

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Grossmehring erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 und § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414 u. BGBl. I. S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. S. 344, BayRS 2020-1-1-I), Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. I. S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), jeweils in der neuesten Fassung, folgende Satzung:

A. Festsetzungen

1. Grenzen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Gewerbegebiet §8 BauNVO 1990 zulässig sind gemäß §12 Abs. 3a BauGB nur Vorhaben laut Durchführungsvertrag.

SO1 2.2 Sondergebiet §11 BauNVO 1990

mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel... Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel...

SO2

2.3 Sondergebiet §11 BauNVO 1990

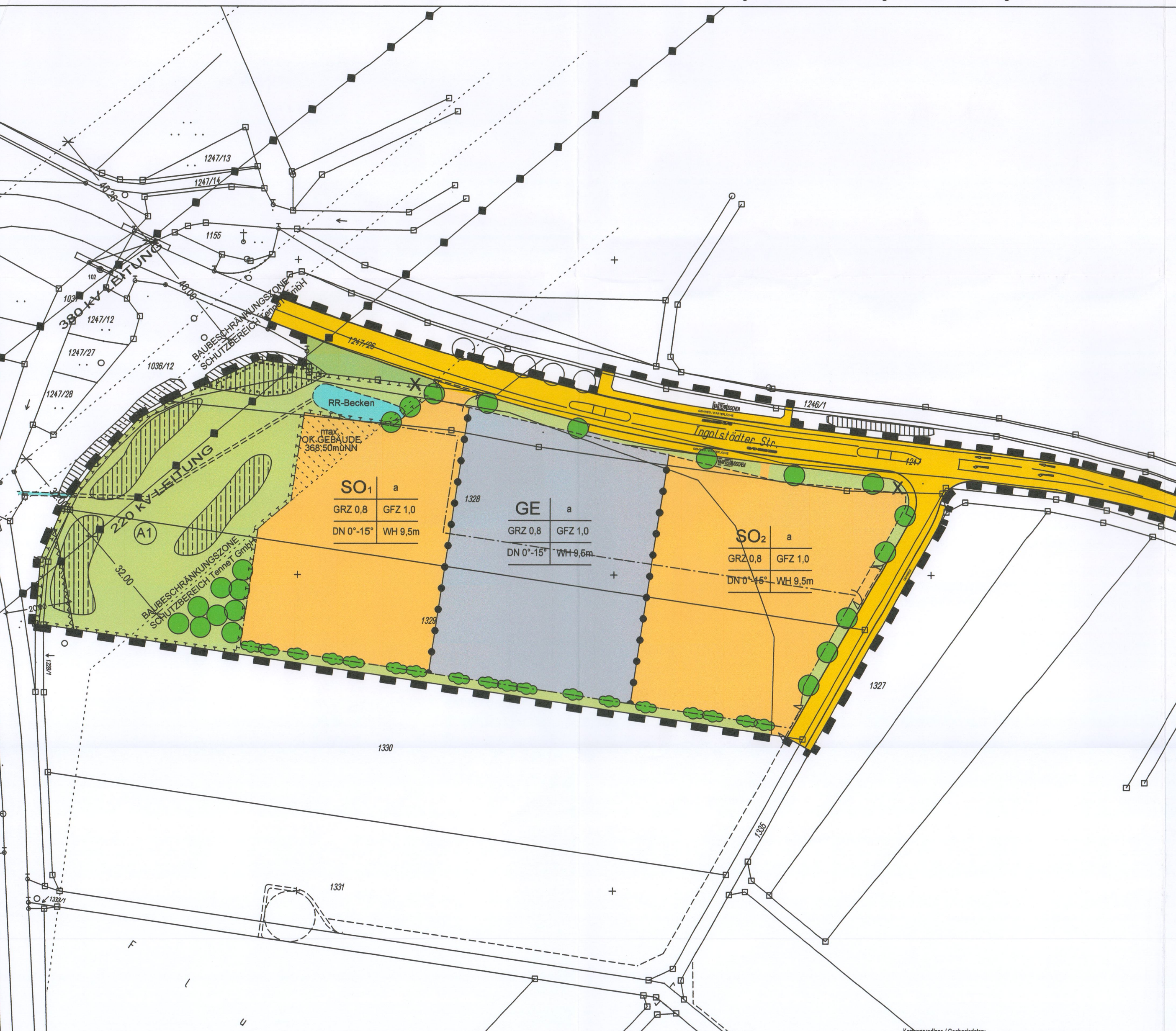
mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel... Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel...

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
GFZ 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0
WH 3.3 Wandhöhe maximal 9,5 m zulässig
II 3.4 Zahl der Vollgeschosse max. II

4. Bauliche Ordnung

- 4.1 Baugrenze
4.2 Bauweise abweichende Bauweise, Gebäudelängen > 50 m sind zulässig
4.3 Es gelten für die SO-Gebiete die Abstandflächenregelungen gemäß BayBO für Gewerbe- und Industriegebiete nach Art. 6 Abs. 5 BayBO; 0,25 H, mind. 3m
4.4 Höhenbegrenzung aufgrund der 220kV Leitung ist in diesem Bereich die maximale Oberkante von Gebäudeteilen, einschließlich Dachaufbauten auf 368,5 mÜNN festgesetzt...



