

# BEBAUUNGSPLAN "AM SÜDRING" in Demling



WA II  
ED  
GFZ = 0,6  
GRZ = 0,4  
II : 25° - 30°  
II = E+D : 30° - 40°

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung  
**GFZ** Geschosflächenzahl = 0,6  
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
- Bauweise, Baugrenzen  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- Verkehrsfächen  
Öffentliche Verkehrsfläche mit Vorgärten (Abstandsflächen)  
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung der öffentlichen Flächen
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
II : 25° - 30° Dachneigung  
II = E+D : 30° - 40° Dachgeschloß darf Vollgeschloß sein  
Maßangabe in Metern  
Festgelegte Grundstückszufahrt  
Spielplatz  
Sichtdreieck

- ## 6. Grünordnerische Festsetzungen
- Öffentliche Grünfläche mit Baum- und/oder Strauchpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, sowie bodendeckenden Gehölzen und Stauden als Straßenbegleitgrün.
  - Abgrenzung des Baugebietes im Süden und Westen mit geschlossenem Grüngürtel auf Privatgrund. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aus einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten. Im Bereich der Bauparzelle Flur-Nr. 412 ist der Pflanzstreifen als Mulde mit einem Stich von 20 cm auszubilden. Auffüllungen über dem natürlichen Gelände und Zaunsockel sind nicht zugelassen.

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 415 Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- Vorgeschlagene Grundstückszufahrt
- Geplante Kanalisation
- Bestehende Kanalisation
- Höhenschichtlinien in Metern über N.N.
- Fläche für Versorgungsanlage, hier: bestehende Trafostation
- Hauptversorgungsleitung, hier: bestehende oberirdische 20-kV-Stromleitung, wird nach Angabe der IAW umgelegt.
- Hauptversorgungsleitung, hier: geplante unterirdische Verlegung der 20-kV-Stromleitung der IAW

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Garagen:  
Dachneigung 25° - 40°  
Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer. Bei Grenzgaragen, die gebietständig an der Grenze stehen, ist ein Krüppelwalmdach unzulässig. Gemeinsam an der Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind in gleicher Höhe, Dachneigung und straßenseitiger Bauhöhe zu errichten. Wandhöhen und Längen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO.  
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 straßenseitigen Grundstücksgrenze zu den Garagen muß mindestens 5,0 m betragen. Einfriedungen im Stauraum der Garagen sind unzulässig.
- Gebäude und bauliche Anlagen:  
Zugelassen sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer.  
Dachgauben:  
Dachgauben sind erst ab 30° Dachneigung zugelassen, jedoch je Dachfläche höchstens 2 Stück mit einer Einzelgröße von maximal 1,50 x 1,50 m (ohne Dach) und einem Mindestabstand von 80 cm zueinander. Bei Doppelhäusern ist ein Abstand der Gauben von mindestens 1,25 m zu den Grundstücksgrenzen (Mittelwand) einzuhalten. Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.  
Maximale Wandhöhen im Mittel von Schnittpunkt Außenwand/Dacheindeckung über OK natürlichem Gelände bzw. der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bei E+D = 4,5 m, bei zweigeschöiger Bauweise = 6,5 m.
- Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Einfriedungen:  
a) Maximale Höhen entlang öffentlicher Straßen und Wege 1,0 m;  
b) Maximale Höhe, grundsätzlich vom Urdelnde ausgehend, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen = 1,5 m;  
c) Sockelhöhen max. 20 cm;
- 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 Bebauungsplanes darf nur einmal geteilt werden.
- Hundezwinger an den Grundstücksgrenzen sind nicht zugelassen. Mindestabstand 3,0 m.
- Die Verteilerschranke 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.
- Einzelzufahrten und Zugänge zur Kreisstraße EI 45 sind nicht zugelassen.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

- Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring vom 21.04.1993, geändert mit Satzung vom 20.09.1997 (2 Stellplätze pro Wohninheit). Die Stellplatzsatzung wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist zu beachten und einzuhalten.
- Sicherstellung der Stromversorgung im Baugebiet durch die Isar Amper-Werke:  
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke an das Versorgungsnetz angeschlossen.  
Die Hausanschlusskabel enden in Aufputz-Hausanschlusskästen im Kellerbereich oder in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
- Bodenfunde:  
Es wird darauf hingewiesen, daß zuzugewandene Bodenfunde unverzüglich dem Bayer Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/1636, anzuzeigen sind.
- Das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend saftiger Untergrund vorhanden ist.  
Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die vom Grundstückseigentümer zu beantragen ist. Stellflächen, Grundstückszufahrten 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 Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal und nicht am Regenwasserkanal angeschlossen werden. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.  
Die Funktionsfähigkeit eventuell vorhandener Drainageleitungen muß gewährleistet bleiben.
- Der Bezug der Wohngebäude ist erst nach Sanierung der Abwasseranlage Demling möglich. Dies bezieht sich jedoch nur auf die Grundstücke, die an die bereits vorhandene Ortsstraße 'Südring' angrenzen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.1997 ortsüblich bekannt gemacht.  
Großmehring, den 03.04.1997  
*(Volkmann)*  
1. Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 17.04.1997 hat in der Zeit am 17.04.1997 stattgefunden.  
Großmehring, den 25.04.1997  
*(Volkmann)*  
1. Bürgermeister
- 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 30.04.1997 hat in der Zeit vom 03.07.1997 bis 16.09.1997 stattgefunden.  
Großmehring, den 22.09.1997  
*(Volkmann)*  
1. Bürgermeister
- Billigung des Gemeinderats**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.10.1997 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 19.09.1997 gebilligt.  
Großmehring, den 28.10.1997  
*(Volkmann)*  
1. Bürgermeister
- Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.1997 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 20.12.1997  
*(Volkmann)*  
1. Bürgermeister
- 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 BayVO, 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  
*(Volkmann)*  
1. Bürgermeister
- Anzeigeverfahren**  
Der Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde am 17.02.1998 angezeigt.  
Großmehring, den 17.02.98  
*(Volkmann)*  
1. Bürgermeister
- Bekanntmachung - Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan für das Baugebiet 'Am Südring' in Demling wurde am 27.03.98 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 27.03.98  
*(Volkmann)*  
1. Bürgermeister



**GEMEINDE GROSSMEHRING**  
LANDKREIS EICHSTÄTT

**BEBAUUNGSPLAN**  
„AM SÜDRING“ in Demling

TEXTTEIL  
FESTSETZUNGEN, HINWEISE, VERFAHRENSVERMERKE

001-000-00

PLANFASSUNG  
Erstellt: 30.04.1997  
Geändert: 19.09.1997  
Geändert: 10.02.1998

INGENIEURBÜRO  
DIPLOM (FH) TOUSCHEK  
Büro für Bauwesen und Vermessung  
Zugspitzstraße 26 85568 Ingolstadt  
Tel. 0841/2328 Fax 0841/68240