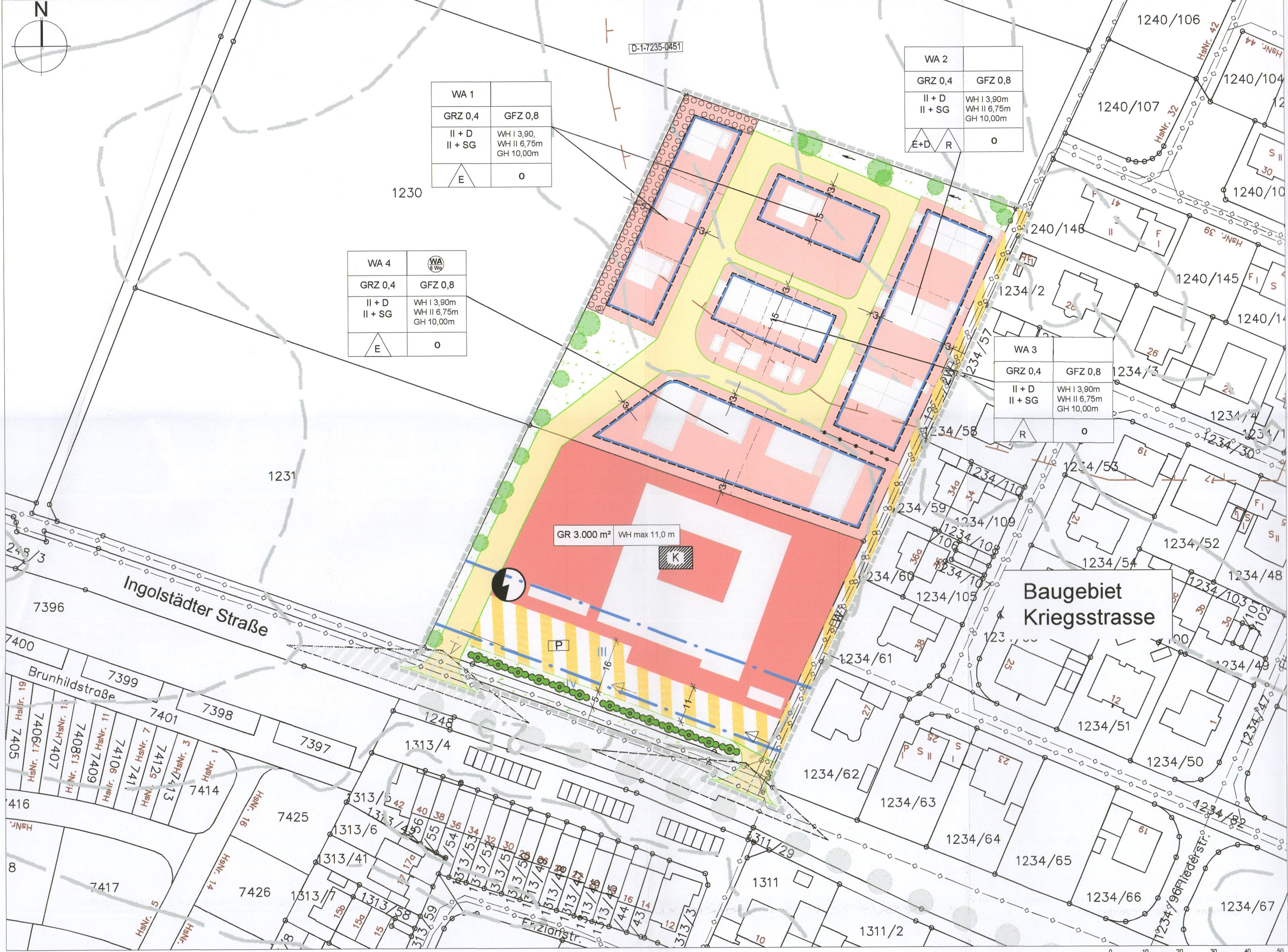


# 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Dettelbach"



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BaunVO)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeihenverordnung - PlanZV)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- in der jeweilig gültigen Fassung.
- Der Satzung beauftragt sind: die Begründung in der Fassung vom 19.12.2023
- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung**
    - WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
    - B Beschränkung der Zahl der Wohnungen
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
    - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
    - II + D bis 2 Vollgeschosse (Dachgeschoss kein Vollgeschoss)
    - II + SG bis 2 Vollgeschosse zusätzlich Staffelgeschoss als Vollgeschoss zulässig
    - WH II max. Wandhöhe bei zweigeschossigen Wohngebäude
    - GH Gesamthöhe
  - Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
    - E nur Einzelhäuser zulässig
    - E+D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - R nur Reihenhäuser zulässig
    - O offene Bauweise
    - Baugrenze

