

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Fluderbuckel West“ in Großmehring 1. Änderung

Satzung mit Begründung



Fassung vom 17.03.2020

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
<p>Gemeinde Großmehring</p> <p>Marienplatz 7, 85098 Großmehring Tel.: 08407 / 92 94-0 Fax.: 08407 / 92 94-10</p>	 <p>T+R Ingenieure GmbH</p> <p>Beethovenstraße 2, 85057 Ingolstadt Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40</p>

Auftraggeber: **Gemeinde Großmehring**

Marktplatz 7
85098 Großmehring

Tel.: 08407 / 92 94 – 0
Fax.: 08407/ 92 94 – 10

E-Mail: poststelle@grossmehring.de

Internet: www.grossmehring.de

**Auftragnehmer
und Verfasser:** **T+R Ingenieure GmbH**

Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt

Tel.: 0841 / 23 28
Fax.: 0841 / 582 40

E-Mail: info@tringenieure.de

Gegenstand: **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Fluderbuckel West“ in Großmehring
1. Änderung
Satzungsfassung**

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft**

Ort, Datum: Ingolstadt, 18.07.2018 / 19.02.2019 / 10.12.2019 / 17.03.2020

Inhaltsverzeichnis:

A.	Rechtsgrundlagen.....	4
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	6
2	Weitere Festsetzungen durch Text.....	8
3	Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen	9
4	Verfahrensvermerke und Ausfertigungen.....	11
5	Begründung.....	12

Umweltbericht:

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Änderungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Dieser wurde im Zuge der Erstaufstellung des Bebauungsplanes erstellt. Aufgrund der geringen Änderungen lediglich des Maßes der Bebauung und redaktioneller Änderungen bleibt dieser Umweltbericht vollinhaltlich gültig. Ein separater Umweltbericht wird daher vorerst nicht erforderlich.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegt auch Art. 81 BayBO zugrunde.

Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens; ebenso gilt für einen Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsverfahren die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-I); zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
7. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz BayDSchG) vom 25. Juni 1973 in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung; zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

- 8.** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I. S. 706)

- 9.** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

- 10.** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

(die 1. Änderung des Bebauungsplanes betreffend)

1.1. Geltungsbereich / Abgrenzung des Baugebietes

(§ 9 Abs. 7 Bau GB)



1.2. Art der baulichen Nutzung

Am westlichen Rand des Mischgebietes wird zwischen bisheriger Baugrenze und geplanter Baugrenze ein dahingehend eingeschränktes Mischgebiet MI vorgesehen, dass darin eine Wohnbebauung explizit ausgeschlossen ist. Dieses ist ein Teilbereich des gesamten Mischgebietes, in welchem aus Nähe zum Sondergebiet Nahversorgungszentrum aus immissionsschutzrechtlichen Gründen im westlichen Bereich nur nicht störende gewerbliche Nutzung zugelassen und Wohnbebauung ausgeschlossen wird.



Ausdrücklich nicht zugelassen sind somit in Ergänzung des § 6 BauNVO Wohnbebauung, Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit zentrumsrelevanten Sortimenten, mobile und stationäre Imbissstände, Bordelle sowie abwasserintensive Betriebe.

1.3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

als Höchstmaße

c. **maximal zulässige Wandhöhe** von Gebäuden gemessen ab mittlerer Höhe (arithmetisches Mittel) des Fahrbahnrandes der angrenzenden Erschließungsstraßen bis zum Schnittpunkt Fassade / Dachhaut.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	6,5 m
Mischgebiet (MI)	7,5 m
Mischgebiet Sonderfall an der Grenze zum GE (MI)	11,0 m
Gewerbegebiet (GE)	9,5 m

1.6. Dachgestaltung

a. Zulässige Dachformen:

SD+WD+PD+ZD+FD

es sind Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig. Ebenso sind Laternengeschosse zugelassen.
Die zugelassenen Dachformen gelten auch für untergeordnete Anbauten.

b. Dachneigungen

Allgemeines Wohngebiet und **Mischgebiet**

DN 0° - 40°

Mischgebiet als Abgrenzung zum GE

DN 0° - 11°

Gewerbegebiet

DN 0° - 25°

Mindest- und Höchstneigung in Grad

1.8 Sonstige

Festgesetzte Höhe FFB EG mit zulässiger Abweichung von +/- 30 cm



2. Weitere Festsetzungen durch Text

Gebäude und Nebenanlagen

2.1 Nebenanlagen

Es ist eine Nebenanlage auf den Grundstücken außerhalb der Baugrenzen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, jedoch nur sofern sie eine Grundfläche von max. 2 m² und eine Höhe von 1,5 m nicht überschreitet.

2.4 Bedachung

Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in ziegelroten, rotbraunen, grauen sowie anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Attiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von dieser Regelung ausgenommen; sie können frei wählbare Dachoberflächen haben.

Im Gewerbegebiet (GE) und im Mischgebiet (MI) sind zudem beschichtete metallische Dacheindeckungen zulässig. Unbeschichtete metallische Dachflächen, z.B. aus Kupfer oder Zink sowie deren Legierungen sind nicht zulässig. Ansonsten sind im GE sämtliche für die jeweilige Dachkonstruktion und Aufbauten geeigneten Materialien zulässig.

