

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan


„Nord-West“ in Großmehring

2. Änderung

Satzung mit Begründung



Fassung vom 11.04.2016

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

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
„NordWest“ in Großmehring**

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

Ort, Datum: Ingolstadt, 18.11.2014 / 16.02.2016 / 11.04.2016

Inhaltsverzeichnis:

A.	Rechtsgrundlagen.....	4
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	5
2	Weitere Festsetzungen durch Text.....	10
3	Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen.....	12
4	Verfahrensvermerke und Ausfertigungen.....	14
5	Begründung.....	16
6	Anlage 1: Lageplan Aufteilung Bezugshöhen	
7	Anlage 2: Wandhöhenermittlung	
8	Anlage 3: Beispielschnitt Bezugshöhe Straße	
9	Anlage 4: Skizze Böschungsverbau	

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.07.2009 I 2585.

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 56 geändert (Art. 78 Abs. 4 G v. 25.02.2010, 66)

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

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 § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl S. 400)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1. Geltungsbereich / Abgrenzung des Baugebietes (§ 9 Abs. 7 Bau GB)



1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zugelassen sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,
gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ferner nicht zugelassen sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

als Höchstmaße

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. **Geschoßflächenzahl GFZ** (§§ 17, 20 BauNVO)

0,5

c. **maximal zulässige Wandhöhe** **6,5 m**

Die maximale zulässige Wandhöhe von Gebäuden von 6,50 m bezieht sich auf folgende Ausgangshöhen:

- a) für das Gebiet südlich der „Akeleistraße“ und südlich der „Dahlienstraße“ (Parzellen Nr. 5 bis 21 und 37 bis 55 des gültigen Bebauungsplanes):

Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Grundstücksgrenze zur Straße festgesetzt (Einfassung Graniteinzeiler)

- b) für das restliche Bebauungsplagebiet:

Die Ausgangshöhe für die maximal zulässige Wandhöhe ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der bestehenden Urgeländehöhen in den Haupteckpunkten des Baukörpers. Die tatsächlichen Wandhöhen können daher variieren. In der Anlage zur Begründung wird ein exemplarisches Musterbeispiel für die Bezugshöhenermittlung als Anleitung und Planungshilfe dargestellt.

Mit dem Eingabeplan ist ein Bestandsplan des Baugrundstückes mit Inhalt der Urgeländehöhen in m. ü. NN vorzulegen.

- 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 Gesamtgebäudes 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 (Geschoß- bzw. Einliegerwohnung) in einem Einzelhaus / Doppelhaus zulässig.

e. Anzahl der Stellplätze

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.

f. 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 Nettotonutzflächen 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 selbständigen Gebäuden an einer Seite entsteht. Zwei funktional selbständige 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.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a. Es wird die **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO festgesetzt.

○

Vorrangig der Baugrenzen gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

b. **Baugrenze**

Wohngebäude

möglicher Standort Garagen (GA)

variabel an der Grundstücksgrenze der festgesetzten Zufahrten; nur als Grenzbebauung zulässig.

Der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze muss mindestens 5,0 m betragen.



c. Baulinie

I.d.R. in einem Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze außer bei separaten Maßeintragungen in der Planfassung.

Es werden an der Baulinie keine Vorsprünge zugelassen. Als Witterungsschutz der Eingangsbereiche sind nur separate Konstruktionen möglich, welche an der Hauswand befestigt werden. Diese dürfen max. eine Breite von 2,50 m und eine Tiefe von 1,0 m haben.

Nebenanlagen sind in dem Streifen zwischen öffentlicher Grenze und Baulinie der an der Nordseite der Grundstücke an den Straßenraum angrenzenden Parzellen nicht zugelassen; die Vorbereiche sind zu begrünen und zu bepflanzen.



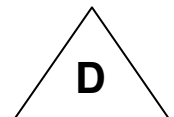
d. Einzelhäuser

Nur Einzelhäuser sind zulässig



e. Doppelhäuser

Nur Doppelhäuser sind zulässig



f. Flächen für Garagen und Carports

möglicher Standort Garagen und Carports



Die Dachformen sind analog des Hauptgebäudes auszuführen. Abweichend von den Dachformen des Hauptgebäudes sind für Garagen auch Flachdächer zugelassen.

1.5 Verkehrsflächen

a. Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich

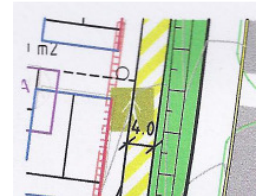


b. Straßenbegrenzungslinie



c. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Geh- bzw. Radwege



d. Grundstückszufahrten



e. Einfriedung entlang der öffentlichen Straße

zwischen der Baulinie und der öffentlichen Grenze sind keine Einfriedungen zugelassen.

