

BEBAUUNGSPLAN "ÄNDERUNG GROSSMEHRING OST"



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
 - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - GFZ** Geschosflächenzahl für *Fläche 1* = 0,6 und für *Fläche 2* = 0,8
Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen sind nach § 20 Absatz 3 der BauNVO der Geschosfläche voll zuzurechnen.
 - GRZ** Grundflächenzahl = 0,4
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Maß der baulichen Nutzung
 - ED** für *Fläche 2*, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Bauweise, Baugrenzen
 - o für *Fläche 1*, offene Bauweise
 - ED** für *Fläche 2*, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Vorgärten (Abstandsflächen)
 - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung der öffentlichen Flächen
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung *Fläche 1*, *Fläche 2*
 - II: 25°-30° Dachneigung (nur gleiche Dachneigungen zulässig)
II = E+D: 25°-40° Dachgeschöß darf Vollgeschöß sein.
 - Maßangabe in Metern
 - Sichtdreieck (siehe auch Ziffer 7 Festsetzungen durch Text)

- ## 6. Grünordnerische Festsetzungen
- Öffentliche Grünfläche mit Baum- und/oder Strauchbepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen; sowie bodendeckenden Gehölzen und Stauden als Straßenbegleitgrün, gemäß Ziffer 8 der Textfestsetzungen.
 - Abgrenzung entlang der Bundesstraße 16a mit geschlossenem Grüngürtel auf Privatgrund.
Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aus einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten, gemäß Ziffer 8 der Textfestsetzungen.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- Höhenschichtlinien in Metern über N.N.
- Geplante Kanalisation
- Bestehende Kanalisation/RW = Regenwasserkanal, SW = Schmutzwasserkanal

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Nutzung des Baugebietes
 - Fläche 1:** Die Mindestgrundstücksgröße wird bei Einzelhausbebauung auf 450 m², bei Doppelhausbebauung auf 300 m² festgesetzt. Die zulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei festgesetzt. Das Stammgrundstück des Bebauungsplans darf nur einmal geteilt werden.
 - Fläche 2:** Zulässig sind Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen pro Parzelle und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen sowie Stellplätze für Betriebsangehörige und Kunden von Gewerbebetrieben müssen auf eigenem Grundstück erstellt werden (Art. 55 BayBO).
- Die Grundstücke an der B16a sind ohne Türen und Tore zur B16a einzufrieden. Die Errichtung von Zugängen und Zufahrten zur B16a ist untersagt.
- Gebäude und bauliche Anlagen
 - Für die Grundstücke unmittelbar an der B16a sind bei einer Bebauung mit Wohngebäuden folgende Lärmschutzmaßnahmen zwingend vorgeschrieben:
 - Die Fenster der Ost- und Südseiten der Wohngebäude sind mindestens nach den Vorschriften der Lärmschutzklasse 3 auszuführen,
 - die zur Belüftung notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen auf der lärmabgewandten Seite liegen.
 - Die Erdgeschößfußbodenoberkante darf bei ebenem Gelände maximal 0,30 m über Gehstieghinterkante liegen. Bei Gebäuden mit 1 bzw. 2 Vollgeschossen darf die Wandhöhe von 6,25 m nicht überschritten werden, einschließlich eines eventuellen Kniestockes und Sockels.
 - Kniestöcke der Wohnhäuser sind bis maximal 70 cm Höhe - gemessen von Rohbodenoberkante - zulässig, jedoch nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschöß. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind Kniestöcke bis maximal 45 cm Höhe zulässig. Als Wandhöhe ist, unabhängig vom Dachüberstand, der Wandteil ohne Dachkonstruktion max. 50 cm bzw. die Außenwandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut mit 70 cm anzunehmen.
 - Generell sind die Gebäude mit Satteldächern zu versehen, wobei für gewerblich Gebäude auch Graben- oder Sheddächer zulässig sind.
 - Dachgauben sind nur bei erdgeschossigen Gebäuden bis zur Ansichtfläche von 2,00 m² und einer Höhe von 1,40 m bei Dächern ab 35° zulässig. Insgesamt sind auf einer Dachfläche nicht mehr als zwei Dachgauben zulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Größe von 1,40 m² zulässig. Dachüberstände sind an den Traufseiten bei Einhaltung der Mindestabstandsfläche von 3 m bis zu maximal 50 cm, ansonsten bis zu maximal 60 cm zulässig. An den Giebelseiten (Ortgang) sind Dachüberstände bis zu maximal 50 cm zulässig.
- Garagen
 - Allgemein müssen Garagen bei Grenzbanau mit Flachdach und einer maximalen Traufhöhe von 2,75 m, gemessen von der Höhe Gehstieghinterkante, errichtet werden. Wandhöhen und Längen gem. Art 7 Abs. 4 BayBO. Garagen können an der Grundstücksgrenze mit Satteldach, jedoch nur gebiegslos errichtet werden. Die traufseitige Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze ist unzulässig.
 - Beim Zusammenbau von Garagen an gemeinsamer Grundstücksgrenze (Doppelgaragen) müssen diese straßenförmig mit gleicher Flucht, Höhe, Dachform, Gesamtabbildung, Material und Farbe zusammengebaut werden.
 - Bei einer Garagenabschleppung mit dem Hauptgebäude ist ein Mindestabstand von 3,0 m von der Grenze einzuhalten. Die Dachneigungen der Garagen sind auf die Dachneigungen der Hauptgebäude abzustimmen.
 - Der Abstand von der straßenförmigen Grundstücksgrenze zu den Garagen muß mindestens 5,0 m betragen. Einfriedungen im Stauraum der Garagen sind unzulässig.
 - Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Einfriedungen
 - An Einfriedungsarten sind nicht zugelassen: Einfriedungen aus Mauerwerk, Beton- oder Blossensteinen und Stacheldraht. Zur Abgrenzung z.B. an Türen und Toren sind Beton- oder Mauerpfeiler bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m bei *Fläche 2* und 1,0 m bei *Fläche 1* zulässig.
 - Maximale Höhen entlang öffentlicher Straßen und Wege: *Fläche 1* = 1,0 m; *Fläche 2* = 2,0 m, ab Oberkante Straße oder Gehsteig.
 - Maximale Höhe über Gelände bzw. der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Höhe an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen: *Fläche 1* = 1,0 m; *Fläche 2* = 2,0 m.
 - Sockelhöhen maximal 20 cm.
 - Bei den Sichtdreiecken an der B16a darf keinerlei dichte Bepflanzung, die über eine Höhe von 0,80 m ab Straßeneberkante hinausgeht, vorgenommen werden. Einzelne Hochstämme werden zugelassen. An diesen Stellen dürfen auch keine genehmigungsfreien baulichen Anlagen errichtet werden.
- Grünordnung

