



BEBAUUNGSPLAN "SCHLIEGEN"

Theißing

WA O
0,4
FH 9,0m
SD+WD+PD+ZD
17° - 40°

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

- 1.1. Geltungsbereich / Abgrenzung des Baugebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB) ■ ■ ■ ■
- 1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) WA
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als Höchstmaße 0,8
 - a. Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO) 0,40
 - Als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche
 - Eine Überschreitung der Grundflächenzahl darf im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) erfolgen.
 - b. Geschöffflächenzahl GFZ (§§ 17, 20 BauNVO) FH 9,0
 - maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden gemessen ab mittlerer Höhe des Fahrbandes (arithmetisches Mittel) der angrenzenden Erschließungsstraßen bis zur Firsthöhe
 - Die Fertigfußbodenhöhe EG ist mindestens 20 cm bis maximal 50 cm über Straßenniveau anzulegen, um die Wahrscheinlichkeit des Eindringens von Oberflächenwasser zu minimieren.
 - Ebenso sind alle Kelleröffnungen wie Fenster, Außentreppe udgl. durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Lichtschächte, Erdwälle oder Sockel mindestens 20 cm bis maximal 50 cm über Straßenniveau gegen Zulauf von Oberflächenwasser zu sichern.
 - Die Fertigfußbodenhöhe der Garagen darf bis zu 20 cm über der Fahrbandhöhe der Erschließungsstraße im Bereich der Garagenzufahrt betragen. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die mittlere Wandhöhe 4,50 m betragen; jedoch darf die Traufe nicht höher als 3,20 m über der angrenzenden Erschließungsstraße sein.
 - d. Mindestgrundstücksgrößen und Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude
 - 1. Mindestgrundstücksgrößen
 - Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung 450 m²
 - Doppelhäuser sind auf einem geteilten Grundstück zulässig. Bei Doppelhäusern ist je volle 350 m² Grundstücksanteil eine Doppelhaushälfte zulässig.
 - Auf einem ungeteilten Grundstück sind Doppelhäuser (= Einzelhaus im planungsrechtlichen Sinn nach Bundesverwaltungsgerichtsurteil v. 24.02.2000 Az. 4C 12/98) nur dann zulässig, wenn je vertikaler Teilung des Gesamtgrundstückes ein Grundstücksanteil von mind. vollen 350 m² pro Doppelhaushälfte vorhanden ist.
 - Bei einer Teilung von Grundstücken sind die Festsetzungen betreffend der jeweils erforderlichen Mindestgrundstücksgröße von der wegzumessenden Teilfläche und auch vom verbleibenden Restgrundstück einzuhalten.
 - 2. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
 - Pro anteilige Grundstücksfläche von vollen 200 m² ist eine Wohneinheit (Geschöf- bzw. Einliegerwohnung) in einem Einzelhaus / Doppelhaus zulässig.
 - Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.
- e. Anzahl der Stellplätze
 - Im Sinne der vorstehenden Festsetzungen werden definiert:
 - „Wohngebäude“ sind Gebäude, welche zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zwecke genutzt werden. Zum Kriterium „überwiegend“ werden die Nettoutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50% betragen.
 - Ein „Doppelhaus“ ist bauplanungsrechtlich ein Wohngebäude, welches unabhängig von zivilrechtlichen Verhältnissen durch Aneinanderbauen von zwei funktional selbstständigen Gebäuden an einer Seite entsteht. Zwei funktional selbstständige Gebäude liegen auch vor bei:
 - einem gemeinsamen Hauseingang
 - einem gemeinsamen Flur und hinter dem Flur vertikale Trennung der Gebäude
 - einem gemeinsamen Keller, zu dem jedes Gebäude einen eigenen Kellerzugang besitzt
 - gemeinsamen haustechnischen Anlagen
 - Eine „Doppelhaushälfte“ gilt jeweils als ein Wohngebäude.