5. Dächer

5.1 Dachneigung 0° - 15° Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Krüppelwale sind unzulässig.

6. Fassaden und Werbeanlagen

- 6.1 Ausseiwände: Ausseiwände sind als hellgestrichene Wände oder mit Holz- oder Tafelverkleidungen auszuführen...
6.2 Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten, daß sie sich nach Form, Maßstab, Material und Gliederung dem Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen unterordnen...
6.3 Werbeanlagen an Gebäuden: Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig...
6.4 Freistehende Werbeanlage, wie z. B. Pylon ist nur an den mit X gekennzeichneten Stellen zulässig.

7. Grünordnung

- 7.1 private Grünfläche
7.2 öffentliche Grünfläche
7.3 Flächen für Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
7.4 zu pflanzender Baum
7.5 zu pflanzende Sträucher
7.6 zu erhaltende Sträucher mit Wuchshöhenbegrenzung <4m

7.7 Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist mit geeigneten Schutzmaßnahmen dafür zu sorgen, dass die zu erhaltenden Gehölze im Umgriff der Baumaßnahmen nicht geschädigt werden.

7.8 Die vorgesehene Freiflächenentwicklung mit Anlage der festgesetzten Grünflächen und den damit verbundenen Anpflanzungen ist anhand qualifizierter Freiflächengestaltungspläne mit Pflanzschema und genauen Pflanzlisten, im Bauantrag nachzuweisen...

7.9 In der öffentlichen Grünfläche zwischen Ingolstädter Straße und Baugebiet sowie in der privaten Grünfläche entlang der Erschließungsstraße am Ostrand des Baugebiets sind Bäume gemäß Festsetzung 7.14.1 im dargestellten Umfang zu pflanzen...

7.10 Die unbebauten Grundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen sind, soweit sie nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerfläche erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten...

7.11 Der Südrand des Gewerbegebiets ist dort, wo Gebäude angrenzen, auf 75 % seiner Länge, in den restlichen Abschnitten zu 50% der Länge mit einer Hecke aus Sträuichern gemäß Pflanzenliste 7.14.3 bei einem Pflanzabstand von 1,25 m zu bepflanzen...

7.12 PKW-Stellplätze sind durch Bäume - Arten gem. Festsetzung 7.14 zu untergliedern. Dabei ist pro 6 Stellplätzen mindestens 1 Baum auf einem mind. 1,5 m breiten Grünstreifen anzuordnen...

7.13 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A1) Das am Nordrand bestehende Schlehengebüsch ist dauerhaft zu erhalten...

7.14 Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher
7.14.1 Großbäume (1. Wuchsklasse, Sol. Hochstamm 3x verpflanzt, StU 16-18)
7.14.2 Kleinkronige Bäume (2. Wuchsklasse, Sol. Hochstamm 3x verpflanzt, StU 14-16)

8. Erschließungs- und Versorgungsflächen

- 8.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
8.2 Einfahrtbereich
8.3 Private Parkfläche
8.4 Unterirdische Versorgungsleitung, Kanal
8.5 Anbauverbotszone
8.6 Öffentliche Versorgungsfläche mit Begrenzungslinie
8.7 Einfahrtbereich
8.8 Private Parkfläche
8.9 Unterirdische Versorgungsleitung, Kanal
8.10 Anbauverbotszone

9. Sonstiges

- 9.1 Genehmigungsfreistellung
Gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO werden alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen...
10. Schallschutz
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m; Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreitet:

11. Wasserwirtschaft

- 11.1 Regenrückhaltebecken
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen und Fahrgassen ist in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und über einen Drosselelabbau in den Dettelbach einzuleiten...

B. Hinweise:

- 1. Denkmalpflege
Das Planungsgebiet ist als Bodendenkmalfäche Nr D-1-7235-0227 kartiert...
2. Sonstige Planzeichen
2.1 Flurnummer
2.2 Grenzen mit Grenzpunkt
2.3 Oberirdische Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen

3. Wasserwirtschaft

- 3.1 Abwasser
Die Gebäude müssen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
3.2 Niederschlagswasser
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit möglich zu vermeiden.
3.3 Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung
Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern...

4. Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 214044 / 2 vom 27.02.2015 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten. An den maßgeblichen Immissionsorten sind Immissionskontingente durch das Nahversorgungscenter nachzuweisen...

5. Allgemein

Der Bauwerber hat frühzeitig bei der Gemeinde und bei den Energieversorgern nachzufragen, inwieweit im Bereich seines Bauvorhabens etwaige Leitungen, Trafostationen etc. vorhanden oder geplant bzw. erforderlich sind. Fördermaßnahmen zugunsten von Vögeln: An Bäumen und Gebäuden sind zudem Nistgelegenheiten für Vögel (u.a. durch Einbau von Nistbausteinen für Halbhöhlenbrüter) zu schaffen.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan. Table with 7 rows containing approval dates, signatures, and official stamps.

GEMEINDE GROSSMEHRING VI. Vorhaben- und Erschließungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Grünordnungsplan

"Nahversorgungszentrum Fluderbuckel"



Originalmaßstab: 1 : 1000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Planfertiger: Mayr Bau Ingolstadt GmbH Brückenkopf 8 1/2 85051 Ingolstadt
Gezeichnet: 16.01.2014 - S. Dauser
Geändert: 27.05.2014 - S. Dauser, 20.04.2015 - S. Dauser, 08.05.2015 - S. Dauser, 07.07.2015 - B. Haeutele, 10.12.2015 - B. Haeutele

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Nahversorgungszentrum Fluderbuckel" Gemarkung Grossmehring

Handwritten signature and date: Ludwig Diepold 25.05.16