I. Planzeichnung M 1:500

Präambel

Die Gemeinde Großmehring im Landkreis Eichstätt erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1,9, 10, 12 und 13b Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Gründordnung WA "Generationenwohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Gründordnung WA "Generationenwohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ist die Planzeichnung M 1:500 vom 18.06.2019 maßgebend.
Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Gründordnung WA "Generationenwohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 18.06.2019 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 16.04.2019
3) Vorhaben- und Erschließungsplan Tiefgarage vom 16.04.2019 (Plan 1 von 20)
4) Vorhaben- und Erschließungsplan Erdgeschoss mit erweitertem Umgriff vom 16.04.2019 (Plan 2 von 20)
5) Vorhaben- und Erschließungsplan Erdgeschoss vom 16.04.2019 (Plan 3 von 20)
6) Vorhaben- und Erschließungsplan Erdgeschoss mit Abstandsflächen vom 16.04.2019 (Plan 4 von 20)
7) Vorhaben- und Erschließungsplan 1. Obergeschoss vom 16.04.2019 (Plan 5 von 20)
8) Vorhaben- und Erschließungsplan 2. Obergeschoss vom 16.04.2019 (Plan 6 von 20)
9) Vorhaben- und Erschließungsplan 3. Obergeschoss vom 16.04.2019 (Plan 7 von 20)
10) Vorhaben- und Erschließungsplan Dachaufsicht vom 16.04.2019 (Plan 8 von 20)
11) Vorhaben- und Erschließungsplan Dachaufsicht mit erweitertem Umgriff vom 16.04.2019 (Plan 9 von 20)
12) Vorhaben- und Erschließungsplan Ansicht Zieglerweg vom 16.04.2019 (Plan 10 von 20)
13) Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss und Schnitte Haus 1 vom 16.04.2019 (Plan 11 von 20)
14) Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss und Schnitte Haus 2 vom 16.04.2019 (Plan 12 von 20)
15) Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss und Schnitte Haus 3 vom 16.04.2019 (Plan 13 von 20)
16) Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss und Schnitte Haus 4 und 5 vom 16.04.2019 (Plan 14 von 20)
17) Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss und Schnitte Haus 6 vom 16.04.2019 (Plan 15 von 20)
18) Vorhaben- und Erschließungsplan Perspektive vom 16.04.2019 (Plan 16 von 20)
19) Vorhaben- und Erschließungsplan Luftbild vom 16.04.2019 (Plan 17 von 20)
20) Vorhaben- und Erschließungsplan Luftbild mit Umgriff vom 16.04.2019 (Plan 18 von 20)
21) Vorhaben- und Erschließungsplan Grund- und Geschossfläche vom 16.04.2019 (Plan 19 von 20)
22) Vorhaben- und Erschließungsplan Stellplatznachweis und Wohnflächen vom 16.04.2019 (Plan 20 von 20)
23) Geotechnische Stellungnahme B 1706169 vom 10.07.2017 (Anlage 1)
24) Geotechnischer Bericht Nr. B1706169 vom 16.08.2017 (Anlage 2)
25) Schalltechnisches Gutachten vom 16.04.2019 (Anlage 3)

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA — WA "Generationenwohnen an der Köschinger Straße", gemäß § 4 BauNVO zulässig ist:
das Wohnvorhaben, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschrieben. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

2.1 GRZ — maximal 0,4
Die GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,75 überschritten werden.

2.2 GFZ: — maximal 1,2

2.3 WH — maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern.
Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.
Hauptgebäude:
Baufenster Haus 1a: WH 9,50 m
Baufenster Haus 1b: WH 6,50 m
Baufenster Haus 2a: WH 12,50 m
Baufenster Haus 2b: WH 9,50 m
Baufenster Haus 2c: WH 4,00 m
Baufenster Haus 3a: WH 12,50 m
Baufenster Haus 3b: WH 9,50 m
Baufenster Haus 4: WH 9,50 m
Baufenster Haus 5: WH 9,50 m
Baufenster Haus 6: WH 13,00 m
Baufenster Haus 7: WH 6,50 m
Nebenanlagen: WH 3,00 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. 5.3 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
In jedem Baufenster dürfen Aufbauten mit einer max. Grundfläche von 30,0 m² und mit einer max. Höhe von 2,5 m ab der jeweils festgesetzten Wandhöhe/ Firsthöhe errichtet werden.
Die Aufbauten müssen von der Traufe mind. 3,5 m zurückgesetzt errichtet werden.