- g. Zahl der Vollgeschosse höchstens (E + I) II
- 1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) O
 - a. Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt O
 - Vorrang der Baugrenzen gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
 - b. Baugrenze
 - Wohngebäude
 - Untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1/3 der dazugehörigen Wandlänge und einer Tiefe von maximal 1,50 m sind auch außerhalb der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.
- 1.5. Verkehrsflächen ■ ■ ■ ■
- a. Straßenverkehrsflächen ■ ■ ■ ■
- b. Straßengrenzlinie —
- 1.6. Dachgestaltung SD+WD+PD+ZD
 - a. Zulässige Dachformen:
 - Es sind nur Sattel- und Walmdächer, symmetrische aber in der Höhe versetzte Pultdächer (Trennung im Firstschne) sowie Zeltdächer zulässig.
 - Für einen Teilbereich der Hauptgebäude ist auch abweichend zusätzlich ein Flachdach erdgesschossig zugelassen; der Anteil dieser zulässigen Abweichung beträgt maximal 20% der gesamten Gebäudegrundfläche.
 - Die Firsthöhe des Hauptgebäudes ist mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.
 - Atiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen; es können hier freie Dachformen vorgesehen werden.
 - Für Garagen ist die Dachform des Hauptgebäudes oder davon abweichend ein Flachdach zulässig.
 - b. Dachneigungen
 - Mindest- und Höchstneigung in Grad DN 17° - 40°
- 1.7. Grünflächen ■ ■ ■ ■
- a. geplante Grünfläche ■ ■ ■ ■
- b. Geplante Baum und Buschbepflanzung ■ ■ ■ ■

2. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Gebäude und Nebenanlagen**
- 2.1. Nebenanlagen
 - Auf jedem Baugrundstück sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, wenn die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist. Der Vorgartenbereich (Garten an den Straßengrenzen) ist in einem Bereich von 5,0 m zur Grenze freizuhalten.
 - 2.2. Dachneigung DN 17° bis 40°
 - Als Mindest- und Höchstmaß.
 - 2.3. Bedachung
 - Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in ziegelroten, rotbraunen, grauen sowie anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig. Atiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Nebenanlagen und Wintergärten sind von dieser Regelung ausgenommen; sie können frei wählbare Dachoberflächen haben.
 - 2.4. Fassadengestaltung
 - Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Putze mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen oder Wände aus Holz zulässig. Stark strukturierte und grelle Farben sind unzulässig.
- Sonstiges**
- 2.5. Einfriedungen und Stützmauern
 - Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Holzlatenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m ab OK Fahrbandrand auszubilden. An allen anderen Baugrundstücksgrenzen sind neben Holzlatenzäunen oder Metallzäunen auch Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m einschließlich Sockel zulässig. An allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungssockel bis zu einer Höhe von 0,20 m über Urgelände zulässig. Laubgehölzhecken sind zulässig, Thujahecken sind nicht zulässig. Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. Stützmauern sind an den

- Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der Garagenzufahrten unzulässig; zur Überbrückung von Höhenunterschieden ist auf dem jeweiligen Grundstück ein Böschungserbau wie z.B. bewehrte Erde, bepflanzte Natursteinböschungen odgl. bis zu einer steilsten Neigung von 1:1 (45°, Breite = Höhe) zulässig.
- Bei Doppelhäusern ist zwischen den Haushälften ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m im Bereich der Terrassen zulässig.
- 2.6. Dachbauten und Solaranlagen**
- Dachständer, Antennen und Fernsprechanlagen sowie Freileitungen sind mit Ausnahme von Satellitenempfangsschüsseln nicht zugelassen.
- Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen zu den Dachrändern einen Mindestabstand von 50cm und von Bauteilen oder Dachaufbauten einen Abstand von min. 25cm haben.
- Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zugelassen.
- Die einzelnen Gauben dürfen maximal 3,0 m breit sein. Es sind maximal zwei Gauben pro Dachseite zugelassen. Die Dachformen der Gauben haben denen des Hauptgebäudes zu entsprechen; abweichend hiervon sind Schleppegauben zugelassen.
- Die Breite aller Gauben einer Dachseite darf maximal 1/3 der zugehörigen Dachbreite betragen. Zwischen den Gauben ist mindestens ein Abstand von 1,0 m erforderlich. Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind vorrangig.
- 2.7. Pflanzbeschränkungen durch erdverlegte Leitungen**
- Nach DVGW GW 125 müssen Bäume zu Versorgungsleitungen einen Mindestabstand von 2,5 m haben. Der erforderliche Mindestabstand ist auch bei Anpflanzungen in anliegenden Grundstücken einzuhalten und trifft insbesondere auch für Anschlussleitungen auf Privatgrund zu.
- 2.8. Geländemodellierungen**
- Abtragungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken sind bis auf das Höhenniveau des angrenzenden Fahrbandes zulässig. Im nördlichen Bereich zur öffentlichen Grünfläche hin sind die bei den Auffüllungen entstehenden Böschungen auch auf öffentlichem Grund zulässig. An den Südgrenzen der Parzellen 2 bis 6 sind Abtragungen und Aufschüttungen bis zu einem Abstand von mindestens 75 cm zu den bestehenden Grundstücksgrenzen hin zulässig.
- 3. HINWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 3.1. Plangenaue und Plangrundlagen
 - Die Zeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.
 - Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung, Ausführung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros T+R Ingenieure, Ingolstadt, keine Gewähr übernommen werden.
 - 3.2. Ausführung von Bodenversiegelungen
 - Zufahrten, Stellplätzen sowie befestigte Außenbereiche (z.B. Terrassen) auf privaten Grundstücken sind zu befestigen d.h. als Pflaster, als Rasen-Gitterstein oder Drain-Pflaster mit Raseteufe auszuführen (versickerfähig).
 - Dabei ist zu beachten, dass die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist.
 - Eine Entwässerung auf öffentliche Flächen ist unzulässig.
 - 3.3. Landwirtschaftliche Emissionen
 - Im Baugebiet muss aufgrund der unmittelbar nördlich an die Wohnbebauung angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese müssen - ohne Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung - geduldet werden.
 - 3.4. Flächen für den Naturschutzfachlichen Ausgleich und öffentliche Grünflächen
 - Die Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie die Flächen für öffentliches Grün werden von der Gemeinde Großmehring erworben bzw. im Umlegungsverfahren und durch notarielle Verträge dinglich gesichert.
 - Alle naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsflächen müssen nach Art. 6b BayNatSchG an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LFU) gemeldet werden.

4. VERFAHRENSVERMERKE UND AUSFERTIGUNG

- a) Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom 19.03.2019 die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.09.2019 bis 11.10.2019 beteiligt.
 - c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2019 bis 12.08.2019 öffentlich ausgestellt.
 - d) Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.11.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2019 als Satzung beschlossen.
- Großmehring, den 20.11.2019
- (Siegel)
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister
- Großmehring, den 20.11.2019
- (Siegel)
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister
- Großmehring, den 27.11.2019
- (Siegel)
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister

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. 2007, S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. 2018, S. 523).
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 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 (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-1), 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 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- 7) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) vom 26. Juni 1973 (BayRS IV S. 354) BayRS 2242-1-WK, 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. 34), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 9. September 2017 (BGBl. I S. 3370). Stand: Neugefasst durch Bek. v. 24.2.2010/194 zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 8.9.2017/13370. Berichtigung vom 12.4.2018/1472 ist berücksichtigt.
- 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 9. 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).

FLÄCHENSTATISTIK

Allgemeines Wohngebiet (Parzellenfläche (§ 4 BauNVO))	ca.	12.910 m ²	73 %
Erschließungsstraßen	ca.	3.640 m ²	20 %
Grünfläche Öffentlich / Ausgleich	ca.	1.152 m ²	7 %
Grenze räuml. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	ca.	17.702 m ²	100 %
	ca.	21 Parzellen	



Bebauungs- und Grünordnungsplan

WA "Schliegen" - Großmehring OT Theißing

1. Änderung



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Maßstab: 1 : 1.000

Planfassung
Vorentwurf vom 18.06.2019
Fassung vom 15.10.2019

Kartentferner:
TR INGENIEURE
Beecherstraße 2
92607 Regensburg
Tel. 0941 / 231 28

Gemeinde Großmehring, den

1. Bürgermeister
Ludwig Diepold