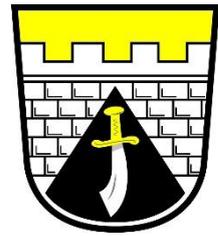

MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 „Beim Freibad“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Markt Mering

Fassung vom 27.02.2020

Projektnummer: 20011

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
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Markus Griechbaum, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
Zeichenerklärung	5
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 11 Immissionsschutz	6
§ 13 Inkrafttreten	9
C) VERFAHRENSVERMERKE	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Niederschlagswasser	11
2. Wärmepumpen-Systeme.....	12
3. Denkmalschutz.....	12
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
5. Überwachung	13
6. Bußgeldvorschrift	13

PRÄAMBEL

Der Markt Mering erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Beim Freibad“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Beim Freibad“ des Marktes Mering gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 27.02.2020

Hinweis: Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 gelten die bisherigen Festsetzungen der Ursprungssatzung unverändert weiter, mit Ausnahme der nachfolgend getroffenen zeichnerischen (Entfall der Flächen für Nutzungsbeschränkung) und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung mit identischer Textnummerierung zur Ursprungssatzung. Punkt 11.2 Freibadlärm [...] wird der schalltechnischen Untersuchung angepasst und Punkt 11.3 Lärmschutzwand [...] wird gestrichen.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 27.02.2020 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

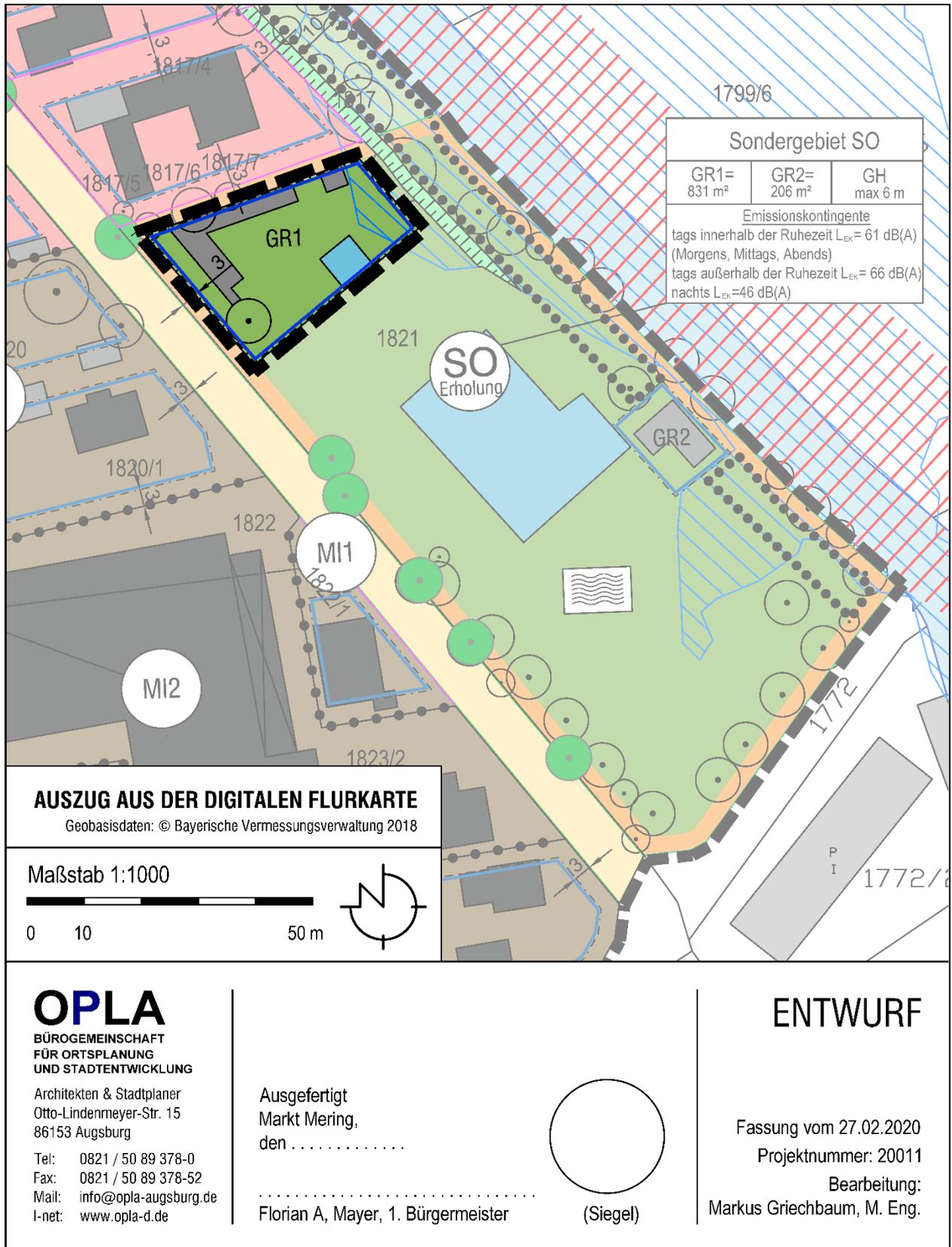
B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 27.02.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 27.02.2020
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Beim Freibad“ in Mering: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: Schaltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen des Freibades Mering nach der 18. BImSchV, vom 05.11.2019

A) PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

A1.1) Festsetzungen durch Planzeichen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

Baugrenzen

 Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Faktisches Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

A1.2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

 Grenze des Geltungsbereiches der Ursprungssatzung

 Grünfläche

 Schwimmbecken

 Baumbestand

 Bestehende Grundstücksgrenzen

388/9 Flurnummern

 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 11 wird wie folgt neu gefasst. Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11.1 Lärmschutz Verkehrslärm

Die Lage der Baufelder ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Beim Freibad“ zu entnehmen.

