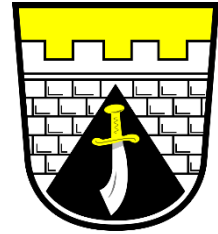


---

# MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Meringerzell, Fl.-Nr. 3583“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 30.01.2020

Projektnummer: 19097

---

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Markus Griechbaum, M.Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Geltungsbereich .....	4
§ 2 zulässigkeit von Vorhaben .....	4
§ 3 Planungsrechtliche festsetzungen .....	4
§ 4 Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	5
§ 5 Festsetzungen zum Artenschutz .....	7
§ 6 Dienstbarkeiten .....	7
§ 7 InKraftTreten .....	7
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>8</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten .....	8
2. Niederschlagswasser .....	9
3. Immissionsschutz .....	10
4. Denkmalschutz .....	10
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	11

## PRÄAMBEL

Der Markt Mering erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

## **Einbeziehungssatzung „Meringerzell, Fl.-Nr. 3583“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Meringerzell, FL.-Nr. 3583“ des Marktes Mering gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.01.2020. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Einbeziehungssatzung besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 30.01.2020 mit:

- Räuml. Geltungsbereich, M 1 : 500
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 30.01.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 30.01.2020

---

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### § 1 GELTUNGSBEREICH

---

Der Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergibt sich aus der Planzeichnung.

---

### § 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

---

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. dieser Satzung festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten diese Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

---

### § 3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

#### (1) Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1. Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert 0,3 für die Grundflächenzahl GRZ ist als Höchstgrenze zulässig.

*Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.*

##### 2. Vollgeschosse

gem. § 20 BauNVO

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

##### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

#### (2) Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

##### 1. Dachformen, Dachneigungen

Für Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Ab einer Dachneigung von mehr als 35° sind Gauben zulässig.

Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

### (3) Private Grünflächen

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15

#### 1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

Es sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche mindestens zwei Laubbäume der I. oder II. Ordnung oder alternativ zwei Obstbäume in mindestens folgender Pflanzqualität zu pflanzen:

Hochstamm, Stammumfang (StU) von 14-16 cm.

#### 2. Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

- a) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.
- b) Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische Laubbäume entsprechend der in § 3 Abs. (3) Punkt 1 dieser Satzung festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## § 4 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

Aufgrund des planbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft wird gem. Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3583, eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1a BauGB geschaffen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

### (1) Herstellungsmaßnahmen

1. Die Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen nach AGBGB sind einzuhalten.
2. Es sind heimische Laubbäume der I, II oder III Wuchsordnung (siehe Artenliste in den textlichen Hinweisen) oder Obstbäume in regionaltypischen Arten und Sorten als Hochstamm zu pflanzen.
3. Die Bäume sind in folgender Pflanzqualität zu pflanzen:  
Laubbäume: Hochstamm 3x verpflanzt. Stammumfang (StU) von min. 14-16 cm  
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang (StU) von min. 10-12 cm
4. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.

*Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen – Artenliste Gehölzarten und Qualitäten“ zu verwenden.*

#### 5. Nördliche Ausgleichsfläche:

Pflanzung von einem Obstbaum oder einem autochthonen Laubbaum sowie von min. 4 Heckenelementen aus autochthonen Gehölzen. Die Bäume und Sträucher sind außerhalb des Leitungsschutzstreifens zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Die bestehenden Hochstaudenfluren am Graben sowie die Bereiche mit vorhandenen Gehölzen sind von einer Bepflanzung auszunehmen. Die unbepflanzten Bereiche sind mit einer standortgerechten, autochthonen Wiesensaatgutmischung oder als Wildblumensaum anzusäen (siehe textliche Hinweise Punkt 1.4).

##### Strauchpflanzung:

- Pflanzung von autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste der textlichen Hinweise in 1 bis 2 (versetzten) Reihen.
- Mindestpflanzqualitäten: h= 60 – 100 cm
- Die Strauchpflanzung ist in einzelnen Heckenelemente anzulegen. Dabei sind min. 4 Heckenelementen von 5 bis 10 m zu pflanzen. Zwischen den einzelnen Heckenelementen sind jeweils unbepflanzte Bereiche von 5 bis 10 m Länge zu belassen.