2.4 FH — maximal zulässige Firsthöhe in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.
Hauptgebäude:
Baufenster Haus 1a: FH 10,00 m
Baufenster Haus 1b: FH 7,20 m
Baufenster Haus 2a: FH 13,00 m
Baufenster Haus 2b: FH 10,20 m
Baufenster Haus 2c: FH 4,00 m
Baufenster Haus 3a: FH 13,00 m
Baufenster Haus 3b: FH 10,20 m
Baufenster Haus 4: FH 10,20 m
Baufenster Haus 5: FH 10,20 m
Baufenster Haus 6: FH 14,00 m
Baufenster Haus 7: FH 7,00 m
Nebenanlagen: FH 3,80 m
Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Pkt. 5.3 bis zum First.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze
3.2 Baugrenze für Garagen, Stellflächen / Carports und ihren Zufahrten (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
3.3 TG — Baugrenze für Tiefgarage (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
3.4 NA — Baugrenze für Nebenanlagen (Müllhäuschen, Gartengeräte) (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
3.5 o — offene Bauweise für alle Häuser mit Ausnahme Haus 6: maximale Gebäudelänge 50m
3.6 a — abweichende Bauweise für Haus 6: maximale Ausnutzung des Baufensters

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg öffentlich
4.2 Ein- und Ausfahrt
4.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.4 Straßenbegrenzungslinie
4.5 festgesetzte Grundstückszufahrten zu den Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)
5.2 Nutzungsartengrenze (§16, Abs. (5) BauNVO hier: unterschiedliche Wand- und Firsthöhen
5.3 376,0 m ü NN — festgesetzte Bezugshöhe (§9, Abs. (3) BauGB)
5.4 Tiefgaragenzufahrt
5.5 freizuhaltende Sichtflächen gemäß Punkt III. 8.0

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 **zu pflanzende Einzelbäume :**
6.1.1 Laubbaum I. Ordnung gemäß Artenliste Punkt IV, 3.1. Eine lagemäßige Verschiebung bis max. 5,0 m ist erlaubt.
6.1.2 Laubbaum II. Ordnung gemäß Artenliste Punkt IV, 3.2. Eine lagemäßige Verschiebung bis max. 5,0 m ist erlaubt.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1 **Abstandsflächen**
Bezüglich der Abstandsflächen zu den benachbarten Grenzen gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6. Der Satz 1 Abs.5, Art. 6 wird bezüglich der benachbarten Grenzen angeordnet. Bezüglich der Abstandsflächen der geplanten Häuser 1-7 untereinander sind Unterschreitungen der nach Art.6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der Baugrenzen für bauliche Anlagen mit den maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen ergeben. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Punkt II. 5.3 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.2 **Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigten nicht zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BayBO

2.1 **Dachform und Dachneigung**
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
Hauptgebäude: Walmdach, Flachdach, Pultdach
Nebenanlagen: Flachdach, Pultdach, Zeltdach
Walm-/Zelt- und Pultdach: 5 °- 13°
Flachdach: bis 5 °

2.2 **Dachdeckung**
Nur Ziegel in Rot- u. Rot/Braun/Grautönen, beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- und Grautönen, Blechdach verzinkt und Gründächer sind erlaubt.
Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.
Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN
(Art. 81 BayBO)
Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unterzubringen.
Folgender Stellplatzschlüssel wird pro Wohneinheit festgesetzt:
- 1,0 für Wohnungen mit betreutem Wohnen
- 1,0 für barrierefreie Wohnungen
- 1,0 für Appartements.

Für das Pflegeheim ist 1 Stellplatz je 12 Betten nachzuweisen.
Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

4.1 **Aufschüttungen und Abgrabungen**
Aufschüttungen von max. 1,00 m und Abgrabungen von max. 0,5 m sind zulässig.

4.2 **Stützmauern**
Die Ausbildung von Stützmauern in Verbindung mit Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 1,25 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach-und Niederschlagsgewässer aus dem Grundstück zugeführt werden.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist soweit möglich dem Regenwasserkanal, der im nördlich angrenzenden Feldweg verläuft, zu zuführen. Nur soweit notwendig darf das Regenwasser dem Mischwasserkanal, der im Zieglerweg liegt, zugeführt werden.