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen IV bzw. V ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Es sind in den nachfolgenden Baufeldern für die schutzbedürftigen Räume der Wohngebäude folgende Anforderungen zu erfüllen:

Baufeld I

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine aktive Belüftung einzubauen.

Das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile muss an allen Fassadenseiten mindestens 45 dB erreichen.

Baufeld II

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine aktive Belüftung einzubauen.

Das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile der Nord- bzw. Ostfassade muss mindestens 45 dB erreichen.

Das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile der Süd- bzw. Westfassade muss mindestens 40 dB erreichen.

Baufeld III

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine aktive Belüftung einzubauen.

Das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile der Nord-, Ost- und Südfassade muss mindestens 45 dB erreichen.

Das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile der Westfassade muss mindestens 40 dB erreichen.

Baufeld IV

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine aktive Belüftung einzubauen.

Das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile der Ostfassade muss mindestens 45 dB erreichen.

Das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile der Nord-, Süd- bzw. Westfassade muss mindestens 40 dB erreichen.

Baufeld V

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine aktive Belüftung einzubauen.

Das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile muss mindestens 40 dB erreichen.

Hinweis: Die hier festgesetzten Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen. Aufgrund Änderungen der Berechnungsmethode für Verkehrslärmimmissionen können sich höhere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen der Genehmigungsplanung durch den Bauwerber zu prüfen.

Allgemein gilt:

Änderungen bezüglich der Berechnung des Schienenverkehrslärms (Wegfall des Schienenbonus, Änderung der Schall 03) sind bei der Festlegung des „Maßgeblichen Schallpegel“ im Rahmen der Berechnungen zur DIN 4109 zu berücksichtigen.

Die Einhaltung des Gesamtschalldämm-Maßes der Außenbauteile muss auch unter Beachtung der Dachflächenanteile und der aktiven Belüftung sichergestellt sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Lärmschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Gesamtschalldämm-Maße hat nach der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 oder nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 zu erfolgen.

Der maßgebliche Schallpegel an der Fassade ist dem Bericht "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 61 "Beim Freibad" in Mering" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA12-184-G02 vom 11.03.2014 zu entnehmen.

11.2 Freibadlärm – zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691: 2006-12

Das Freibad ist so zu betreiben, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschritten werden.

Emissionskontingente in dB(A) in den Beurteilungszeiträumen:

Sondergebiet SO

– tagsüber außerhalb der Ruhezeiten	66 dB(A)/m ²
– mittags und abends innerhalb der Ruhezeiten	61 dB(A)/m ²
– morgens innerhalb der Ruhezeiten	61 dB(A)/m ²
– nachts	46 dB(A)/m ²

Es gelten folgende Beurteilungszeiträume

Bezeichnung | von | bis

werktags

tags	06.00 Uhr	22.00 Uhr
nachts	22.00 Uhr	06.00 Uhr
Ruhezeit: Morgen	06.00 Uhr	08.00 Uhr
außerhalb der Ruhezeit	08.00 Uhr	20.00 Uhr
Ruhezeit: Abend	20.00 Uhr	22.00 Uhr

Sonn- und Feiertage

tags	07.00 Uhr	22.00 Uhr
nachts	22.00 Uhr	07.00 Uhr
Ruhezeit: Morgen	07.00 Uhr	09.00 Uhr
außerhalb der Ruhezeit	09.00 Uhr	13.00 Uhr
Ruhezeit: Mittag	13.00 Uhr	15.00 Uhr
außerhalb der Ruhezeit	15.00 Uhr	20.00 Uhr
Ruhezeit: Abend	20.00 Uhr	22.00 Uhr

Emissionskontingente

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb und innerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Sondergebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Sportlärm

Die Berechnung bzw. Ermittlung der Beurteilungspegel des Sportlärms (Freibadlärms) erfolgt nach der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung.

11.3 - Fällt weg -

11.4 Zugänglichkeiten der Normen

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

§ 13 INKRAFTTRETEN

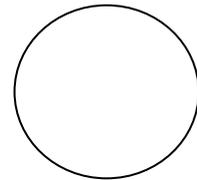
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Beim Freibad“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Markt Mering, den

.....

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister



Siegel

C) VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktgemeinderat Mering hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

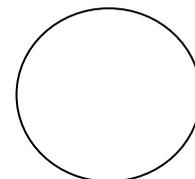
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

- 4. Der Markt Mering hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Markt Mering, den

.....

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister



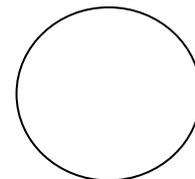
(Siegel)

- 5. Ausgefertigt

Markt Mering, den

.....

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister



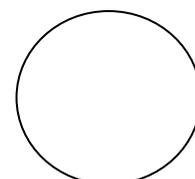
(Siegel)

- 6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

Markt Mering, den

.....

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 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.

1.2 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).

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

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.

3. DENKMALSCHUTZ

3.1 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.

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.

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.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 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.

4.2 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.

5. ÜBERWACHUNG

Der Markt Mering überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

6. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).