**4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung Kindertagesstätte

**5. Verkehrsfläche**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Parkfläche
- Wirtschaftsweg

**6. Flächen für Versorgungsanlagen**

- Trafostation

**7. Grünflächen**

- öffentliche Grünfläche

**8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**9. Sonstige Planzeichen**

- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

**10. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

- Baum/Strauch, anzupflanzen - schematische Darstellung
- Baum, Bestand (außerhalb Geltungsbereich)
- amtlich kartiertes Bodendenkmal
- unterirdische Versorgungsleitung
- Geländemurde zur Ableitung von wkl abfließendem

## II. Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung**
  - Anzahl der Wohneinheiten
    - Im WA 1, WA 2 und WA 3 ist je volle 200 m<sup>2</sup> anteiliger Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig; ausgenommen Reihenhausbauweise; hier ist je volle 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.
    - Im WA 4 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 6 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.
  - Grundflächenzahl GRZ
    - Im WA 1 - WA 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
  - Grundfläche GR
    - In der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundfläche von 3.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - Geschossflächenzahl GFZ
    - Im WA 1 - WA 4 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
    - Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind gemäß § 20 BauNVO zulässig und werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht hinzugezogen.
  - Vollgeschosse
    - Im WA 1 - WA 4 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse zusätzlich Staffelgeschosse als Vollgeschosse festgesetzt.
  - Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)
    - Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Attika.
    - Im WA 1 - WA 4 wird eine maximale Wandhöhe bei eingeschossigen Wohngebäuden auf 3,90 m, bei zweigeschossigen Wohngebäuden auf 6,75 m und die jeweilig zulässige Gesamthöhe auf 10,0 m festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Gebäudemitte.
    - Für II+D bemisst sich die zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m vom Höhenbezugspunkt (angrenzende öffentliche Verkehrsfläche) bis zum First (obere Schnittlinie gegenüberliegender Dachflächen).
    - Bei den Bauräumen WA 1 und WA 3 ist die Kante der nördlich vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche maßgebend.
    - In der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine maximale Wandhöhe von 11,0 m festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmittelle der westlichen Erschließungsstraße bezogen auf die Gebäudemitte.
  - Im WA 1 - WA 4 wird bei Gebäuden mit Staffelgeschoss die zulässige Gesamthöhe auf 10,0 m festgesetzt.
    - Beim Staffelgeschoss können zu öffentlichen Erschließungsstraßen die Außenwände des Staffelgeschosses über maximal 2/3 der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite an die Außenwand des darunter liegenden Geschosses heranrücken. Bei Eckgrundstücken kann nur eine der Verkehrsfläche zugewandte Gebäudeseite über maximal 2/3 ihrer Länge an die Außenwand des darunter liegenden Geschosses heranrückert werden. Ansonsten müssen Außenwände des Staffelgeschosses um mindestens 2 m von den darunter liegenden Außenwände zurückweichen.
    - Bei der Errichtung von zweigeschossigen Staffelgeschossen gilt als maximal zulässige Wandhöhe die Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Wandhöhe nicht berücksichtigt.
    - Für II+SG bemisst sich die zulässige Gesamthöhe von 10,0 m vom Höhenbezugspunkt (angrenzende öffentliche Verkehrsfläche) bis zum höchsten Punkt der obersten Geschossebene.
    - Bei Staffelgeschossen aufgesetzte Geländer und Brüstungen dürfen inkl. Sockel eine Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten.
  - Gestaltung der Dächer
    - Im gesamten Baugebiet dürfen Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer errichtet werden. Die Dachneigung darf bei einem Vollgeschoss 18-40°, bei zwei Vollgeschossen 18-30° betragen. Für Staffelgeschosse wird die Dachneigung dieser Dachformen auf 0 bis 20° festgesetzt. Weiterhin dürfen sämtliche Dächer als Flachdächer und Puttdächer mit maximal 10° Dachneigung errichtet werden. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial sowie beschichtetes Metall und Dachbegrünung zulässig.
    - Für Flachdächer auf Staffelgeschossen sind Folien-, Kies- oder Gründächer zulässig.
    - Für einer externen Dachbegrünung muss die Vegetationsschicht mindestens 5 cm stark sein.
  - Abstandsflächen
    - Die Vorschriften der BayBO über die Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber dem BauGB, demzufolge sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten.
  - Nebenanlagen
    - Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO zulässig; eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO ist nach § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur sofern eine Grundfläche von max. 2 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 1,5 m nicht überschritten wird.
    - In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Stellplätze**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Fassung nachzuweisen.
- Grünordnung**
  - Private Grünflächen
    - Auf je 300 m<sup>2</sup> Fläche einer Parzelle ist ein Baum bodenständiger Art oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.
    - Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.
  - Öffentliche Grünflächen
    - Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich gebietseigene, standortgerechte Laubgehölze, entsprechend der als Bestandteil des Bebauungsplans geltenden Pflanzliste, zu verwenden.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - Gehölzbeslügelungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Für Grenzanbstandsflächen des privaten Grüns gelten die Ausführungen nach Art. 47 und 48 ABGBG:
      - 0,5 m für Sträucher unter 2,0 m Höhe
      - 2,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe
      - 4,0 m für Bäume über 2,0 m Höhe gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen
    - Pro angefangener 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens 5 Sträucher und ein Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand für Sträucher muss mindestens 1,0 m betragen. Für Bäume darf ein Pflanzabstand von 6,0 m nicht unterschritten werden.

