

- Teil B -

Gemeinde Merching
Landkreis Aichach - Friedberg



Bebauungsplan Nr. 34
„Östlich der Nebelhornstraße“

T E X T T E I L

vom 14.12.2023

Fassung vom:
20.06.2024

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Merching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 6, des Art. 79 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“

als

Satzung.

B.1. Allgemeine Vorschriften

B.1.1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Arnold Consult AG, 86438 Kissing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 20.06.2024, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 20.06.2024 den Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 20.06.2024 liegt dem Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ ebenfalls bei.

B.1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ wird für die Grundstücke Flur Nrn. 1051/1 und 1051/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1047, 1051 und 1052, jeweils Gemarkung Merching, östlich des Wohngebietes „Merching Süd“ und südlich der Steinacher Straße aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Nebelhornstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

B.1.3. Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

B.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

B.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenzen festgelegt, soweit sich nicht aufgrund der in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt. Bei Hausgruppen (Reihenhäuser) sind die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) jeweils auf die gesamte Gebäudeeinheit bezogen.

B.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

B.2.3.1. Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

B.2.3.2. Hauptgebäude bei Doppelhäusern oder Hausgruppen (Reihenhäuser), die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind hinsichtlich Geschossigkeit, Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

B.2.3.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Terrassen an Gebäuden und Terrassenüberdachungen dürfen sich bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken, wobei Wintergärten die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten dürfen.

B.2.3.4. Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zu erstellen.

Typ C (Mehrfamilienhaus / Hausgruppe)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis 38° zu erstellen. Für den Gebäudetyp C sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Typ D (Staffelgeschoss)

Für den Gebäudetyp D gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,0 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 10° zu erstellen. Für den Gebäudetyp D sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss ausgebildet werden darf. Dieses Staffelgeschoss ist an mindestens einer Gebäudeseite über die gesamte Gebäudelänge um mindestens 2,0 m von der Außenkante des Mauerwerks des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

B.2.4. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 400 m² und bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250 m² je Doppelhaushälfte betragen.

B.2.5. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist maximal eine Wohnung je volle 100 m² Grundstücksfläche zulässig.

B.2.6. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen vollumfänglich zu

beachten. Als abstandsflächenrelevantes Gelände für alle baulichen Anlagen ist die unter Ziffer B.2.7.1. festgesetzte Bezugshöhe für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) heranzuziehen.

B.2.7. Höhenlagen

- B.2.7.1. Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der neuen Gebäude (EG-FFB) im allgemeinen Wohngebiet darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der Straßen- / Gehweghinterkante im Bereich vor der straßenzugewandten Fassade liegen. Bei Eckgrundstücken mit zwei straßenzugewandten Fassaden ist jeweils der Bereich vor der längeren, straßenzugewandten Fassadenseite maßgebend.
- B.2.7.2. Aufschüttungen sind maximal bis zu der jeweils konkret geplanten bzw. ausgeführten Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens des jeweiligen Hauptgebäudes (EG-FFB) zulässig. Geländeänderungen durch Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig.
- B.2.7.3. Die Wandhöhe (WH=Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. Gebäudeoberkante (OK=Firsthöhe bzw. Firstpunkthöhe), jeweils gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. zum oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Ziffer B.2.3.4. festgesetzten Werte nicht überschreiten. Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die jeweils zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante (OK) durch diese Anlagen ist nicht zulässig.

B.2.8. Gestaltung der Gebäude

- B.2.8.1. Dachform und Dachneigung
Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Ziffer B.2.3.4. festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker, etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude abgewichen werden.
- B.2.8.2. Dachaufbauten
Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ausschließlich für Gebäudetyp A und C zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig)

und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind im Plangebiet generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60 % der jeweiligen Länge des Einzelhauses, der Doppelhaushälfte bzw. der Reiheneinheit nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig.

B.2.8.3. Fassaden

Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz, Holzverschalung, Beton-Fassadenverkleidung oder Sichtbeton auszuführen. Auffallende unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen oder gemusterter Sichtbeton sind unzulässig.