1.6. Dachgestaltung

a. Zulässige Dachformen:

SD+WD+PD+ZD

es sind nur Sattel- und Walmdächer sowie symmetrische aber in der Höhe versetzte Pultdächer (Trennung im Firstachse) und zusätzlich Zeldächer zulässig. Für einen Teilbereich der Hauptgebäude ist auch abweichend zusätzlich ein Flachdach erdgeschossig zugelassen; der Anteil dieser zulässigen Abweichung beträgt maximal 20% der gesamten Gebäudegrundfläche.

b. Dachneigungen

DN 23° - 40°

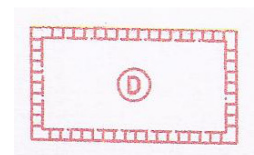
Mindest- und Höchstneigung in Grad

1.7 Stadterhaltung und Denkmalschutz

(§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 §172 Abs. 1 BauGB)

a. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen

(§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB)



2. Weitere Festsetzungen durch Text

Gebäude und Nebenanlagen

2.1 Nebenanlagen

Auf jedem Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese eine Grundfläche von 15 m² und eine Traufhöhe von 2,40 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet. Im Bereich zwischen der Baulinie und den nördlich hiervon liegenden Grenzen sind keine Nebenanlage zugelassen. Der Vorgartenbereich (Garten an den Straßengrenzen) ist in einem Bereich von 3,0 m zur Grenze freizuhalten.

2.2 Dachformen

Es sind folgende Dachformen zulässig:

SD	=	Satteldach
WD	=	Walmdach
PD	=	symmetrisches aber in der Höhe versetztes Pultdach (Trennung im Firstachse)
ZD	=	Zeltdach (nur mit gleichen Dachneigungen aller Dachseiten)

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist, **mit Ausnahme der Parzellen 1 bis 4**, mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes parallel zur öffentlichen Grenze auszubilden.

Bei den Parzellen 1 bis 4 kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

Attiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen; es können hier freie Dachformen vorgesehen werden.

2.3 Dachneigung DN 23° bis 40°

Als Mindest- und Höchstmaß. Das festgesetzte Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes

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.

2.5 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

2.6 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m ab OK Urgelände gemäß den Bestandsplänen Nr. 8708/2 und 8708/3 jeweils vom 06.10.2011, auszubilden. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind neben Holzlattenzäunen 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, Thuja- bzw. Scheinzypressenhecken 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 Böschungsverbau 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.

An der östlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Fl.Nr. 1240/126 (Parzelle Nr. 4) ist aufgrund der Sichtverhältnisse der Einmündung nur eine maximale Höhe der Einfriedungen von 70 cm zugelassen.

2.7 Dachaufbauten und Solaranlagen

Dachständer, Antennen und Fernsprechversorgungsanlagen sowie Freileitungen sind mit Ausnahme von Satellitenempfangsschüsseln nicht zugelassen.

Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) 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 einzelne Gaube darf eine mittlere Außenbreite von 3,50 m nicht überschreiten. Es sind maximal zwei Gauben pro Dachseite zugelassen. Die Dachformen der Gauben haben denen des Hauptgebäudes zu entsprechen; abweichend hiervon sind Schleppgauben 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.

2.8 Pflanzbeschränkungen durch erdverlegte Leitungen

Nach DVGE 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.

3 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Plangenaugigkeit und Plangrundlagen

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.

Grundlage für die Festsetzung der max. möglichen Fertigfußbodenoberkanten (FOK) der jeweiligen Baufenster erfolgte auf Grundlage der Höhenvermessung von T+R Ingenieure GmbH vom September 2011.

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. Terras-

sen) auf privaten Grundstücken sind zu befestigen d.h. in Asphaltbauweise, als Pflaster, als Rasen-Gitterstein oder Drain-Pflaster mit Rasenfuge auszuführen.

Dabei ist zu beachten, dass die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist.

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 Umlenungsverfahren und durch notarielle Verträge dinglich gesichert.

Alle naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsflächen müssen nach Art. 6b BayNatSchG an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LFU) gemeldet werden.

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

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt/Manching nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz.

Überschreitungen von Bauwerks- und Kranhöhen der in vorgenannten Paragraphen festgesetzten Begrenzungen bedürfen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Milit. Luftfahrtbehörde.

4 Verfahrensvermerke und Ausfertigung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2014 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2014 hat in der Zeit vom 09.03.2015 bis 10.04.2015 stattgefunden

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2014 hat in der Zeit vom 13.07.2015 bis 19.08.2015 stattgefunden.

4. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis 11.04.2016 beteiligt

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis 11.04.2016 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.04.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2016 als Satzung beschlossen

Großmehring, den 20.04.2016

.....
(L. Diepold, 1. Bgm.)