→ vorgeschlagene Erschließungsrichtung

III Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

bestehende Grundstücksgrenzen, Gebäude, Nebengebäude mit Flur- und Hausnummern

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ
WA 1	GRZ 0,4	GFZ 0,8
II + D	WH I 3,90m	WH II 6,75m
II + SG	WH I 6,75m	GH 10,00m

Anordnung der Festsetzungen in der Nutzungsschablone

Vollgeschosse	Wandhöhe Gesamthöhe
WA 2	GFZ 0,8
II + D	WH I 3,90m
II + SG	WH II 6,75m
E+D	R

- Ausgleichsflächen**

Zuordnungsfestsetzung:  
Den Eingriffen aus Baugebietsflächen des Allgemeinen Wohngebiets inkl. Verkehrsflächen des Grundbesitzers der Fl. Nr. 1221/1 wird die Ausgleichsfläche A 4 (1.116 m<sup>2</sup> aus Fl. Nr. 1488/2, Gemarkung Irching, Stadt Vohburg a.d. Donau) zugeordnet.  
Den Eingriffen aus Baugebietsflächen des Allgemeinen Wohngebiets inkl. Verkehrsflächen des Grundbesitzers der Fl. Nr. 1230/1 wird die Ausgleichsfläche A 3 (2.109 m<sup>2</sup> aus Fl. Nr. 6396, Gemarkung Großmehring) zugeordnet.  
Den Eingriffen aus der Fläche für den Gemeinbedarf werden die Ausgleichsflächen A 1 (1.279 m<sup>2</sup> aus Fl. Nr. 492, Gemarkung Tettensagger, Gemeinde Mündelstetten) und A 2 (691 m<sup>2</sup> aus Fl. Nr. 6396, Gemarkung Großmehring) zugeordnet.
- Immissionsschutz**

Aufgrund der Verkehrsräusche sind für schutzbedürftige Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109-1 Tabelle 7 (Ausgabe Juli 2016) genannten Gesamtschallleistungs- und  $R_{w,ref}$  der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV zugrunde zu legen:

**Lärmpegelbereich III  $R_{w,ref} \geq 35$  dB (Wohnräume oder ähnlich)**  
**Lärmpegelbereich IV  $R_{w,ref} \geq 40$  dB (Wohnräume oder ähnlich)**
- Die Grundrisse von Wohneinheiten sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an einer schallabgewandten Gebäudefassade (Nordostfassade) orientiert wird. Alternativ dazu sind die genannten Aufenthaltsräume mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.