B.2.8.4. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallstabgitter-/mattenzäune bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenhinterkante bzw. öffentlichen Grünfläche zulässig. Maschendrahtzäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind maximal 20 cm hohe Sockel zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

B.2.9. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

B.2.9.1. Es gilt die „Satzung über die Gestaltung, die Ausstattung, die Größe und die erforderliche Zahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung der Gemeinde Merching)“ in der jeweils gültigen Fassung. Für Reihenhäuser (Hausgruppen) sind abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung je Reiheneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

B.2.9.2. Garagen und Carports sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „Ga/Cp“ festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 können Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn der Abstand zum Straßenraum und zu benachbarten Grundstücken mindestens 3,0 m beträgt. Dies gilt im ge-

samten Plangebiet auch für nicht überdachte, oberirdische Stellplätze, wobei hierbei im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kein Abstand zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten ist.

B.2.9.3. Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus, Terrassenüberdachung) können bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

B.2.9.4. Garagen und Carports im Plangebiet sind mit Flachdach oder mit der Dachform und Dachneigung des jeweils zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen.

B.2.10. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

B.2.10.1. Auf den privaten Grundstücken ist pro volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Bei Doppel- oder Reihenhäusern ist diese Vorgabe jeweils auf die gesamte Grundstücksfläche bezogen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

B.2.10.2. Auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine extensiv gepflegte, frei wachsende Randeingrünung aus heimischen Gehölzen unter Verwendung von Arten der Artenliste b) bis d) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 50 % der je Baugrundstück entsprechend festgesetzten Fläche auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen zu setzen.

B.2.10.3. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu bepflanzen. Verbleibende Grünflächen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. maximal 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juli erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

B.2.10.4. Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen,

Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

- B.2.10.5. Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzzeitpunkt der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Rot-Ahorn	Acer freemanii
*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Gold-Gleditschie	Gleditsia triacanthos
*Platane	Platanus acerifolia
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
*Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Scharlach-Ahorn	Acer truncatum 'Norwegian Sunset'
Purpur-Erle	Alnus spaethii
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Ulme 'New Horizon'	Ulmus 'New Horizon'
Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
-----------	----------------

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, Höhe mind. 60 - 80 cm.

b) für private Grünflächen:

Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,

3 - 4-mal verpflanzt

Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

Abweichung von Baumstandorten

Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durch- und Eingrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Wohngebäudes umzusetzen. Die öffentlichen Grün- / Verkehrsflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

B.2.10.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten allgemeinen Wohngebiet ein Ausgleichsbedarf von ca. 20.406 WP nötig. Da der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ erfolgen kann, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem Bebauungsplan Nr. 34

„Östlich der Nebelhornstraße“ verbindlich zugeordnet werden. Hierzu steht eine Fläche im nordöstlichen Randbereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Merching zur Verfügung.

Externe Kompensationsfläche (Flur Nr. 1243, Gemarkung Hochdorf, ca. 2.550 m²; Teilplan 2):

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung steht das Grundstück Fl. Nr. 1243, Gemarkung Hochdorf, zur Verfügung, welches sich in einer Entfernung von rd. 4 km nordöstlich des Eingriffs befindet. Die Fläche wird derzeit als Grünland intensiv bewirtschaftet.

Entwicklungsziel:

Herstellung einer artenreichen Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) mit Anlage eines artenreichen Hochstaudensaumes

Herstellungsmaßnahmen und Fertigstellungspflege:

- Herstellung einer artenreichen Flachland-Mähwiese über Saatbettbereitung mit der Kreiselegge im östlichen Bereich der Fläche (Typ G214 gemäß BayKompV).
- Herstellung eines artenreichen Hochstaudensaumes feuchter bis nasser Standorte entlang des Wachtmannbaches auf einer Breite von mindestens 5,0 m (Typ K133 gemäß BayKompV) unter Einbeziehung des vorhandenen Schilfbestandes.
- Walzen der Ansaatflächen; Ansaat mit einer in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde noch festzulegenden Saatgutmischung (regionaltypisches Saatgut aus der Ursprungsregion 16) aus anerkannten Herstellungsbetrieben (z.B. Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 6 Feuchtwiese, Nr. 7 Ufersaum oder vergleichbar; zertifiziertes Wildpflanzensaatgut aus regionalem Wuchsgebiet mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 %), nochmaliges Walzen der eingesäten Fläche.
- Schröpfungsschnitte und Mahd nach Bedarf, Abtransport des Schnittgutes.
- Nachsaat bei größeren Lücken.

