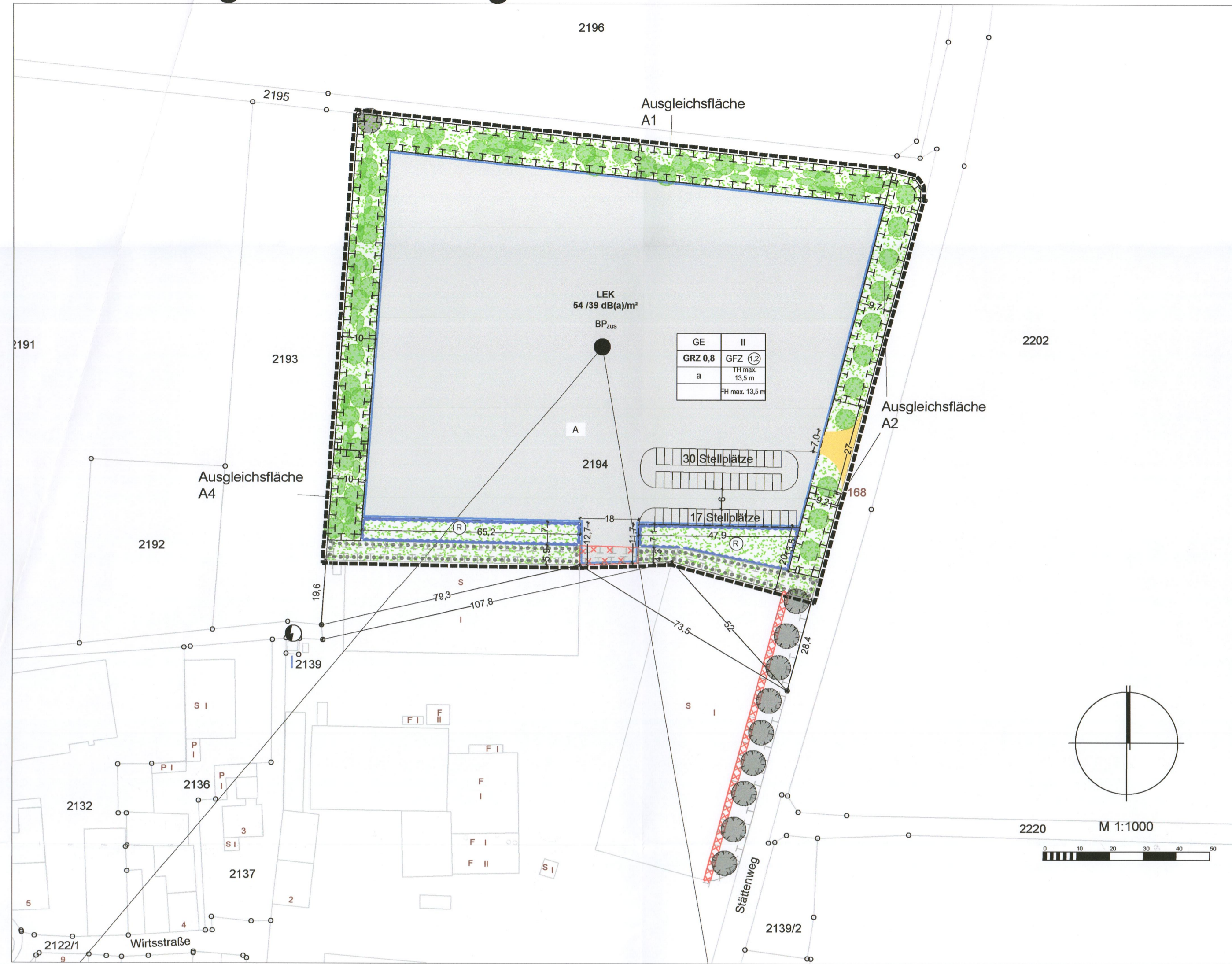


Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Pettling"



I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauVVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- ①,2 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe
- TH Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- private Verkehrsfläche

5. Grünflächen

- private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

9. Darstellung ohne Festsetzungscharakter

- Bestandsbaum, zu erhalten
- Baum und Gebüsch, anzupflanzen (schematische Darstellung)
- Ausgleichsfläche aus Einbeziehungssatzung "Stättenweg", nachrichtlich übernommen
- Rücknahme Ausgleichsfläche

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)
Im GE sind die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Im GE wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
2.2 Geschosflächenzahl
Im GE wird eine Geschosflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlage
Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe im GE ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (GVSt Pettling-Theißing) bezogen auf die Gebäudemitte. Im GE wird die Firsthöhe und die Traufhöhe auf maximal 13,5 m festgesetzt.

