

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO und eine Gemeinbedarfsfäche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
 - Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO gilt:
 - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.
 - Für die Gemeinbedarfsfächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gilt:
 - Innere der Gemeinbedarfsfäche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ ist ausschließlich die Errichtung von Schulgebäuden, einer Sporthalle, Gebäuden und Räumen für die ganztägige Kinderbetreuung/ Hort sowie von weiteren baulichen Anlagen, die dem Schulbetrieb oder der Kinderbetreuung/ Hort dienen, zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung einer Hausmeisterwohnung.
- Maß der baulichen Nutzung – Grundflächen- und Geschossflächenzahl**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4)
 - Auf der Gemeinbedarfsfäche beträgt die Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6).
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen unterhalb 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 vom 100 (GFZ 0,8). Außenräume im Dachgeschoss sind zulässig und gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitzurechnen. Außenräume 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 – Höhe baulicher Anlagen**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss die per Planentwurf festgesetzte Höhe (OKFFB) über der fertigen Straßenebene, gemessen in der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zwischen den Punkten @A und @B wird bei der Ermittlung der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks nicht berücksichtigt.
 - 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 Schrittkopf mit der Dachhaut nicht überschreiten. Umfassungsmauern von Staffelflächen, 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 Staffelflächen 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.
 - Auf der Gemeinbedarfsfäche darf die Oberkante baulicher Anlagen die festgesetzte Höhe über Normalhöhenmüll von 395 m nicht überschreiten. Technische Wandaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) dürfen die zulässige Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1,0 m überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring hat in der Sitzung vom 21.02.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg“ in der Fassung vom 28.07.2022 hat in der Zeit vom 01.08.2022 bis 16.09.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg“ in der Fassung vom 28.07.2022 hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis 16.09.2022 stattgefunden.
- Zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg“ in der Fassung vom 18.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2022 bis 23.12.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg“ in der Fassung vom 18.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2022 bis 23.12.2022 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.01.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2023 als Sitzung beschlossen.

Großmehring, den 17.01.2023

(Siegel) _____
R. Stingl, 1. Bürgermeister

Großmehring, den 24.01.2023

(Siegel) _____
R. Stingl, 1. Bürgermeister

Großmehring, den _____

(Siegel) _____
R. Stingl, 1. Bürgermeister

- 8) Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

- Acer campestre 'Eisrijk'** Feld-Ahorn
Acer monspessulanum Felsen-Ahorn
Alnus x apertifolia Purpur-Erle
Alnus cordata Herzblättrige Erle
Castanea sativa Eskkastanie
Carpinus betulus 'Lucas' Hanibuche
Celtis occidentalis Abendländischer Zürgelbaum
Fraxinus ornus Blumenesche
Gleditsia triacanthos 'Skyline' Ledertulsenbaum
Liquidambar styraciflua Seesternbaum
Morus alba Weißer Maulbeerberaum
Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
Quercus cerris Zerreiche
Rubinia pseudoacacia Robinie
Tilia cordata 'Erecta/Rancho' Winterlinde
Tilia tomentosa 'Brabant' Silberlinde
Tilia x europaea 'Palida' Kaiserlinde
Sorbus terminalis Elsbeere

Obstbäume – Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschke, Walnuss, Mirabelle, Quitte

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 Bodendenkmalfeststellungen 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 ferretgehende Informationen zum Denkmalschutz wird auf die Begründung verwiesen.
- Immissionsschutz:** Auf der Gemeinbedarfsfäche 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 erschlussfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFReV (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 (> 3.000 Kelvin) für Außenanlagen ist zu beachten, ebenso wie der Abstrahlwinkel und die Beleuchtungsdauer. Nüchtlige dauerhafte Beleuchtung, sowie ein 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 Holzbeseitigung:** Bei erforderlichen Baumfällungen und Holzbeseitigungen 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 Kleintiergärten dürfen ohne Sachkundeneinsatz nur Pflanzenschutzmittel mit dem Aufdruck „Kleingarten“ oder „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.
- Zisternen:** Um die ausreichende Erschließung zu sichern, wird dringend die Sammlung von Regenwasser und die Anlage einer Zisterne empfohlen. Die Entwässerung von Bauvorhaben ist im Einzelfall nachzuweisen.



