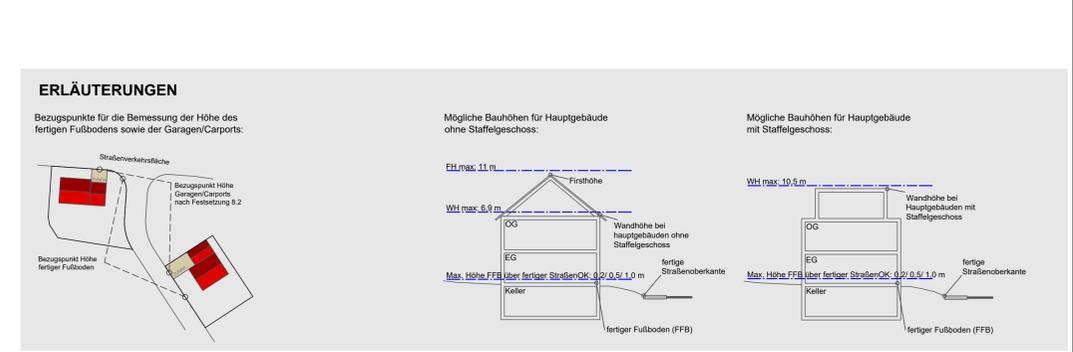


**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
  - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - OK= 0,2 m 2.8. Oberkante Fertigfußboden (siehe Festsetzung 3.2)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
  - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4, 22 und 23 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
  - Elektrizität (Trafostation)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
  - 13.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
  - 14.3. Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)



**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Großmehring erlässt aufgrund von 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg Nord“ für den Bereich nördlich des Bebauungsplans „Mehring Berg“, östlich der Kriegstraße und westlich der Preisengasse als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugeländes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 23.05.2023 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan mit  
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und  
2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

- Dachformen/Dachaufbau**
  - Dachformen von Haupt- und Nebengebäuden in allgemeinen Wohngebieten:
    - Zulässige Dachformen für Hauptgebäude ohne Staffelgeschoss sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zelt Dach. Diese sind
      - bei einem Vollgeschoss mit einer Dachneigung von 18° - 40°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
      - bei zwei oder mehr Vollgeschossen mit einer Dachneigung von 18° - 30°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
    - Für Hauptgebäude mit Staffelgeschoss sind zusätzlich Pult- und Flachdach zulässig. Diese sind mit einer Dachneigung von 0° - 20°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
    - Staffelgeschosse sind um mindestens 1,5 m von der Außenwandflucht des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen davon ist eine einzelne Gebäudesite die an eine öffentliche Erschließungsstraße angrenzt; bei dieser kann die Außenwand des Staffelgeschosses an die Außenwand des darunter liegenden Geschosses herandrücken.
  - Als Dachgauben sind ausschließlich untergeordnete Dachgauben nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 sind zulässig. Dachloggien sind zulässig.
  - Für Dächer von Garagen und Nebengebäuden, sowie einen untergeordneten Teil des Dachs des Hauptgebäudes (max. 1/3 der vorhandenen Geschossfläche im Erdgeschoss), untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen und verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäuden sind alle in 6.1.1. genannten Dachformen zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 40°, jedoch nicht steiler als die Dachneigung des Hauptgebäudes
- Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe 9.3).
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern von Hauptgebäuden sind ohne Aufständerung zu errichten. Ausgenommen davon sind Flachdächer und flach geneigte Dächer auf Staffelgeschossen mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale. Die Wandhöhe von 10,5 m darf durch die Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren nicht überschritten werden. Auf Garagen und Nebengebäuden sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit Aufständerung zulässig.

**9.4 Bei der Errichtung neuer Bebauung ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum bzw. Obstgehölz gemäß der Artenliste A (9.5) zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.**