6.0 LÄRMSCHUTZ
(§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) in den in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungseinführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

2. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109 (2016)).

3. Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt in die bzw. aus der Tiefgarage sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik so zu errichten, dass bei der Überfahrt keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen.

4. Die Einhausung der Tiefgaragenrampe ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und mit einem bewerteten Bau-Schalldämm Maß R'w ≥ 25 dB auszuführen.

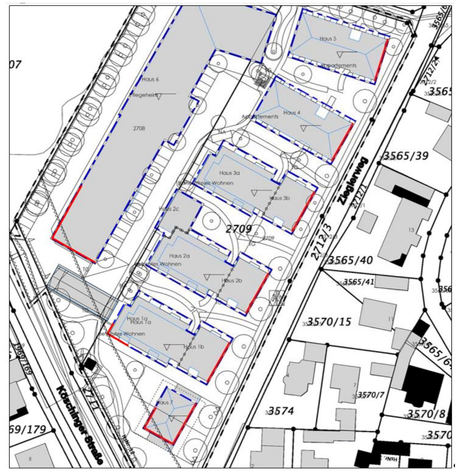


Abb. 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen passiver Schallschutz erforderlich ist (ohne Maßstab)

7.0 EINFRIEDUNG
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

7.1 **Art und Höhe der Einfriedung**
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
Zaunhöhe max. 1,20 m ab OK fertiges Gelände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen
Entlang der öffentlichen Straßen darf die Einfriedung die Straßenoberfläche um nicht mehr als 0,80 m überragen. Dies gilt auch für Hecken und Sträucher längs der Einfriedung.
Eine Ausnahme gilt für den Demenzgarten: Nur in diesem Bereich ist eine Einzäunung in einer max. Höhe von 1,50 m erlaubt.
Im Bereich der Zufahrten ist ein Stauraum von 5 m Tiefe, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn, von der Einfriedung auszusparen. Es dürfen sonst keine Türen/ Tore/ Ausgänge entlang der Straßen gesetzt werden.

7.2 **Zaunsockel**
Aus dem Gelände hervorstehende Zaunsockle sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

8.0 SICHTDREIECK

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Allgemeines
Die zu begrünenden Freiflachen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den nachfolgenden Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan und im Text festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Es sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher zu verwenden. Für weitere Pflanzungen dürfen auch Ziergehölze verwendet werden. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 **Nicht überbaute Grundstücksfläche**
Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/5 der begrünten Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt 3.3 bepflanzt werden.

2.2 **Stellplätze und Tiefgaragen**
Im Bereich der Tiefgaragen muss die Aufbaustärke des Substrates in den Baumscheiben der Bauabpflanzungen mindestens 60 cm betragen.
Die Baumscheiben im Bereich der Stellplatzflächen müssen eine Größe von mindestens 2,50 m x 4,00 m aufweisen.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Tilia cordata - Winter-Linde

3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus carrierei - Apfel-Dorn
Prunus avium, in Sorten - Vogeki-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia - Eberesche
alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss: als Sämling

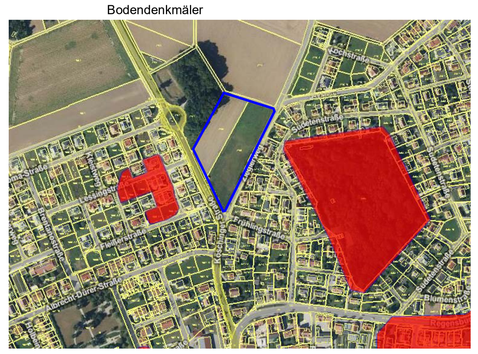
3.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER
Corylus avellana - Hasel
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea - Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

V. PLANLICHE KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.1 Flurstücksgrenze
1.2 Flurstücksnummer
1.3 Bestandsgebäude
1.4 Transformatorenstation, Bestand
1.5 375,37 Bestandshöhen
1.6 Straßenrand (Asphaltkante) St 2335
1.7 Schmutzwasserkanal
1.8 Wasserleitung
1.9 Regenwasserkanal
1.10 bestehendes Gehölz
1.11 20 m Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand der St 2335
1.12 Versorgungsleitungen der Telekom
1.13 Versorgungsleitungen Bayernwerk
1.14 Bodendenkmäler



VI. PLANLICHE HINWEISE

1.1 Bemaßung
1.2 geplante Gebäude
1.3 Sichtfeld 5,0/70 m (50 km/h)
1.4 geplante Stellplätze

VII. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Auf die im Geltungsbereich vorkommenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) sind zu achten, sie dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beschädigt werden.
Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6- zu beachten.