8. Ausgefertigt

Großmehring, den 26.04.2016

.....
(L. Diepold, 1. Bgm.)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großmehring, den 27.04.2016

.....
(L. Diepold, 1. Bgm.)

5 Begründung

1. Grund für die Aufstellung

- 1.1 Zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 20. September 2011 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bestehende Baulücken und andere noch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohn- und Mischgebiete befinden sich nur in Privatbesitz.

Derzeit befindet sich generell kein Bauland mehr im Eigentum der Gemeinde, d.h. die Gemeinde kann auf keine verfügbaren Baulandreserven zurückgreifen. Nach Auffassung des Gemeinderates ist es unter anderem auch Aufgabe der Gemeinde, für verfügbares Bauland zu sorgen.

Bei vorliegendem Bebauungsplan hat nun die Gemeinde derzeit die sehr seltene Gelegenheit, Grundstücke kurzfristig und kostengünstig zu erwerben und in Verbindung mit der geplanten Baulandumlegung als Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Großmehring beschloss daher für folgendes Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet) aufzustellen:

1235/1	(Acker bzw. Wiese, Teilfläche (TF) mit ca. 42.400 m ² für gepl. WA)
1234/1	(Landw. Weg, Fläche mit ca. 681 m ² für gepl. WA)
1236/1	(Landw. Weg, Teilfläche mit ca. 998 m ² für gepl. WA)
1241/2	(Acker bzw. Wiese, Fläche mit ca. 35.696 m ² für gepl. WA)
1240	(Acker bzw. Wiese, Fläche mit ca. 4.056 m ² für gepl. WA)
1240/1	(Acker bzw. Wiese, Fläche mit ca. 6.820 m ² für gepl. WA)
1239	(Acker bzw. Wiese, Teilfläche mit ca. 4.367 m ² für gepl. WA)
1238	(Acker bzw. Wiese, Teilfläche mit ca. 213 m ² für gepl. WA)
1242/1	(Landw. Weg, Teilfläche mit ca. 1005 m ² für gepl. WA)
1931/1	(Landw. Weg, Teilfläche mit ca. 2694 m ² für gepl. Verkehrsflächen)

Gesamtfläche: ca. **98.930 m²**

Das Gebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Das Gebiet wird umgrenzt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Großmehring:

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | durch Fl.Nr. 1235/1 TF (Acker), 1236/1 TF (Weg), 1238 TF (Acker), 1239 TF (Acker), 1172 (Weg) |
| im Osten | durch Fl.Nr. 1931/1 TF („Kriegstraße“) |
| im Süden | durch Fl.Nr. 1234/16 („Nelkenstraße“) und 1234/2 bis 1234/15 (Bauparzellen, Bestand) |
| im Westen | durch Fl.Nr. 1232/1 (landw. Weg) |

1.2 Das zukünftige Baugebiet hat eine Größe von ca. 9,89 ha mit insgesamt ca. 135 Parzellen.

1.3 Im Zuge der Bearbeitung der mittlerweile eingegangenen Bauantragsunterlagen der einzelnen Vorhaben zeigte sich, dass in einzelnen Festsetzungen eine Präzisierung bzw. Anpassung erforderlich ist.

Aus diesem Grund entschloss sich der Gemeinderat in der Sitzung vom 22.07.2014 den Bebauungsplan mit Begründung und Festsetzungen in einer ersten Änderung entsprechend anzupassen.

Nachdem sich im weiteren Fortschritt der Bebauung zeigte, dass es bei der Festlegung der Wandhöhen zu verschiedenen Auslegungen der Bezugshöhen kommen kann wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18.11.2014 beschlossen, hier eine Präzisierung bzw. praxisgerechte aufgeteilte Festlegungen zu treffen. Diese sind in den Festsetzungen unter Punkt 1.3 c erfolgt.

Mit den Präzisierungen in dieser Änderung können die Bauvorhaben praxisgerecht und im Rahmen der gemeindlichen Vorgaben geplant und umgesetzt werden.

2. Andere Planungen

2.1 Das geplante Baugebiet ist in dem zuletzt in der Fassung vom 19. April 2011 genehmigten Flächennutzungsplan Großmehring als „Allgemeines Wohngebiet“ enthalten und wird somit aus diesem entwickelt.

3. Rechtliche Vorgaben

- 3.1 Es werden keine naturschutzrechtlich geschützte Flächen gemäß Biotopkartierung in Anspruch genommen.

Art und Umfang der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist unter Punkt 15 dieser Begründung erfasst und in der Anlage dargestellt.