- Die Standorte sind frei wählbar, bereits vorhandene Gehölze jeglicher Art können ab einem Stammumfang von mind. 12 cm angetrennt werden. Zwischen einzelnen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.
- 9.5 Artenliste A „Durchgrünung“:**  
Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm
- |  |                           |
|--|---------------------------|
| <i>Acer campestre 'Eisrijk'</i>        | Feld-Ahorn                |
| <i>Acer monspessulanum</i>             | Felsen-Ahorn              |
| <i>Alnus x spaethii</i>                | Purpur-Erle               |
| <i>Alnus cordata</i>                   | Herzblättrige Erle        |
| <i>Castanea sativa</i>                 | Eskkastanie               |
| <i>Carpinus betulus 'Lucas'</i>        | Hainbuche                 |
| <i>Celtis occidentalis</i>             | Abenddänischer Zürgelbaum |
| <i>Fraxinus ornus</i>                  | Blumenesche               |
| <i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i> | Lederhulsenbaum           |
| <i>Liquidambar styraciflua</i>         | Seesternbaum              |
| <i>Morus alba</i>                      | Weißer Maulbeerbaum       |
| <i>Ostrya carpinifolia</i>             | Hopfenbuche               |
| <i>Quercus cernis</i>                  | Zerreiche                 |
| <i>Robinia pseudoacacia</i>            | Robinie                   |
| <i>Tilia cordata 'Erecta/Rancho'</i>   | Winterlinde               |
| <i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>       | Silberlinde               |
| <i>Tilia x europaea 'Palidra'</i>      | Kaiserlinde               |
| <i>Sorbus torminalis</i>               | Elsbeere                  |
- Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschghe, Walnuss, Mirabelle, Quitte
- Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu verankern und die Anpflanzung hat in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
  - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung – Grundflächen- und Geschossflächenzahl**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt die Grundflächenzahl 40 von 100 (GRZ 0,4)
  - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei der Errichtung von Garagen, die auf der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Für Flächen von Tiefgaragen kann die zulässige Grundfläche bis zur maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn die Tiefgaragenüberdeckung mindestens 1,0 m beträgt.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt die Geschossflächenzahl 80 von 100 (GFZ 0,8). Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sind zulässig und gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitzurechnen. Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sind zulässig und gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitzurechnen. Art. 2 Abs. 7 und Art. 45 BayBO ist entsprechend zu beachten.
- Maß der baulichen Nutzung – Höhere bauliche Anlagen**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss die per Planeintrag festgesetzte Höhe (OKFFB) über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstückes mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
  - Die Wandhöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,9 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh) von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten. Umfassungsmauern von Staffelgeschossen, die im obersten Geschoss angeordnet sind, dürfen hiervon abweichend eine Wandhöhe von bis zu 10,5 m aufweisen und eine Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Bei Staffelgeschossen werden auf die Geschosse des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses aufgesetzte Geländer und Brüstungen bei der Berechnung der Wandhöhe nicht berücksichtigt, dürfen inkl. Sockel jedoch eine Gesamthöhe von 1,2m nicht überschreiten. Im Übrigen gilt Festsetzung Nr. 6.1.1.
  - Die Gesamthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 11,0 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der obersten Geschossebene, nicht überschreiten.
- Überbaubare Fläche, Bauweise**
  - Die Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser), Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser), die auf einem ungetrennten Grundstück als Einzelhäuser zu verstehen. Die Länge von Einzelhäusern und Doppelhäusern darf 25 m nicht überschreiten, die Länge von Hausgruppen (Reihenhäusern) darf 30 m nicht überschreiten.
  - Es werden überbaubare Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wird bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der dazugehörigen Wandlänge und einer Tiefe von maximal 1,5 m nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird kein Gebrauch gemacht, ausgenommen ist die Festlegung zur Zulässigkeit von Garagen innerhalb der Abstandsflächen gem. Festsetzung Ziffer 8.2.
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, jedoch nur sofern eine Grundfläche von max. 2 m² und eine Höhe von 1,5 m nicht überschritten wird.
- Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen**
  - Die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten beträgt 5.
  - Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten: Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig; ausgenommen ist eine Reihenhausbauweise (sowohl als Einzelhaus, als auch als Hausgruppe); hier ist je volle 150 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

**HINWEISE**

- Stellplatzsatzung:** Für die erforderliche Anzahl und sonstigen Anforderungen zur Errichtung von Stellplätzen wird auf die Satzung über die Zahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Großmehring in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Denkmalschutz:** Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Für tieferliegende Informationen zum Denkmalschutz wird auf die Begründung verwiesen.
- Immissionsschutz** Auf der Gemeindefachfläche ist bei Erweiterung oder Neubau der Bestandsgebäude im Baugenehmigungsverfahren die immissionsschutztechnische Verträglichkeit mit dem Bestand nachzuweisen.  
Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenden Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 37 dB(A) nicht überschritten werden. Für weitere Informationen wird auf die Begründung verwiesen.
- Abwasserbeseitigung, Entwässerung** Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsverickung ist möglich, wenn die Vorgaben der NVFreV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.
- Insektenschutz** Die Verwendung und Installation von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warmweißen Lichtspektrum (≤ 3000 Kelvin) für Außenanlagen ist zu beachten, ebenso wie der Abstrahlwinkel und die Beleuchtungsdauer. Nachtliche dauerhafte Beleuchtung, sowie ein zu großer Abstrahlwinkel Richtung Himmel sollte vermieden werden.
- Abstand der Vegetation zu Leitungen** Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- Verbotszeitraum Gehölzbeseitigung** Bei erforderlichen Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum vom 01.03. – 30.09. gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BnatSchG zu beachten.
- Pflanzenschutzmittel** Es gilt der Verantwortungsvolle Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. In Haus und Kleingärten dürfen ohne Sachkundenaussweis nur Pflanzenschutzmittel mit dem Aufdruck „Anwendung durch nicht berufliche Anwender zulässig“ verwendet werden.
- DIN-Vorschriften:** DIN-Vorschriften und Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnten Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Großmehring während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring hat in der Sitzung vom 21.02.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg Nord“ in der Fassung vom 18.10.2022 hat in der Zeit vom 10.11.2022 bis 23.12.2022 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg Nord“ in der Fassung vom 18.10.2022 hat in der Zeit vom 11.11.2022 bis 23.12.2022 stattgefunden.
  - Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg Nord“ in der Fassung vom 21.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2023 bis 28.04.2023 beteiligt.
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg Nord“ in der Fassung vom 21.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2023 bis 18.04.2023 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.05.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.05.2023 als Satzung beschlossen.
- Großmehring, den 24.05.2023
- (Siegel) \_\_\_\_\_  
R. Stingl, 1. Bürgermeister
- Großmehring, den 31.05.2023
- (Siegel) \_\_\_\_\_  
R. Stingl, 1. Bürgermeister
- Großmehring, den 29.06.2023
- (Siegel) \_\_\_\_\_  
R. Stingl, 1. Bürgermeister



**Gemeinde Großmehring**  
Marienplatz 10  
85098 Großmehring

**Bebauungsplan Mehring Berg Nord mit integriertem Grünordnungsplan**

Format	letzte Änderung	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	23.05.2023	23.05.2023	1247 - 3

**Rechtsverbindliche Fassung**

Unterschrift des Planers: \_\_\_\_\_

**TBMARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Plannummer: 30\_34 (04/25) Nürnberg  
Antisignt Nürnberg PR 286  
ÜB/SHV: 0233588697

Tel. (0911) 998276-0  
Fax (0911) 998276-54  
info@tmarkt.de  
http://www.tmarkt.de