## III. Örtliche Bauvorschriften

- Einfriedigungen**
  - Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf 1,20 m vom Anschnitt des Gehsteigs bis Oberkante Einfriedung festgesetzt. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die zulässige Gesamthöhe (Stützmauer + Einfriedung) 1,20 m über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeverlauf des höher gelegenen Grundstücks nicht überschreiten.  
Für die Einfriedung sind Sockelhöhen von max. 20 cm festgesetzt, die zu tieferliegenden Nachbargrundstücken als Stützmauer gemäß Ziffer 2 auszubilden sind.  
Als straßenseitige Einfriedung sind grundsätzlich zulässig:  
- Einfriedigungen aus Maschendrahtzaun  
- Stachelzaun  
- Betonwände  
- Blossensteine und Mauerwerk  
- Sichtschutzelemente  
Zur Befestigung von Türen und Toren oder der Zwischenfelder sind Beton- und Mauerwerkspfeiler in einer Höhe von 1,20 m zulässig.  
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist, neben der Einfriedung aus Holz- oder Metallzäunen (Maschendraht, Stabgitter o.ä.), die Errichtung von blickdichten Sichtschutzanlagen auf max. 1/3 der einzelnen Grundstückslänge bis max. 2,0 m Höhe mit einem Abstand von mind. 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Diese Vorgabe kann je Grundstücksgrenze zwischen Nachbargrundstücken nur einmalig in Ansatz gebracht werden. An den Grundstücksgrenzen zulässige bauliche Anlagen sind auf 1/3-Länge nicht anzurechen.  
Betonwände, Blossensteine und Mauerwerk sind als Baustoffe für den Sichtschutz ebenfalls unzulässig.
- Einfriedigung Fläche für Gemeinbedarf**  
Die Gesamthöhe der Einfriedung wird auf 1,40 m vom Anschnitt der benachbarten Verkehrsfläche bis Oberkante Einfriedung festgesetzt.
- Stützmauern**  
Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind zulässig. Die Höhe der Stützmauer ist so zu begrenzen, dass auf dem Nachbargrundstück eine max. Sockelhöhe von 0,20 m, gemessen vom bestehenden Gelände des höher liegenden Grundstücks, entsteht.

## III. Hinweise

- Grünordnung**  
Pflanzenarten  
Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:  
Pflanzqualität: Bäume Höchstarum 2xv Stammumfang 18-20 cm  
Sträucher Stammhöhe 2xv Höhe 60-100 cm
- Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnut
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
- Sträucher:**

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Hürnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartiegel
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffiger Kreuzdorn
Eunonymus europaea	Pflaflenhüthen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundrose
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa rubiginosa	Schottische Heckenrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Auf giftige und allergieauslösende Pflanzen ist zu verzichten.

- Bodendenkmal**  
Innerhalb des Geltungsbereichs im Bereich des Flurstückes 1230 und 1232/1 befindet sich das Bodendenkmal D-17235-0451 (Siedlung der Urnenfeldzeit).  
Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalechte Erlaubnis nach Art. 7.1 DschG erforderlich, die in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Immissionsschutz**
  - Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 21814/03 vom 05.09.2019 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.
  - Landwirtschaftliche Immissionen  
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubbemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dülen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat von Großmehring hat in der Sitzung vom 19.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Dettelbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2023 örtlich/bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der öffentlichen Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Dettelbach" in der Fassung vom 21.03.2023 hat in der Zeit vom 04.04.2023 bis 05.05.2023 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Dettelbach" in der Fassung vom 21.03.2023 hat in der Zeit vom 05.04.2023 bis 12.05.2023 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Dettelbach" in der Fassung vom 20.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der TZeit vom 09.10.2023 vom 13.10.2023 bis 17.11.2023 beteiligt.
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2023 bis 10.11.2023 öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem überarbeiteten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Dettelbach" in der Fassung vom 19.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2024 bis 23.02.2024 erneut beteiligt.
  - Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Dettelbach" in der Fassung vom 19.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2024 bis 26.02.2024 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.03.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Dettelbach" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.03.2024 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den **18. März 2024**

Stingl, Erster Bürgermeister

Großmehring, den **19. März 2024**

Stingl, Erster Bürgermeister

Großmehring, den **24. April 2024**

Stingl, Erster Bürgermeister

*(Seals and signatures of officials)*

## Gemeinde Großmehring

Landkreis Eichstätt

## 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Dettelbach"



Planfertiger: Wolfgang Weisner, Landratsamt Eichstätt, 170229, WENZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

Bearbeitet: Rieder, Schindler  
Gezeichnet: Schindler

Datum: 21.03.2023, 20.06.2023, 19.12.2023, 19.03.2024  
Satzungsbeschluss

Plan-Nr.: A454-2\_101  
Datei: L:\V\A4-2\_1\_Ans-Bau-Am-Dettelbach\Zg101\_B-Plan-UTM-WG\Bjgplan

Großmehring, den **24. April 2024**

R. Stingl, Erster Bürgermeister