- 3.2 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler vor:

- Siedlung im vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild, vielleicht mit viereckigem Grabenwerk

Inv.Nr. D-1-7235-0219

FlstNr. 1235/1; 1236/1; 1239; 1240; 1241/2

- Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild

Inv.Nr. D-1-7235-0220

FlstNr. 1240; 1240/1; 1241/2

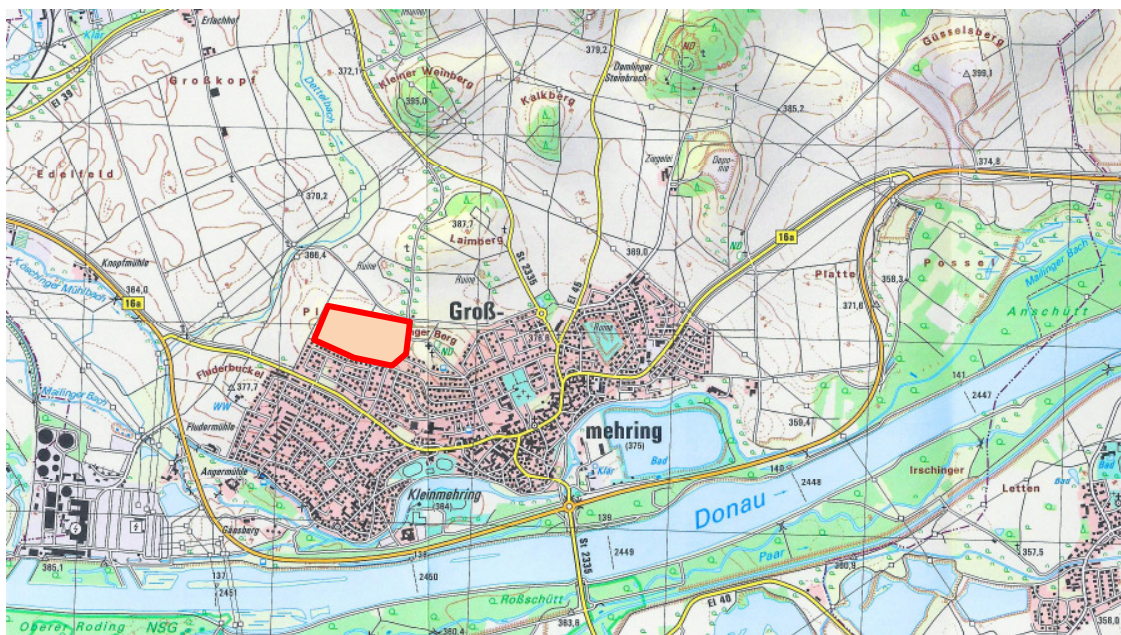
Diese Denkmäler sind gem. Art 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Da nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeiten bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, welche in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

- 3.3 Zutagetretende Bodenfunde sind gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

4. Planerische Gestaltung

Das künftige Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Großmehring, nördlich bestehender Wohnbebauungen entlang der „Lilienstraße“ und westlich der „Kriegsstraße“.



Das Gebiet ist geprägt von der Hügelkuppe, welche ihren Rücken in Ost-West-Richtung etwa in Mitte des Planbereiches besitzt und nach Norden, Westen und Süden mit Neigungen von bis zu 10% abfällt.

Zur Reduzierung des Eingriffes in die ursprüngliche Topografie wurden die Erschließungsstraßen und somit auch die Parzellierung entlang den Höhenlinien des Hügel orientiert; es ergeben sich somit eine mittlere Ringstraße und ein äußerer Ring, welcher aber im Westen unterbrochen wird und in jeweils einen Wendehammer mündet.

Bei der Parzellierung ergaben sich mehrheitlich Einzelparzellen mit Größen zwischen ca. 500 bis ca. 600 m² für Einzelhäuser (ca. Anteil 60%), Parzellen für Doppelhäuser (ca. 25%) und Sondergrößen bis zu 800 m² ebenfalls für Einzelhausbebauungen. Insgesamt werden 135 Parzellen bereitgestellt.

Im Zentrum des Gebietes wird ein Grünanger vorgesehen, welches den Kern des Doppelhausquartiers bildet und als Grünfläche mit Spielmöglichkeiten ausgebildet werden soll.