*Hinweis: Die Heckenelemente können alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden, um Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen zu vermeiden.*

#### 6. Westliche Ausgleichsfläche:

Pflanzung von zwei autochthonen Laubbäumen oder Obstbäumen sowie einer Strauchgruppe. Die Bäume und Sträucher sind außerhalb des Leitungsschutzstreifens zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Die unbepflanzten Bereiche sind mit einer standortgerechten, autochthonen Wiesensaatgutmischung oder als Wildblumensaum anzusäen.

##### Strauchpflanzung:

- Pflanzung von autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste der textlichen Hinweise in 2 bis 3 versetzten Reihen.
- Mindestpflanzqualitäten: h= 60 – 100 cm
- Die Strauchpflanzung ist als Heckenelement mit einer Länge von min. 8 m anzulegen.

#### (2) Entwicklungsmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische Laubbäume entsprechend der in § 4 Abs.0 Pkt. (1) dieser Satzung festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

In dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

**§ 5 FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ**

---

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, ist vor der Beseitigung des landwirtschaftlichen Bestandgebäudes zu prüfen, ob ein Fledermausvorkommen vorliegt.

Bei einem Fledermausvorkommen sind geeignete CEF Maßnahmen in Zusammenarbeit mit dem Landkreisbetreuer der Koordinationsstelle für Fledermausschutz am Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu erarbeiten und zu realisieren.

**§ 6 DIENSTBARKEITEN**

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die in der Planzeichnung dargestellte Abwasserleitung inkl. des dargestellten Schutzstreifens (je Seite 2 Meter) gilt ein Geh-, Fahr und Wegerecht. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Pflegeleistungen ist zu gewährleisten. Eine Überbauung oder Überpflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig

**§ 7 INKRAFTTRETEN**

---

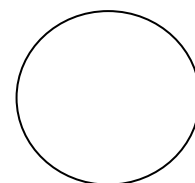
Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Markt Mering, den 18.02.2020

.....

Hans-Dieter Kandler, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

#### 1.1 Artenliste Laubbäume

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm (Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fraxinus excelsior* Gewöhl. Esche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Quercus robur* Stieleiche

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden.

#### 1.2 Artenliste Obstbäume

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm (Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Malus domestica*, in Sorten Apfelbaum
- *Prunus avium*, in Sorten Vogel-Kirsche
- *Prunus cerasus*, in Sorten Sauerkirsche
- *Prunus domestica*, in Sorten Zwetschge
- *Pyrus communis*, in Sorten Birnenbaum

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

#### 1.3 Artenliste Sträucher

Mindest-Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana*\* Haselnuß
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Euonymus europaeus*\* Gewöhl. Pfaffenhütchen
- *Lonicera xylosteum*\* Gewöhl. Heckenkirsche
- *Ligustrum vulgare*\* Gewöhl. Liguster
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus*\* Gewöhl. Schneeball



- *Rosa arvensis* *Feldrose*
- *Salix caprea*\* *Sal-Weide*

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden.

Die mit \* gekennzeichneten Arten sind besonders für die Verwendung am Graben in der nördlichen Ausgleichsfläche geeignet.

#### 1.4 Artenliste Säume und Wiesen, autochthone Saatgutmischungen

Bezugsquelle: Rieger-Hofmann oder vergleichbar

- Schmetterlings- und Wildbienensaum
- Bunter Saum mit ein-/zweijährigen Arten
- Frischwiese / Fettwiese (insb. Nördliche Ausgleichsfläche)
- Blumenwiese (westliche Ausgleichfläche)
- Ufermischung (Hochstaudensaum, insb. nördliche Ausgleichfläche)

## 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

### 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

## 2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

## 3. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### 3.2 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 4. DENKMALSCHUTZ

---

### 4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf

die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### **4.2 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der 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.

#### **4.3 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

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.

## **5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **5.1 Erdarbeiten**

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

### **5.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.