2.0 DENKMALSCHUTZ
Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu dem Bodendenkmal D-1-7235-0235 Körpergräber des Endneolithikums ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.0 LÖSCHWASSER
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz **oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Großmehring** bereitgestellte Maß **von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden)** gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

4.0 GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen. Laut Art. 50 Abs. 2 AGBGB gelten die 4 m Abstand nicht für Stein- und Kernobstbäume, sowie Bäume, die sich in einem Hofraum oder einem Hausgarten befinden.

5.0 BODENSCHUTZ / ALTLASTEN
Die überplanten Flächen sind im Alltlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Eichstätt nicht mehr als Alttlastenverdachtsfläche eingetragen. Jedoch ist bekannt, dass auf dem Gelände früher eine Tankstelle mit Umschlagplatz für Heizöl und Diesel vorhanden war. Bereits beim Rückbau der Gebäude wurde auch eine Sanierung des Bodens durchgeführt. Trotzdem kann das Vorhandensein von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen nicht ganz ausgeschlossen werden.
Im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht folgende Punkte zu beachten:
- Abgrabungen im Zuge der Baumaßnahme in diesem Bereich sind durch eine fachtechnische Aushubüberwachung zu begleiten. Im Rahmen der Aushubüberwachung sind dann Kontaminationsbereiche einzugrenzen, organoleptisch auffälliges Material zu separieren und ein Überwachungsbericht zu erstellen.
- Das separierte Aushubmaterial ist zu untersuchen. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ist das Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Sämtliche anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu entsorgen bzw. zu verwerten.
- Sollten im Zuge der Baumaßnahmen in diesem Bereich, über das bekannte Maß hinaus, Alltlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Alltlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt zu informieren.
- Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist es möglich, dass geplante Baukörper in Grundwasser führende Schichten eingreifen werden. Sollten Bauwasserhaltungen bei Baumaßnahmen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Eichstätt zu beantragen.
- Bzgl. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle das Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.
- Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können. Dies gilt vor allem während Baumaßnahmen.

6.0 LANDWIRTSCHAFT
Von den umliegenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

7.0 BUNDESWEHRLIEGENSCHAFTEN
Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe einer Bundeswehrliegenschaft (Flugplatz Ingolstadt/Manching). Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb Ingolstadt/Manching ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, von der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

8.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitun-gen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungleitungen nicht behindert werden.

ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.

M 1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Gründordnung WA "Generationenwohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt
Regierungsbezirk Oberbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 2017

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB):
Der Gemeinderat von Großmehring hat in der Sitzung vom 20.11.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Gründordnung WA "Generationenwohnen an der Köschinger Straße" gemäß §13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Großmehring hat im Beschluss vom 20.11.2018 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Gründordnung WA "Generationenwohnen an der Köschinger Straße" in beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB i. d. F. vom 20.11.2018 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. § 13 Abs. 2 BauGB):
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Gründordnung WA "Generationenwohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB in der Fassung vom 20.11.2018 erfolgte in der Zeit vom 11.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. § 13 Abs. 2 BauGB):
Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Gründordnung WA "Generationenwohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB in der Fassung vom 20.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 07.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. § 13 Abs. 2 BauGB):
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Gründordnung WA "Generationenwohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB in der Fassung vom 16.04.2019 erfolgte in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 2 BauGB i. V. § 4 Abs. 2 BauGB):
Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Gründordnung WA "Generationenwohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB in der Fassung vom 16.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 08.05.2019 bis einschließlich 12.06.2019 beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 18.06.2019 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Gründordnung WA "Generationenwohnen an der Köschinger Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB in der Fassung vom 18.06.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Großmehring, den 19.06.2019. (Siegel)
Ludwig Dreptin1, 1. Bürgermeister

8