Nördlich des Baugebietes wird außerhalb des Geltungsbereiches Platz für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Der Umfang des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

Umgriff räumlicher Geltungsbereich	ca. 98.930 m ²	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet WA §4 BauNVO	ca. 74.890m ²	76 %
Erschließungsstraßen	ca. 15.870 m ²	16 %
„Kriegstraße“	ca. 1.560 m ²	1,5 %

Fußgängerbereiche	ca. 1.680 m ²	1,5 %
Grünflächen Bestand	ca. 1.040 m ²	1,0 %
Grünflächen geplant	ca. 1.400 m ²	1,5 %
Spielplatz mit Anger	ca. 2.490 m ²	2,5 %
Flächen für Entsorgung (RRB)	nicht in Geltungsbereich	

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

- 5.1 Der Straßenanschluss des Baugebietes erfolgt über die noch auszubauende Erschließungsstraßen an die „Kriegsstraße“ im Osten des Planungsgebietes. Für die mögliche zukünftige Erweiterung nach Westen werden bei der Parzellierung zwei Stichstraßen vorgesehen, welche aber vorerst nicht als Fahrverbindungen ausgebildet werden.
- 5.2 Die im Baugebiet verlaufende Erschließungsstraßen sind als Ringstraße (innen) bzw. Stichstraßen (außen) vorgesehen. Für die Gestaltung der Fahrbahnen werden verschiedene Möglichkeiten untersucht, z.B. wäre auch eine Gestaltung als eine reine Anliegerstraße mit Ausbau als verkehrsberuhigte Wohnstraße denkbar.
- 5.3 Die Gesamtbreite des Straßenraumes beträgt 8,5 m bzw. 5,0 m bei Anliegerwegen. Parkstreifen, welche mit Pflanzinseln durchsetzt sind werden vorgesehen. Die Anordnung eines separaten Gehweges ist möglich.
- 5.4 Wegen der Geländeneigungen des Urgeländes ergeben sich bei der Erschließungsstraßen im Baugebiet Gefälle von bis zu 6%.

Nach den geltenden Richtlinien für die Linienführung von Straßen (RAS-L) beträgt die Höchstlängsneigung für Straßen 12 %.

6. Art der baulichen Nutzung

- 6.1 Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 6.2 Als Nebenanlagen sind zugelassen Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Müllboxen, Einfriedungen und hauswirtschaftliche Einrichtungen wie beispielsweise Klopfstangen für Teppiche, Swimming Pools oder Gartenlauben.

7. Maß der baulichen Nutzung

- 7.1 Es werden nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.
- 7.2 Festgesetzte Geschossflächenzahl = 0,50
Festgesetzte Grundflächenzahl = 0,40
- 7.3 Wegen der starken Hanglage im Baugebiet wird als Bauweise nur das Erdgeschoß als Vollgeschoß und zudem bedarfsweise entweder Untergeschoß oder Dachgeschoss als Vollgeschoss zugelassen. Die Begrenzung erfolgt über die Festsetzung der maximalen Wandhöhen.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Das Baugebiet hat abfallendes Gelände. Der Höhenrücken befindet sich etwa in Mitte des Baugebietes in Ost-West-Richtung. Das Gelände liegt zwischen etwa 386,20 m ü.N.N. in der Mitte und 377,50 m ü.N.N. im Nordwesten des Baugebietes.
- 8.2 Eine Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurde noch nicht erstellt.

Nach Erfahrungen im angrenzenden Baugebiet „Nord“ ist der Boden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet.

9. Grünflächen

- 9.1 Entlang des neuen geplanten nördlichen Ortsrandes ist ein privater ca. 3,0 m breiter Grünstreifen als Ortsrandabgrenzung vorgesehen.
- 9.2 Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

10. Einrichtungen der Infrastruktur

- 10.1 Durch die Ausweisung des Baugebietes werden 135 neue Bauparzellen geschaffen, die einen Bevölkerungszuwachs von 480 bis 550 Personen erwarten lassen.

Nach Angabe der Gemeinde sind die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schule und Kindergarten) vorhanden und müssen nicht erweitert werden.

10.2 Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre können nach Angabe der Gemeinde von der „Kriegstraße“ kapazitativ aufgenommen werden.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Großmehring mit häuslichem Trinkwasser versorgt werden.

Der Wasserdruck sowie die entsprechenden Förderleistungen sind nach Angabe des Wasserwartes vor Ort ausreichend.

An verbrauchsreichen Tagen sind bei Spitzen-Entnahmezeiten mögliche reduzierte Druckverhältnisse nicht auszuschließen.

11.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der E.ON Netz AG gegeben. Die Anschlüsse der einzelnen Parzellen sind in Kabelbauweise auszuführen.

11.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Kanalisation im südlichen oder westlichen Bereich angeschlossen.

Das Oberflächenwasser von Straßen und Parzellen wird über den neu zu bauenden Regenwasserkanal in das ebenfalls neu zu errichtende Regenrückhaltungssystem geleitet.

Der weitere Ablauf des Oberflächenwassers erfolgt nach der Rückhaltung über einen wirtschaftlich dimensionierten Ablaufkanal in den „Dettelbach“ nordwestlich des Baugebietes. Die geplante Ablaufmenge wird dem derzeitigen Oberflächenabfluss entsprechen.

11.4 Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt sichergestellt.