Pflegemaßnahmen:

- Mahd sämtlicher Wiesenbereiche (Typ G214) zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 01. September oder alternativ Beweidung durch Schafe) mit Abtransport des Mähgutes, wobei ca. 10 % der Fläche jährlich alternierend ungemäht bleibt.
- Mahd des Hochstaudensaumes (Typ K133) einmal jährlich (Mahd nach 15. September) mit Abtransport des Mähgutes, wobei ca. 50 % der Fläche jährlich alternierend ungemäht bleibt.

- Bedarfsgerechte Maßnahmen zur dauerhaften Unterdrückung von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben.
- Nachsaat, wenn die für den FFH-Lebensraumtyp 6510 erforderliche Artenzusammensetzung nicht erreicht wird.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

- Beginn der Aufwertungsmaßnahmen Ende Juli im Jahr der Baufeldfreimachung, spätestens jedoch im darauffolgenden Jahr.

B.2.11. Niederschlagswasserbeseitigung

- B.2.11.1. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken ist über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, innerhalb der einzelnen privaten Baugrundstücke zur Versickerung zu bringen.
- B.2.11.2. Hausdrainagen und anfallendes Niederschlagswasser darf nicht an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden.

B.2.12. Immissionsschutz

B.2.12.1. Schlafräume

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 45 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) eingehalten wird. Die von einer Überschreitung der Beurteilungspegel betroffenen Fassaden sind der Anlage B.5.1 für das Erdgeschoss und der Anlage B.5.2. für Obergeschosse zu entnehmen.

Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

B.2.12.2. Hinweise

- Die Regelungen zum Lärmimmissionsschutz für die Schlaf- und Kinderzimmer berücksichtigen konservativ keine Bebauung im WA 2.
- Abweichungen von den Regelungen zum Lärmschutz bezüglich der Schlaf- und Kinderzimmer sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 45 dB(A), nachts anderweitig nachgewiesen wird.
- Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen. Die entsprechenden Beurteilungspegel können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, em plan, Projekt-Nr. 2021 1516, vom Mai 2023 entnommen werden.

B.2.13. Sonstige Festsetzungen

- B.2.13.1. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- B.2.13.2. Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden. Diese dürfen eine Anichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
- B.2.13.3 Bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet ist die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus fossilen Energieträgern unzulässig.
- B.2.13.4 Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

B.3. Schlussbestimmungen

B.3.1. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

B.3.2. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B.4. Textliche Hinweise

B.4.1. Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollten, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B.4.2. Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach - Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

B.4.3. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der im Süden, Osten und Norden des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B.: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr und an Wochenenden zu dulden.

B.4.4. Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern.

B.4.5. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Plangebiet Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Tiefgaragen, Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

B.4.6. Bauwasserhaltung

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Aichach - Friedberg erforderlich.

B.4.7. Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

B.4.8. Niederschlagswasser

Sofern eine erlaubnispflichtige Versickerung von Niederschlagswasser bzw. eine erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer erfolgen sollten, sind geeignete Antragsunterlagen rechtzeitig beim Landratsamt Aichach - Friedberg einzureichen.

B.4.9. Abwehrender Brandschutz

B.4.9.1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

B.4.9.2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

B.4.9.3. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

B.4.10. Bodenschutz

B.4.10.1. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 und § 7 BBodSchV zu verwerten.

B.4.10.2. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

B.4.10.3. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

B.4.10.4. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

B.4.10.5. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

B.4.10.6. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial im Sinne des § 6 und § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 und § 7 BBodSchV einzuhalten.

B.4.11. Besonderer Artenschutz

Glasfassaden, Wintergärten und ähnliche Bauelemente sind so zu gestalten, dass das Vogelschlagrisiko effektiv reduziert wird. Einen guten Überblick über die Problematik und wirksame Vermeidungsmaßnahmen gibt beispielsweise der Artikel des Landesamtes für Umwelt „Vogelschlag an Glasfassaden. 2019“.

B.4.12. Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeinde Merching, bei der auch der Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

B.5. Anlagen

B.5.1. Gekennzeichnete Fassaden Erdgeschoss

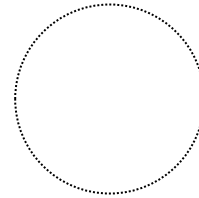


B.5.2. Gekennzeichnete Fassaden Obergeschosse



Merching, _____

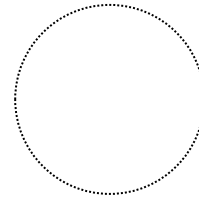
Helmut Luichtl
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Helmut Luichtl
Erster Bürgermeister



Siegel