3. Bauweise

Für das GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit einer verlängerten Hauslänge auf maximal 120 m.

4. Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln.

5. Grünordnung

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregelung und Änderung der Ausgleichsfläche "Stättenweg": 6.361 m². Davon werden innerhalb des Geltungsbereichs 3.715 m² erbracht:

Nr	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A1	Theissing	2194	2.407 m ² (Teilfläche)	Ackerfläche	Sicherung der artgerechten Entwicklung der zu pflanzenden Strauch-/Baumgruppen; abschnittsweise "auf den Stock setzen" der Sträucher (alle 7-10 Jahre)
A2	Theissing	2194	926 m ² (Teilfläche)	Ackerfläche	Fortführung der bestehenden Lindenreihe entlang der Ortsverbindungsstraße Pettling-Theißing
A4	Theissing	2194	382 m ² (Teilfläche)	Ackerfläche	Sicherung der artgerechten Entwicklung der zu pflanzenden Strauch-/Baumgruppen; abschnittsweise "auf den Stock setzen" der Sträucher (alle 7-10 Jahre)

In den Ausgleichsflächen 1 und 4 sind pro angefangener 50 m² Pflanzfläche mindestens 5 Sträucher und ein Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand für Sträucher muss mindestens 2,0 m betragen. Für Bäume darf ein Pflanzabstand von 6,0 m nicht unterschritten werden.

6. Wasserwirtschaft

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

7. schalltechnische Festsetzungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche das in der folgenden Tabelle "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" angegebene Emissionskontingent L_{Ex} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent L _{Ex} [dB(A)/m ²]	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE	16.483	54	39	

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent L_{Ex} um folgendes Zusatzkontingent:

Bezeichnung Richtungssektoren	Öffnungswinkel [Grad]		Emissionskontingent L _{Ex} [dB(A)/m ²]	
	Anfang	Ende	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
A	+ 170	+ 220	+ 13	+ 13

Der Bezugspunkt BP_{zus} für den Richtungssektor A hat folgende Gauss-Krüger Koordinaten:
X = 4469227,07 / Y = 5406732,69

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor K L_{EKJ} + L_{EK,abst,K} zu ersetzen ist.
Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigen Gutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 7 schalltechnische Festsetzungen vorzulegen.

III. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachart und -neigung

Als Dachform für Hauptkörper wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 10 - 20 Grad und das Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 5 Grad zugelassen.

2. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie, Photovoltaik, etc.)

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie parallel zur Dachhaut zulässig. Die festgesetzte maximale First- oder Traufhöhe darf durch Photovoltaikanlagen um 0,5 m überschritten werden.

IV. Hinweise

1. Grünordnung

1.1 Pflanzenarten
Die Artenauswahl für die privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:
Pflanzqualität: Bäume Hochstamm 2xv Stammumfang 18-20 cm
Sträucher Stammbusch 2xv Höhe 60-100 cm

Bäume:	Bäume:	Feldahorn
Acer campestre	Acer plantanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Malus communis	Wainuß
Prunus avium	Pyrus communis	Wildapfel
Quercus petraea	Sorbus aucuparia	Vogelkirsche
Tilia cordata		Wildbirne
		Traubeneiche
		Vogelbeere
		Winterlinde
Sträucher:	Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Corylus avellana	Hornbuche
Crataegus monogyna	Eunonymus europaea	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum	Eingrifflicher Kreuzdorn
Mesplus germanica	Prunus spinosa	Pflaumenhütchen
Rosa arvensis	Rosa canina	Liguster
Rosa nitida	Rosa rubiginosa	Gemeine Heckenkirsche
Sambucus nigra	Viburnum lantana	Echte Mispel
		Schlehdorn
		Kriechrose
		Hundsrose
		Glanzrose
		Schottische Heckenrose
		Holunder
		Wolliger Schneeball

1.2 Bestandsbaum
Der Bestandsbaum im Nordwesten der Fl. Nr. 2194 ist zu erhalten.

1.3 Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen
Für Grenzabstandsflächen des privaten Grüns gelten die Ausführungen nach Art. 47 AGBGB:
- 0,5 m für Sträucher unter 2,0 m Höhe
- 2,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe

2. Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregelung und Änderung der Ausgleichsfläche "Stättenweg": 6.361 m². Davon werden außerhalb des Geltungsbereichs 2.646 m² erbracht.