12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung

12.1 Der Grundbesitz der Bauflächen liegt zu ca. 1/3 im Eigentumsbereich der Gemeinde Großmehring sowie zu ca. 2/3 in privatem Eigentum.

12.2 Überschlüssig ermittelte Erschließungskosten:

a)	Schmutzwasserkanal	ca.	1850	m	x	350,00 € =	ca.	647.500,00 €	
b)	Regenwasserkanal incl.Becken	ca.	2200	m	x	450,00 € =	ca.	990.000,00 €	
c)	Hausanschlüsse Regen- und Schmutzwasserkanal	ca.	119	St	x	700,00 € =	ca.	83.300,00 €	
									Zwischensumme Kanalisation:
									1.720.800,00 €
d)	Wasserversorgung Hauptleitung	ca.	1850	m	x	150,00 € =	ca.	277.500,00 €	
e)	Hausanschlüsse Wasserleitung	ca.	119	St	x	600,00 € =	ca.	71.400,00 €	
									Zwischensumme Wasserleitung:
									348.900,00 €
f)	Erschließungsstraßen	ca.	17700	m ²	x	70,00 € =	ca.	1.239.000,00 €	
									Zwischensumme Straßenbau:
									1.239.000,00 €
g)	Straßenbeleuchtung - Beleuchtungskörper	ca.	70	St	x	2.000,00 € =	ca.	140.000,00 €	
									Zwischensumme Sonstige Ausstattung:
									140.000,00 €
									Gesamtsumme
								ca.	3.448.700,00 €
									aufgerundet
								ca.	3.450.000,00 €

Die Finanzierung der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittelbereitstellung und eventuell teilweise durch Aufnahme zinsgünstiger Darlehen.

12.3 Die hauptsächlichen Nachfolgelasten beschränken sich auf den Unterhalt der Erschließungsanlagen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

13.1 Ein Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist vorgesehen und wird derzeit bereits vom Vermessungsamt Ingolstadt betrieben.

14. Umweltschutz

- 14.1 Bei den vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Altlasten sind nach Angabe der Gemeinde Großmehring nicht bekannt.

- 14.2 Bezüglich möglicher Ausgasungen aufgrund der ehemaligen, nördlich liegenden Deponie kommt das Gutachten der IFUWA vom 01.03.1994 zu folgendem Schluss:

„Eine Gefährdung des geplanten Wohngebietes durch Migration von Deponiegasen aus dem Bereich der Altdeponie ist nach bisherigem Kenntnisstand u.E. nicht gegeben.“

Dennoch sind die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zu berücksichtigen, nach welchen an den 5 Sondierpunkten Kontrollmessungen während der Sommermonate erfolgen sollen.

Diese Untersuchungen wurden im Auftrag der Gemeinde Großmehring vom Institut IFUWA Ende September 2012 durchgeführt.

Die IFUWA kommt in ihrem Gutachten vom 09.10.2012 zu folgender Zusammenfassung:

„Kontrollmessungen an nahezu identischen Ansatzpunkten wie 1994 ergaben keine Hinweise auf deponietypische Gasentwicklungen bzw. -migrationen im Untergrund, die auf die nördlich des Baugebietes gelegene Altdeponie zurückzuführen wären.“

Nach vorliegendem Kenntnisstand sehen wir kein Gefährdungspotential für das geplante Baugebiet.

Genusowenig erachten wir Raumlufmessungen in den Kellern des entstehenden Wohngebietes auf die untersuchten Schadstoffgruppen für erforderlich.“

- 14.3 Bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die mit der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zusammenhängenden Einwirkungen unter Umständen für die Umwelt als Belästigung empfunden werden. Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandeschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

15. Grünordnung, Landschaftspflege

15.1 Auf der Grundlage des Landschaftsplanes werden die beabsichtigten Änderungsgebiete nach der Bedeutung der Schutzgüter als Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (StMLU, Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 1999):

<u>Schutzgut</u>	<u>Zustand/Bewertung</u>
Arten und Lebensräume	- ausgeräumte strukturarme extensiv genutzte Agrarlandschaft
Lebensstätten und/oder Waldflächen	- keine prägenden Gehölzstrukturen oder Kleinstrukturen
Wasser	- keine Gewässerstrukturen - Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, keine Beeinträchtigung Grundwasser
Boden	- extensiv genutzte Löß-, Lößlehmböden
Landschaftsbild	- Ortsrandbereiche, die an vorhandene Bebauung angrenzen - mittlere Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen (Bergkuppe) oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen - keine Beeinträchtigung von Erholungsräumen

15.2 Die Gemeinde Großmehring hat den Belangen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Landschaftsplanes Rechnung getragen. Im Landschaftsplan sind umfangreiche Maßnahmen für die Entwicklung von Lebensräumen, von Elementen des Biotopverbundes, zur Aufwertung von Gewässern und ökologischen Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen enthalten.