Der vorstehende Baumbestand und die Bepflanzung sind soweit als möglich zu erhalten. Pro 200 m² Bauparzellengröße sind mindestens 1 Baum in standortgerechter Art zu pflanzen. Zur Eingrünung des Bereichs an der B16a ist für die jeweiligen Bauparzellen ein Pflanzgebot zwingend vorgeschrieben. Die Breite des Pflanzgürtels beträgt 5 m. Der Mindestabstand für die Bepflanzung entlang der B16a beträgt 7,0 m und für Bäume 10,0 m vom Fahrbandrand. Die Bepflanzung dieser Grundstücke ist jeweils spätestens bis zur Inbetriebnahme des errichteten Gebäudes durchzuführen. Ein Grünflächenstellungsplan ist mit dem jeweiligen Bauantrag mit einzureichen. Die Anpflanzung der öffentlichen Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand sind nach den Angaben der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt durchzuführen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen im öffentlichen Bereich ist nicht zulässig. Im privaten Hausgartenbereich darf sie maximal 20 % der durchgeführten Bepflanzung betragen.
- Höhenzungen an den Grundstücksgrenzen sind nicht zugelassen. Mindestabstand 3,0 m.
- Das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend sicherer Untergrund vorhanden ist. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die vom Grundstückseigentümer zu beantragen ist. Steiflächen, Grundtuchzufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Bei der Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
- Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
- Die sich aus Artikel 6 der BayBO ergebenden Abstandsflächen sind vorrangig gegenüber den vermaßten Baugrenzen anzuwenden.