Nr	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A3	Menning, Stadt Vohburg	225	2.646 m ² (effektiv 2.428 m ² aufgrund 9 % Verzinsung (Teilfläche))	Ökokontofläche ID 195402	Blumenwiese Entwicklung mindestens auf 15 Jahre Bestätigung 24.06.2019

3. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Großmehring, Marienplatz 10, 85098 Großmehring, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

4. Bodenkennlinie

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodenkennlinie auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke:

a. Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom 16.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Pettling“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2021 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 16.11.2021 hat in der Zeit vom 28.12.2021 bis 04.02.2022 stattgefunden.

c. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.11.2021 hat in der Zeit vom 20.12.2021 bis 04.02.2022 stattgefunden.

d. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2023 bis 31.08.2023 beteiligt.

e. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2023 bis 28.08.2023 öffentlich ausgestellt.

f. Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.11.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2023 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 22.11.2023

Rainer Stingl, Erster Bürgermeister

(Siegel)

g. Ausgefertigt

Großmehring, den 05.10.2023

Rainer Stingl, Erster Bürgermeister

(Siegel)

h. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.10.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Großmehring, den 19.10.2023

Rainer Stingl, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Gewerbegebiet Pettling"



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertig: Rieder, Schindler

Gezeichnet: Schindler
Datum: 16.11.2021, 09.05.2023, 21.11.2023
Satzungsbeschluss
Plan-Nr.: A428_104_01
Datei: L:\A428_BP_Mayer_Pettling_Zugl_104_Bebauungsplan_dg011_5_Plan_100








Wolfgang Weinzierl
Landesarchitekturbüro
Parasolstraße 10 · 85051 Ingolstadt
Tel.: 09141 95641-0 · Fax: 09141 95641-25
E-Mail: info@weinzierl.de