15.3 Bestand sowie Betroffenheit der Arten

Im Zeitraum der Frühjahrsvegetation wurden mögliche vorkommende und zu schützende Arten gemäß Tabellen nach Anlage IV zu den „Vorläufigen Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ überschlägig erhoben.

A. Bestand und Betroffenheit nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

A.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Im Untersuchungsgebiet wurden aufgrund der intensiven Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL festgestellt. Relevante Arten kommen entweder im weiteren naturräumlichen Umfeld nicht vor oder finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensraumbedingungen.

Der bestehende Grünbereich entlang der „Kriegsstraße“ bleibt bestehen.

A.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

A.2.1 Säugetiere

Aus dem Eingriffsgebiet liegen keine Säugetiernachweise vor. Alle zu prüfenden Säugetierarten fehlen entweder großräumig um das Planungsgebiet (auch aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung) oder finden dort aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine geeigneten Habitate.

A.2.2 Kriechtiere

Im Untersuchungsgebiet war prinzipiell die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu erwarten. Es ist jedoch kein geeigneter Lebensraum vorhanden. Alle übrigen zu prüfenden Kriechtierarten fehlen oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

A.2.3 Lurche

Im Untersuchungsgebiet sind keine Vorkommen der zu prüfenden Amphibienarten bekannt, im relevanten Umkreis sind keine geeigneten Laichwässer vorhanden.

A.2.4 Fische

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der zu prüfenden Art.

A.2.4 Libellen

Die zu prüfenden Arten fehlen entweder großräumig um das Plangebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum

A.2.5 Käfer

Die zu prüfenden Arten fehlen entweder großräumig um das Plangebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum

A.2.6 Tagfalter

Die zu prüfenden Arten fehlen entweder großräumig um das Plangebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum

A.2.7 Nachtfalter

Die zu prüfenden Arten fehlen entweder großräumig um das Plangebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum

A.2.8 Schnecken und Muscheln

Die zu prüfenden Arten fehlen entweder großräumig um das Plangebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum

B. Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Aufgrund der Nutzung des Planungsgebietes als intensiv genutzte Ackerfläche ist keine Aufkommen von Brutvögeln zu erwarten.

Bei den im Planungsgebiet festzustellenden Vogelarten handelt es sich um weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.

Potentiell wären Mäusebussarde zu erwarten; diese brüten jedoch in Gehölzbeständen im weiteren Umfeld (weitab des unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnbebauung).

Im Eingriffsbereich sind keine Greifvogelhorste vorhanden, das Gebiet konnte aber als Jagdhabitat genutzt werden.

Da Brutstätten dieser Art somit vom Vorhaben nicht betroffen sind und der Nahrungserwerb aufgrund der angrenzenden weitläufigen Flächen nicht nennenswert eingeschränkt wird ist eine weiterführende Prüfung nicht vorgesehen.

Auch die Bedeutung des Änderungsbereiches als Rast- und Überwinterungsstätte für regelmäßige Gastvögel ist aufgrund der großflächigen und geeigneteren Bereiche in benachbarten Grün- und Ackerflächen als nicht relevant einzuschätzen.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BnatSchG sind durch die geplante Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

15.4 Ausgleichsmaßnahmen:

Der Naturausgleich gemäß §8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sieht für die Wohngebietsausweisung die Eingriffsregelung vor.

Die Gesamtfläche des geplanten Baugebietes beträgt ca. 9,89 ha.

Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan, wie Durchgrünung des Baugebietes, privates Grün als Randeingrünung udgl. werden zur Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen Abb. 7 und in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde, folgende Kompensationsfaktoren angesetzt

Ackerflächen:

Kompensationsfaktor 0,3

Hieraus resultierende erforderliche

Ausgleichsfläche = ca. 98.900 m² x 0,30 = ca. 29.670 m²

Wahl der Ausgleichsflächen:

Nach Erfahrungen mit dem Landratsamt Eichstätt, Abteilung Naturschutz, sollen Ausgleichsflächen möglichst in unmittelbarer Umgebung des Planungsbereiches realisiert werden.