D. HINWEISE DURCH TEXT

- Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring vom 21.04.1993, geändert mit Satzung vom 20.09.1996 (2 Stellplätze pro Wohneinheit). Die Stellplatzsatzung wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist zu beachten und einzuhalten.
- Sicherstellung der Stromversorgung im Baugebiet durch die Isar Ampere-Werke.
 - Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
 - Die Hausanschlüsse enden in Aufputz-Hausanschlusskästen oder in Wandschienen an der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Wahlweise sollen die Hausanschlusskästen auf Wunsch des Bauherren aus Hausinnern zugelassen werden.
 - Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
- Auf die vom Verkehr auf der Bundesstraße 16a ausgehenden Lärmmissionen wird ausdrücklich hingewiesen. Deshalb wird für die Grundstücke unmittelbar an der B16a darauf hingewiesen, daß bei einer Wohnbebauung die Wohn- und Schlafräume nach Möglichkeit nach Westen zu legen sind.
- Wichtiger Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, daß das Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Bodendenkmalpflege - Ingolstadt, Unterer Graben 37, Tel. 0841/16 38 mindestens 14 Tage vor Beginn jeglicher Bauarbeiten (auch Humusabtrag) informiert werden muß. Bei Baugenehmigungsanträgen ist der Gemeinde ein Nachweis über die rechtzeitige Benachrichtigung des Denkmalamtes (Grabungsbüro Ingolstadt) vorzulegen.

Bebauungsplan "Änderung Grossmehring Ost" -
Satzungsantrag vom 19.04.1998
Nr. 11 - 1998
angezeigt
Eine Vorlesung von Rechtsvorschriften
wurde durch das Landratsamt nicht
vorgesehen.
Ingolstadt, den 06.04.1998
Landratsamt Eichstätt
Denkmalstelle Ingolstadt

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
Großmehring, den 30.06.1997
- Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 22.05.1997 hat in der Zeit am 09.07.1997 stattgefunden.
Großmehring, den 15.07.1997
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 22.05.1997 hat in der Zeit vom 10.07.1997 bis 16.09.1997 stattgefunden.
Großmehring, den 22.09.1997
- Billigung des Gemeinderats**

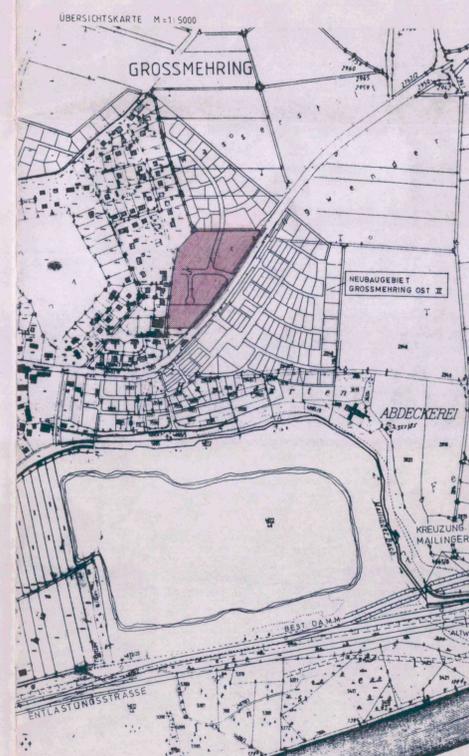
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.10.1997 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 10.10.1997 gebilligt.
Großmehring, den 28.10.1997
- Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.1997 bis 17.12.1997 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 27.10.1997 bekannt gegeben.
Großmehring, den 22.12.1997
- Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Großmehring hat auf Grund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 98 der BayBO, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzonenverordnung in den jeweils gültigen Fassungen mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.02.1998 diesen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.
Großmehring, den 20.02.1998
- Anzeigeverfahren**

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde am 17.03.98 angezeigt.
Großmehring, den 17.03.98
- Bekanntmachung - Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Änderung Großmehring Ost" wurde am 22.04.98 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Großmehring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Begründung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Großmehring, den 22.04.98



GEMEINDE GROSSMEHRING

LANDKREIS EICHSTÄTT

BEBAUUNGSPLAN

"ÄNDERUNG GROSSMEHRING OST"

TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN, HINWEISE, VERFAHRENSVERMERKE

PLANFASSUNG
Erstellt: 22.05.1997
Geändert: 10.10.1997
Geändert: 10.02.1998

INGENIEURBÜRO
DPL.-ING. (FH) TOUSCHKE
Büro für Bauwesen und Vermessung
Zingelstraße 26 85065 Ingolstadt
Tel. 0841/23 28 Fax 0841/88240

014-001-00