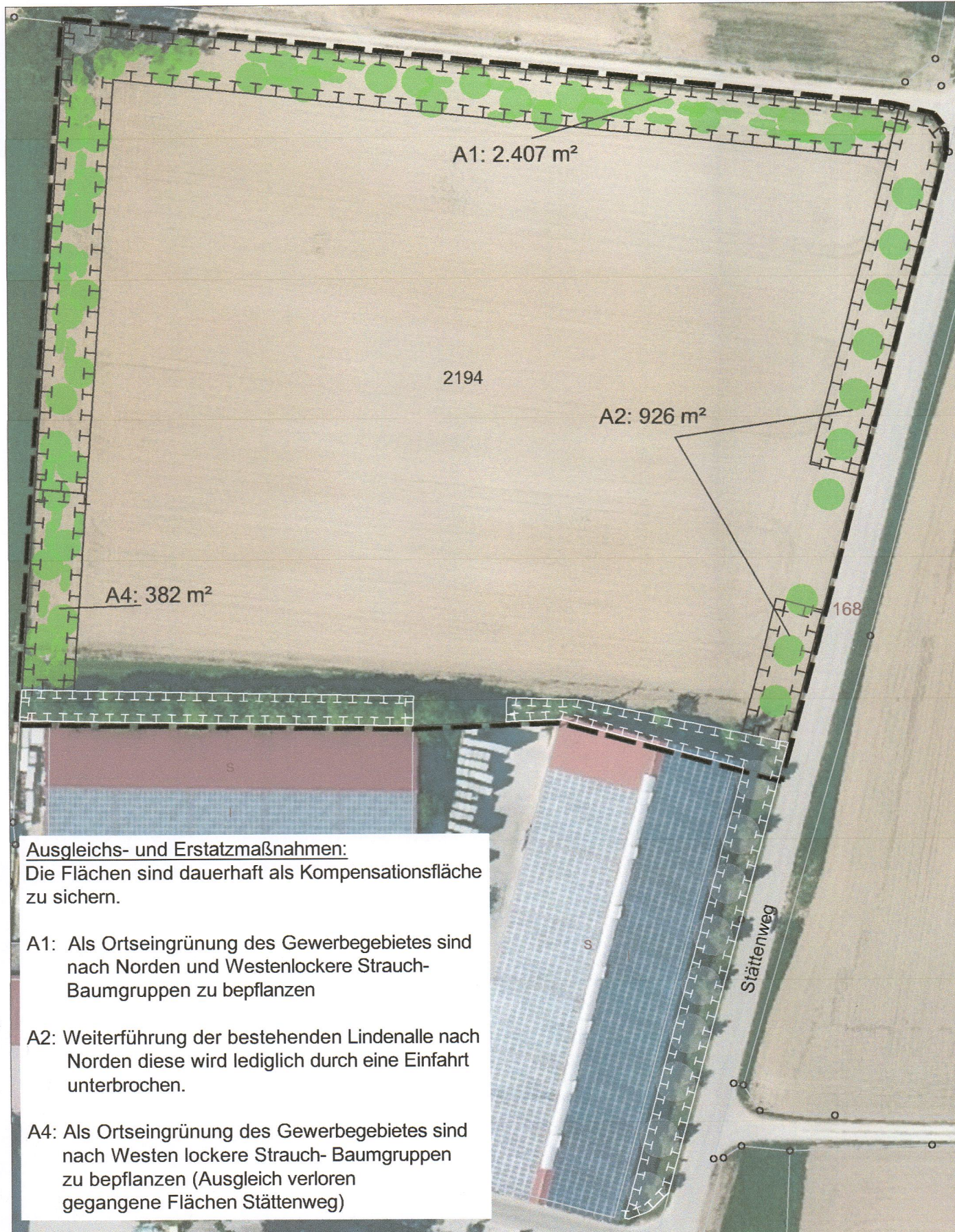
WOLFGANG WEINZIERL
LANDSCHAFTS-ARCHitekten

R. Stingl
Erster Bürgermeister

Großmehring, den 05.10.2023

Ausgleichflächen innerhalb Geltungsbereich

-  Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Pettling"
-  Baum- Strauchstrukturen
-  Lindenallee
-  Bestand zu erhalten
-  Pappel Einzelbaum, Lindenallee entlang Sättenweg
-  Ausgleichflächen innerhalb Geltungsbereich A1 (2.407 m²), A2 (926 m²) und A4 (382 m²), gesamt 3.715 m²
-  Ausgleichfläche der Einbeziehungssatzung "Stättenweg" angepasst



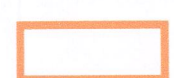

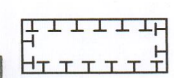
Ausgleichs- und Erstattmaßnahmen:
Die Flächen sind dauerhaft als Kompensationsfläche zu sichern.