Es wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Ausgleichsflächen für den Ausgleich vorgesehen:

AF	Größe	Lage	Eigentümer		Maßnahme
1161	2.840	Schwarz- wiesen	TNG	Pachtvertrag zw. TNG + Oberm.	Die Fläche ist langfristig als extensiv genutzte Wiese zu erhalten. Keine Düngung und keine Verwendung von chemischen Pflanzenschutz. Ein- bis zweimalige Mahd nach dem 01. Juli und Abfuhr des Mähgutes. Die Pflegemaßnahmen sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die AF ist vom Grundeigentümer im Gelände dauerhaft durch Metallpflocke zu kennzeichnen.
1166	1.092	Sperles- berg	TNG	Pachtvertrag zw. TNG + Oberm.	
1168	4.661	Sperles- berg	TNG	Pachtvertrag zw. TNG + Oberm.	Die Grundstücke sind als Wiesen anzusähen. Zur Aussaat ist ausschließlich für den Standort geeignetes Saatgut aus regionaler Herkunft zu verwenden (sog. Regio-Saatgut). Vor Aussaat ist ein schriftlicher Nachweis der liefernden Firma über die Herkunft des Saatgutes vorzulegen. Die Flächen sind langfristig als extensiv genutzte Wiese zu erhalten. Keine Düngung und keine Verwendung von chemischen Pflanzenschutz. Ein- bis zweimalige Mahd nach dem 1. Juli und Abfuhr des Mähgutes. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Die vorhandenen kleineren Müllanlagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. die Pflegemaßnahmen sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die AF ist vom Grundeigentümer im Gelände dauerhaft durch Metallpflocke zu kennzeichnen.
1189	TF 776,78	Sagerer	Obermeyer Max		Der Streifen sollte entlang des Dettelbaches liegen. Er ist aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen sind nur nach Rücksprache und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
6817	3.443	Geis- schütt	Rusch Helga		Die Fläche unter der Stromleitung ist langfristig als extensiv genutzte Wiese zu erhalten. Keine Düngung und keine Verwendung von chem. Pflanzenschutz. Ein- bis zweimalige Mahd nach dem 01. Juli und Abfuhr des Mähgutes. Die im Randbereich vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die AF ist im Gelände dauerhaft durch Metallpflocke zu kennzeichnen.
5546	2.250	Posselt	Rusch Helga		Die Fläche ist langfristig als extensiv genutzte Wiese zu erhalten. Keine Düngung und keine Verwendung von chem. Pflanzenschutz. Ein- bis zweimalige Mahd nach dem 01. Juli und Abfuhr des Mähgutes. Die Pflegemaßnahmen sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die AF ist im Gelände dauerhaft durch Metallpflocke zu kennzeichnen.

1170	TF 900	Sperlesberg	Rusch Helga		Die Gehölzbestände sind auf Dauer der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Ggf. erforderliche Pflegemaßnahmen sind nach Rücksprache und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
1153	1.622,78	Schwarzwiesen	Gemeinde	Kaufvertrag zw. Gmd. + Rusch	siehe unten
Öko-konto	192,62		Gemeinde	Kaufvertrag zw. Gmd. + Rusch	
1153	12.503, davon 10.880,22 (Rest Rusch)			Kaufvertrag zw. Gmd. + Kipfelsb.	Entlang des Dettelbaches soll ein Streifen von mind. 10 m Breite nicht bewirtschaftet und der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die im Plan rot gekennzeichneten Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein chem. Pflanzenschutz; 1-2 mal Mahd nach 01.07. und Abfuhr des Mähgutes. Die im Randbereich vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. (Die Wiese ist derzeit verpachtet und darf noch bis einschließlich 2013 bewirtschaftet werden.)
		Schwarzwiesen	Gemeinde	Kaufvertrag zw. Gmd. + Sangl	
				PV kündigen!	

Die Zugangsmöglichkeit zu den neuen Ausgleichsflächen für eine mindestens halbjährliche Beweidung wird über öffentliche Wege sichergestellt.

15.5 Pflanzliste

Für die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen und der privaten Ortsrandeingrünung sind ausschließlich autochtone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher entsprechend folgender Pflanzliste zu verwenden.

Gehölzliste (Auswahlliste) in der freien Landschaft

Ausschließlich autochthones Pflanzmaterial folgender Arten:

Sträucher

- Cornus mas (Hurlnuß)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
- Rosa nitida (Glanzrose)
- Rosa arvensis

Sambucus nigra (Holunder) ,
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Bäume

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Fraxinus excelsior (Esche) .
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Malus communis (Wildapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)
Juglans regia (Wainuß)

Beispielhaftes Pflanzschema für eine 3-reihige Sichtschutzpflanzung

Liguster	Liguster	Hartriegel	Hartriegel	Holunder	Holunder	Hainbuche
Liguster	Vogelbeere	Schneeball	Hartriegel	Holunder	Hasel	Hasel
Schneeball	Schneeball	Pfaffenhut	Pfaffenhut	Feldahorn	Hasel	Hasel

Pflanzabstand 1 bis 1,5 (2) Meter, je nach Pflanzenart.

Großmehring,

Gemeinde Großmehring

Entwurfsverfasser

Diepold
1. Bürgermeister

T+R Ingenieure GmbH