werden.

Sträucher

Cornus mas	Hurlnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche

Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Schottische Heckenrose
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa arvensis	Kriechrose/Feldrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

6. Überschreitung Bau- und Kranhöhen nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt/Manching nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz.

Überschreitungen von Bauwerks- und Kranhöhen der in vorgenannten Paragraphen festgesetzten Begrenzungen bedürfen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Millit. Luftfahrtbehörde.

7. Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.