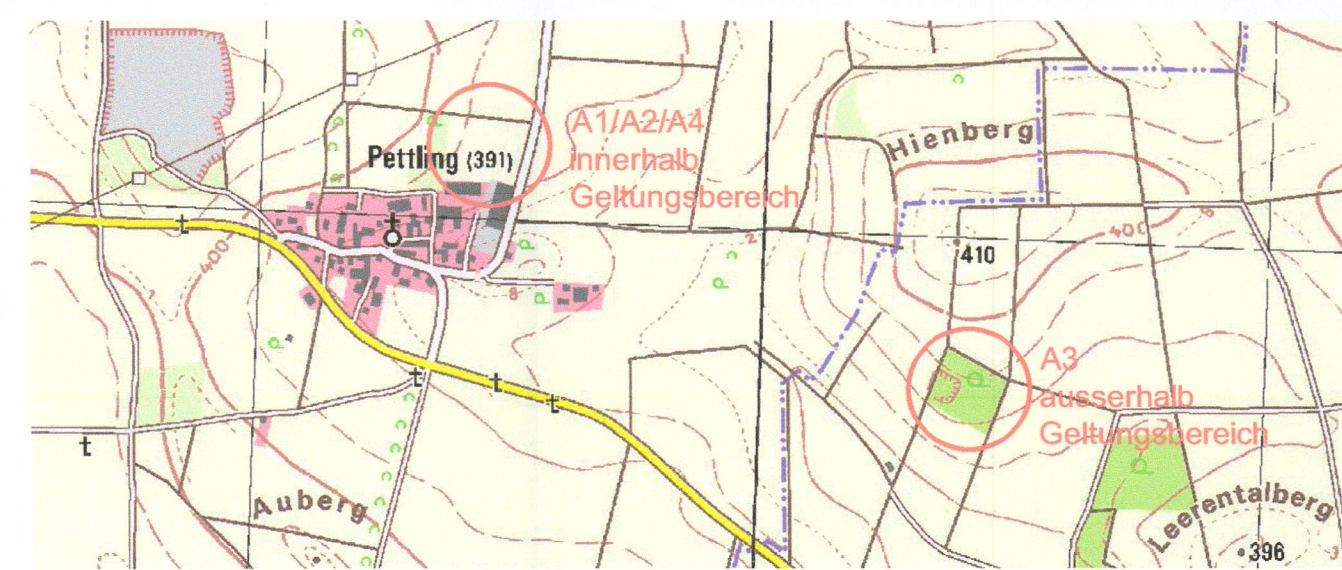
A1: Als Ortseingrünung des Gewerbegebietes sind nach Norden und Westen lockere Strauch-Baumgruppen zu bepflanzen

A2: Weiterführung der bestehenden Lindenallee nach Norden diese wird lediglich durch eine Einfahrt unterbrochen.

A4: Als Ortseingrünung des Gewerbegebietes sind nach Westen lockere Strauch- Baumgruppen zu bepflanzen (Ausgleich verloren gegangene Flächen Stättenweg)

Ausgleichsflächen ausserhalb Geltungsbereich

-  Ökokontofläche ID 195402 Stadt Vohburg/Donau, Gmk Menning Flurnr. 225 Entwicklung artenreiches Extensivgrünland (G214) Pflege auf 25 Jahre Zielwert Gesamt 48460 WP, Bestätigung Ökokonto 24.06.2019 Verzinsung 3% pro Jahr ab Frühjahr 2020
 -  ÖKF/ID 181249 Stadt Vohburg/Donau, Gmk Menning Flurnr. 225
 -  Ausgleichsfläche außerhalb Geltungsbereich A3: 2.646 m² (benötigte Fläche wegen 9% Verzinsung 2.428 m²)
- 6.361 m² Gesamtausgleichflächenbedarf
3.715 m² innerhalb Geltungsbereich
2.646 m² außerhalb Geltungsbereich



Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Gewerbegebiet Pettling"

Ausgleichflächen

M 1 : 1.000


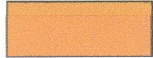


Index	Datum	Inhalt
a		
b		
c		
d		
e		
f		
g		

bearbeitet: Rieder, Zach-Mathieu
gezeichnet: Zach-Mathieu
Datum: 09.05.2023
Satzungs-
beschluss: 21.11.2023
Plan-Nr.: A426_111-02

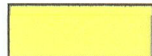
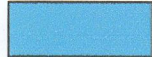
Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0 · Fax: 0841 96641-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Bestand