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Großmehring erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3836), 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. 21 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung, die 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehring Berg“ für den Bereich nördlich der Ingolstädter Straße, östlich der Kriegstraße, südlich der Lortzingstraße und westlich der Preisengasse als Sitzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 17.01.2023 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
- Textlichen Festsetzungen

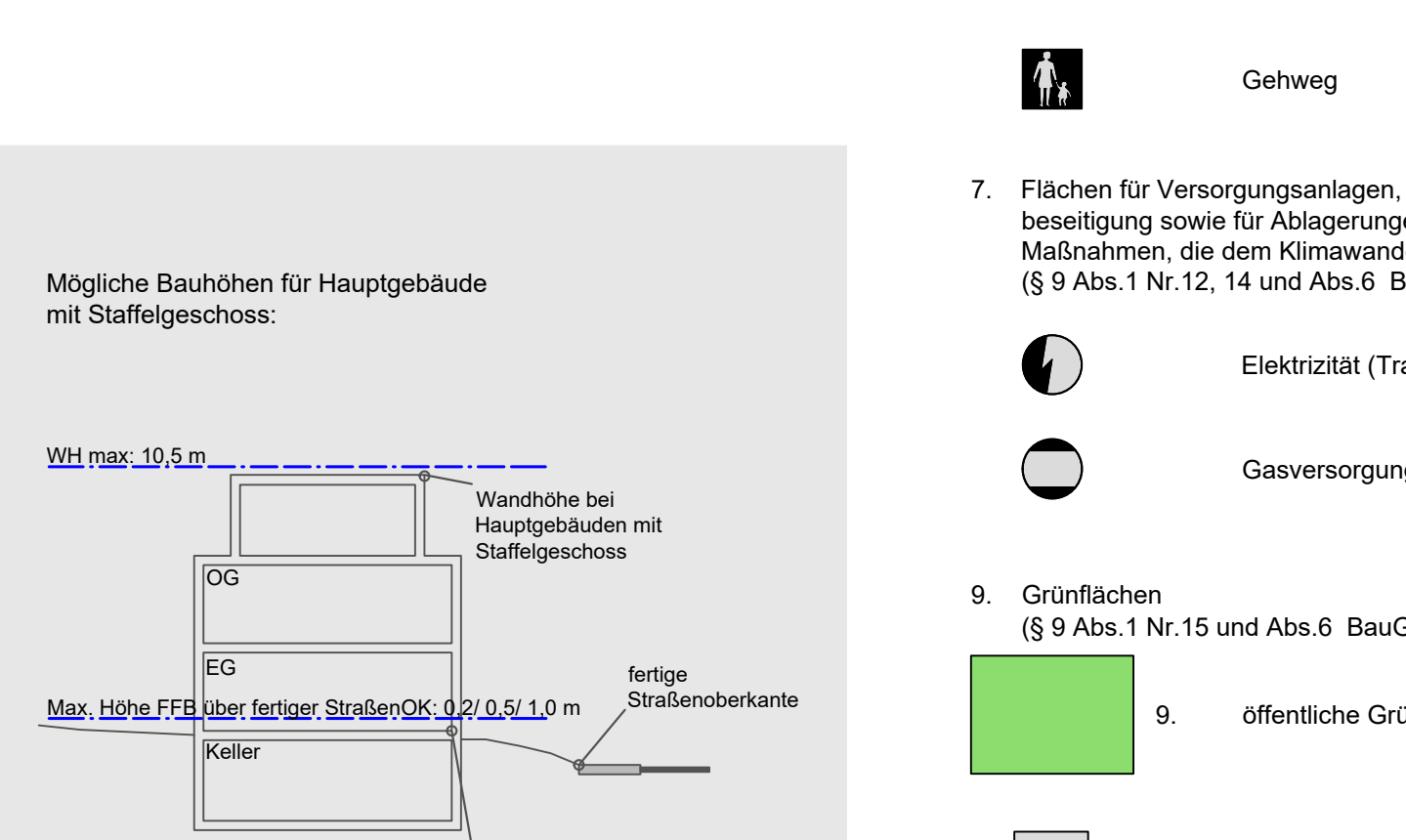
§ 3 Inkrafttreten

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§§ 4 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 5 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.8. Oberkante Fertigfußbodens (siehe Festsetzung 3.2)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze

Füllenschema der Nutzungsschablone

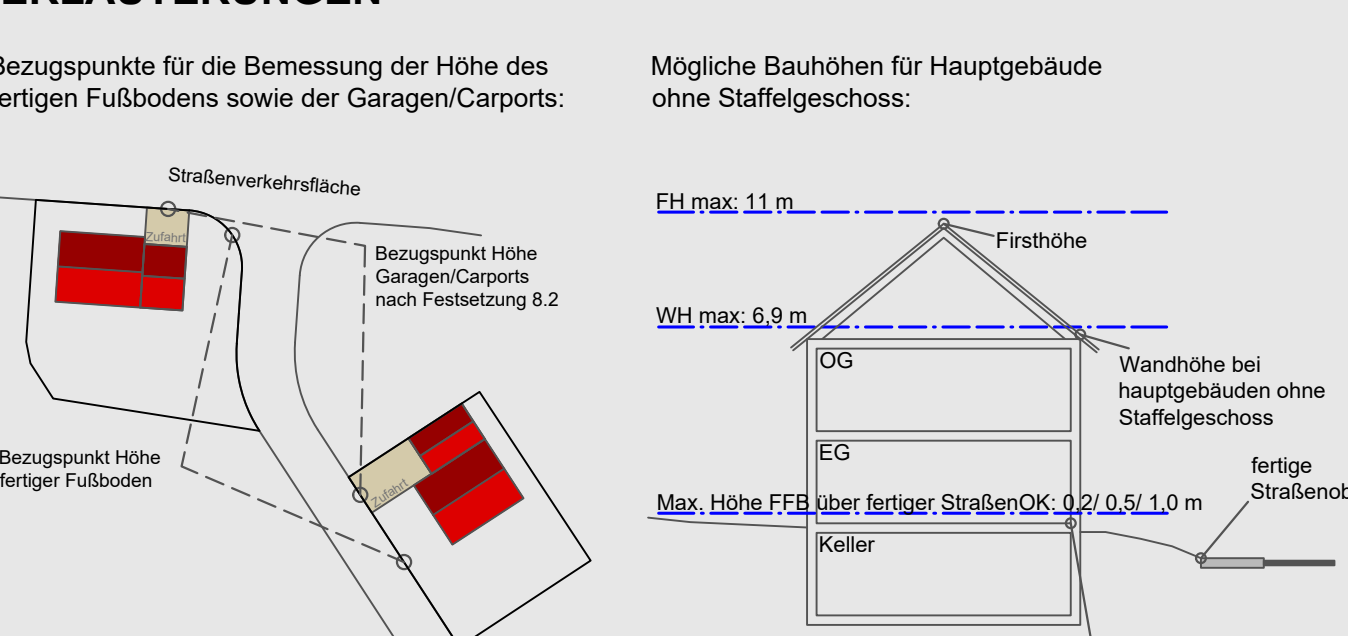


- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
 - 4.1.1. Schule
 - 4.1.2. Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsfächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.4. Gehweg
- 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 (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelbieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNG ALS HINWEIS

- 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)
 - Gasversorgung (Druckregelanlage)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. öffentliche Grünflächen
 - 9.1. Spielplatz

ERLÄUTERUNGEN



Gemeinde Großmehring
Marienplatz 10
85098 Großmehring

Bebauungsplan Mehring Berg mit integriertem Grünordnungsplan

Formal: DIN A0
letzte Änderung: 17.01.2022
Datum der Planfassung: 17.01.2022
Plan Nr.: 1248 - 3

Planungsbereich: TB MARKERT Stadplaner + Landschaftsarchitekten PartG mbH
Planungsbereich: TB MARKERT Stadplaner + Landschaftsarchitekten PartG mbH
Planungsbereich: TB MARKERT Stadplaner + Landschaftsarchitekten PartG mbH

Rechtsverbindliche Fassung

Unterschrift des Planers: _____

Planer: TB MARKERT Stadplaner + Landschaftsarchitekten
Telefon: (0911) 99876-0
Fax: (0911) 99876-14
E-Mail: info@markt.de
Internet: www.tbm-markert.de