Aufgrund der Fernwirkung dürfen die Oberflächendacheindeckungen nicht verspiegelt sein und sind matt zu beschichten (z.B. für den Fall einer Blecheindeckung)

Sonstiges

2.9 Einfriedungen und Stützmauern

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen ist, neben der Einfriedung aus Maschendrahtzaun, die Errichtung von blickdichten Sichtschutzanlagen innerhalb der Baugrenzen auf max. 1/3 der einzelnen Grundstückslänge bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Diese Vorgabe kann je Grundstücksgrenze zwischen Nachbargrundstücken nur einmalig in Ansatz gebracht werden. An den Grundstücksgrenzen zulässige bauliche Anlagen sind auf die 1/3-Länge nicht anzurechnen.

Betonwände, Bossensteine und Mauerwerk sind als Baustoffe für den Sichtschutz ebenfalls unzulässig.

2.15 Geländemodellierungen

An den Grundstücksgrenzen ist ein Böschungsverbau bis maximal 45° zulässig. Insofern beide Grundstückseigentümer der aneinander liegenden Parzellen zustimmen kann auch ein anderer Verbau gewählt werden.

Die Grundstückstopografie im Grenzbereich der beiden benachbarten Grundstücke ist zwischen den Eigentümern abzustimmen und in einem Freiflächengestaltungsplan zu dokumentieren.

3. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

3.6 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.

Für Terrassenbeläge sind auch WPC- oder Holzböden zugelassen.

Dabei ist zu beachten, dass gemäß Bodengutachten die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken (Dachflächen, Wege etc.) nicht möglich sein wird.

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

Bis bis zu einer Bauhöhe von 11 m über Grund sind keine besonderen Vorkehrungen und/oder Genehmigungen bei der erforderlich. Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

3.10 Empfehlungen zur Regenwassernutzung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird eine private Regenwassernutzung durch Zisternen oder dergleichen empfohlen.

3.11 Kabelhausanschlüsse

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

4. Verfahrensvermerke und Ausfertigung

1. Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom 26.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ersten Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf für die Erste Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2018 hat in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2018 hat in der Zeit vom 05.09.2018 bis 09.10.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2019 bis 03.06.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 16.04.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2020 bis 14.02.2020 beteiligt.
7. Der Entwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2020 bis 31.01.2020 öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.03.2020 die Erste Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2020 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 01.04.2020

.....
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister (Siegel)



9. Ausgefertigt:

Großmehring, den 01.04.2020



.....
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister (Siegel)

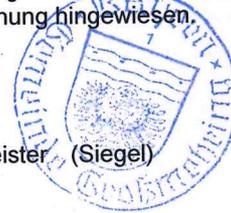


10. Der Satzungsbeschluss zur Ersten Änderung des Bebauungsplans wurde am 27.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Erste Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Erste Änderung des Bebauungsplans 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 27.04.2020



.....
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister (Siegel)



5 Begründung

1. Grund und Inhalt der Änderung

Im Zuge der fortschreitenden Überplanung der privaten Bauparzellen gingen im Bereich des festgesetzten Mischgebietes bereits Anregungen und Änderungswünsche ein, welche in der Gemeinderatssitzung vom 19.06.2018 und 10.12.2019 vom Gemeinderat kontrovers diskutiert und die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes beschlossen wurde.

Die geplanten Änderungen finden sich in der Plandarstellung und den Festsetzungen wieder:

- Anpassung der zulässigen Dachformen im gesamten Geltungsbereich
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhen im Mischgebiet
- Änderung der zulässigen Terrassenbeläge im gesamten Geltungsbereich
- Neuregelung der Geländemodellierungen an den Grundstücksgrenzen
- Einschränkung der baulichen Nutzung des westlichen Teilbereichs des MI (Ausschluss Wohnbebauung)
- Ergänzung der Festsetzungen zu Einfriedungen

Darüber hinaus wurden folgende Bereiche generell ohne konkrete Anliegen der Eigentümer angepasst bzw. geändert:

- Darstellung der aktuellen Parzellierung bzw. der Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes (mittige Stichstraße)
- Entfall der Baugrenzen zwischen den Privatgrundstücken; hier zukünftig Abstandsflächenregelung nach der Bayerischen Bauordnung
- Verlegung der Baugrenze auf einen Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Grenze hin
- Festsetzung der möglichen Gebäude EG-Höhen auf Grundlage der Straßenplanung (in einem Toleranzrahmen von +/- 30 cm)
- Empfehlung der privaten Regenwassernutzung

Die weiteren Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes bleiben ansonsten unverändert.

zu 5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

Zur feingliedrigeren Parzellierung des geplanten Gewerbegebietes wurde die Erschließungsstraße von der Südseite des GE in die Mitte verschoben, so dass hier sowohl an der Südseite als auch an der Nordseite Parzellen vorgesehen werden können.

zu 9. Grünflächen

Die entlang des neuen geplanten südlichen Ortsrandes im Misch- und Gewerbegebiet vorgesehenen privaten Grünstreifen als Ortsrandabgrenzung werden wieder mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Einzelne Zufahrten mit Breiten bis zu 6,50 m sind zugelassen.

Die Schaffung von Grünflächen innerhalb der Parzellen obliegt den Eigentümern.

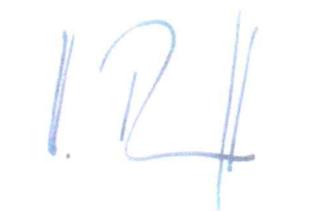
Ein mindester Grünflächenanteil ergibt sich durch die festgesetzten Grundflächenzahlen.

Großmehring, 17.03.2020

Gemeinde Großmehring


Diepold
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser


T+R Ingenieure GmbH