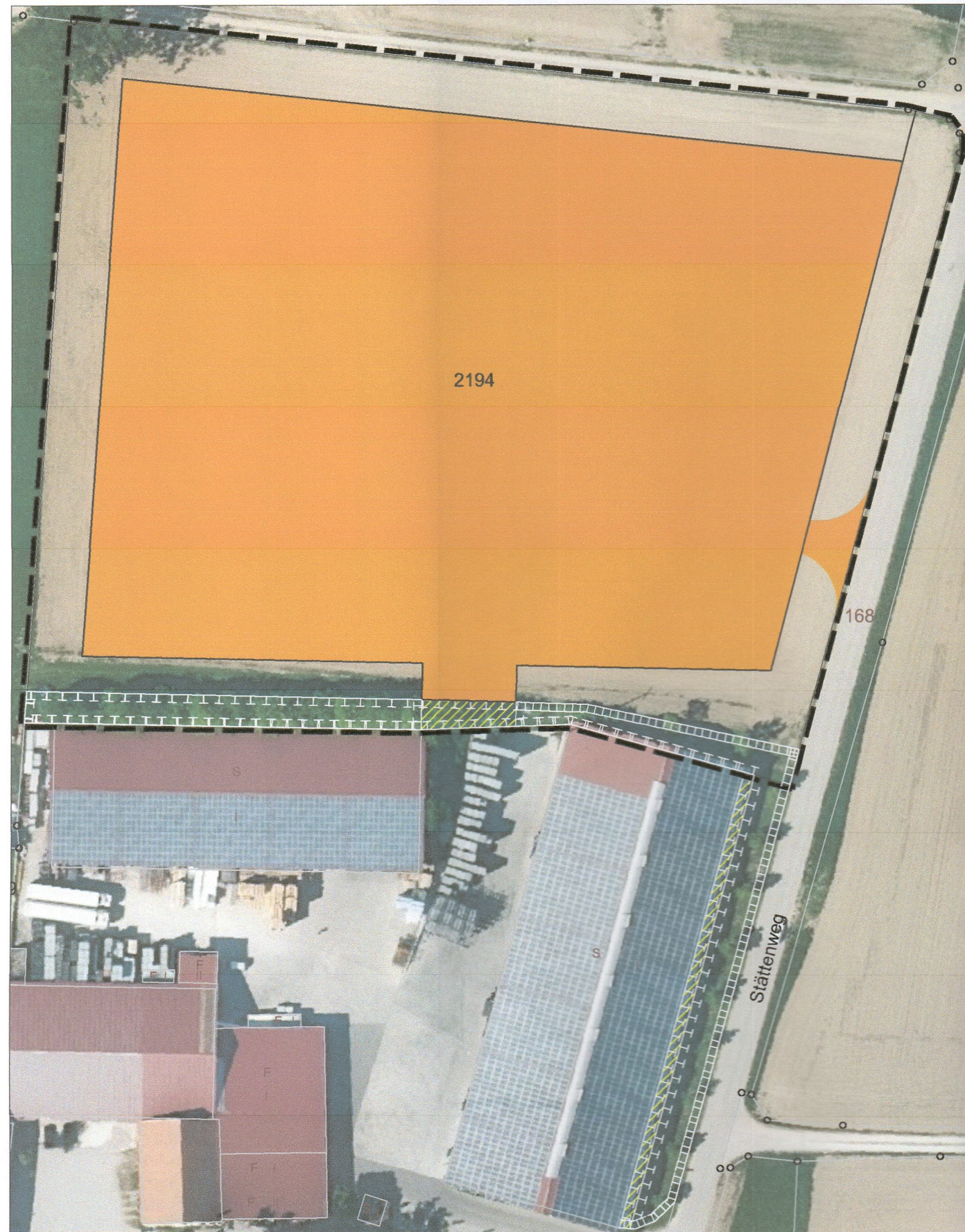
-  Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Pettling"
-  Ackerfläche
-  Ausgleichfläche der Einbeziehungssatzung "Stättenweg" die verloren geht
-  Ausgleichfläche der Einbeziehungssatzung "Stättenweg"

Bewertung

- I Gebiete geringer Bedeutung
- II Gebiete mittlerer Bedeutung
-  Feld AI (GRZ > 0,35) Faktor 0,4
-  KII Verlust Ausgleichsfläche "Stättenweg" Faktor 1,4

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Realnutzung	Bewertung	Fläche [m²]	Faktor	Ergebnis [m²]
Ackerfläche	AI	14.947	0,4	5.979
Ausgleichsfläche / "Stättenweg" (ausserhalb Geltungsbereich)	KII	180	1,4	252
Ausgleichsfläche / "Stättenweg" (innerhalb Geltungsbereich)	KII	93	1,4	130
Summe		15.220		6.361



Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Gewerbegebiet Pettling"

Eingriffsermittlung

M 1 : 1.000

Index	Datum	Inhalt
a		
b		
c		
d		
e		
f		
g		

bearbeitet: Rieder, Zach-Mathieu
gezeichnet: Zach-Mathieu
Datum: 09.05.2023
Satzungs-
beschluss: 21.11.2023
Plan-Nr.: A426_111-01

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0 · Fax: 0841 96641-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**