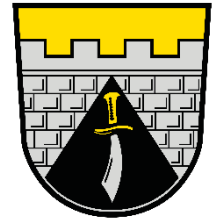


---

# MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17 „Holzgartenweg“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 30.06.2022

**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)

Projektnummer: 22003  
Bearbeitung: M.G., M.Eng,

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	6
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	7
§ 6 Ver- und Entsorgung .....	8
§ 7 Grünordnung .....	9
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz .....	10
§ 9 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	10
§ 10 Immissionsschutz .....	10
§ 11 Inkrafttreten .....	12
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>13</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten .....	13
2. Niederschlagswasser .....	14
3. Abwasserbeseitigung .....	15
4. Hinweis der Wasserwirtschaft .....	15
5. Immissionsschutz .....	15
6. Wärmepumpen-Systeme .....	16
7. Denkmalschutz .....	16
8. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	17
9. Überwachung .....	18
10. Bußgeldvorschrift .....	18
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>19</b>

## PRÄAMBEL

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

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17

### „Holzgartenweg“

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 30.06.2022 mit:

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

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 30.06.2022 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 30.06.2022
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Holzgartenweg“ in Mering: em plan, Augsburg, Bezeichnung: 1584\_Mering\_BP\_17\_4Ä\_2022\_06\_15, vom 15.06.2022

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Gewerbegebiete (GE)

1. Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - c) Anlagen für sportliche Zwecke
  - d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
  - a) Tankstellen
  - b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - c) Vergnügungsstätten

#### (2) Flächen für Gemeinbedarf

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

1. Der in der Planzeichnung als Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Anlagen für die Betreuung von Kindern wie z. B. Kindergruppe, Kindertagesstätte, Kinderhort, Kindergarten mit den erforderlichen Nebenanlagen
  - b) Kinderspielplatz
  - c) Stellplätze mit Ihren Zufahrten

### § 2 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 für die Grundflächenzahl GRZ ist als Höchstgrenze zulässig.

## (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

## 1. Wandhöhe (WA)

- a) Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.
- b) Oberer Bezugspunkt:
  - Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
  - Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
  - Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika (Gesamthöhe). Bei gleich oder größer 1 m zurückversetzten Geschossen zählt die Wandhöhe nur bis zum Abschluss der Oberkante der Terrassenumwehrung und nicht der höchste Punkt äußeren Dachhaut bzw. Attika.

## 2. Gesamthöhe (GH)

- a) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.
- b) Oberer Bezugspunkt
  - Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
  - Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.
  - Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

## 3. Unterer Bezugspunkt

- a) Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses, gemessen in der Gebäudemitte des Baukörpers, dessen Höhe wie folgend festgesetzt wird:
  - GE 1, GE 2, GE 3 und Gemeinbedarf: 507,5 m ü. NHNVon dieser Höhe ü. NHN darf max. +/- 0,50 m abgewichen werden.
- b) Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung aus § 5 Nr. (4) Abs. 2 auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ ist die OK FFB des Erdgeschosses des Kindergartens. Von dieser Höhe darf max. um -0,50 m abgewichen werden.

## (3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl

gem. § 20 BauNVO

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl ist als Höchstgrenze zulässig.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

#### (1) Bauweise

*gem. § 22 BauNVO*

1. Gemäß § 22 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO gelten die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzten Vorschriften zur Bauweise.
2. Für die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

#### (2) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

#### (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

1. Für das gesamte Plangebiet (GE 1, 2, 3 und Gemeinbedarfsflächen) gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.
2. Für die festgesetzte Einfriedung in § 5 Abs. (4) Nr. 2 findet die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO keine Anwendung.
3. Die gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, in der jeweils aktuellen Fassung, findet keine Anwendung.

### § 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO*

1. Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von KFZ-Stellplätzen (Stellplatzsatzung des Marktes Mering) ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
2. Stellflächen für Pkw und Lkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.
3. Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

### (1) Dachformen, Dachneigungen

1. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
2. Zulässig sind folgende Dachformen und Dachneigungen für das GE und die Gemeinbedarfsfläche:
  - a) Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 5 Grad
  - b) Pultdächer (flach geneigte Dächer) mit einer Dachneigung zwischen 6 und 15 Grad
  - c) Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 25 Grad

### (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

### (3) Werbeanlagen

1. Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
2. Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet oder in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonisieren.
3. Nicht zulässig für Werbeanlage sind:
  - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
  - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
  - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
  - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

### (4) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Metallplatten, Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind nicht zugelassen. Bei Maschendraht Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

2. Ausgenommen von der Festsetzung aus § 1§ 5 Abs. (4) Nr. 1 ist die südliche Grundstücksgrenze (Fl.-Nrn. 2826/1 – 2829) sowie die nördliche Grundstücksgrenze im Bereich der angrenzenden Gewerbefläche (Fl.-Nrn. 2826/1 – 2820) der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Hier sind geschlossene und massive Einfriedungen mit einer max. Höhe von 3,0 m zulässig. Bei Maschendrahteinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

*Hinweis: Zu beachten ist die differenzierte Festsetzung des unteren Bezugspunktes für die Einfriedung auf der Gemeinbedarfsfläche in § 2 Nr. (2) Abs. 3 b).*

## § 6 VER- UND ENTSORGUNG

---

- (1) Nutzung der solaren Strahlungsenergie

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB*

*Hinweis: Bei Flachdächern ist neben der Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (z. B. Photovoltaik oder Solarthermie) auch eine extensive Dachbegrünung herzustellen (siehe hierzu § 7 Abs.(3) Nr. 4).*

1. Es sind Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaik oder Solarthermie) herzustellen.

- (2) Ver- und Entsorgungsleitungen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

- (3) Abfall- und Abwasserbeseitigung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

- a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

- b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln.



## § 7 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

### (1) Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit extensiver Wiesenansaat zu begrünen.

### (2) Private Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

### (3) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

#### 1. Öffentliche Verkehrsflächen

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind standortangepasste Laubbäume, vorzugsweise gem. Artenliste in den Hinweisen, mit folgender Pflanzenqualität zu pflanzen: Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-16 cm.

#### 2. Private Grundstücksflächen

Es ist innerhalb der privaten Grundstücksfläche je angefangener 500 m<sup>2</sup>, mindestens ein Laubbaum der II. Ordnung oder alternativ ein Obstbaum, vorzugsweise gem. Artenliste in den Hinweisen, in folgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen:

- Hochstamm, StU mind. 12 bis 16 cm

Der vorhandene Baumbestand ist dabei anzurechnen.

#### 3. Fassadenbegrünung

Ungegliederte fensterlose Fassaden ab 100 m<sup>2</sup> Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen oder Spaliergehölzen zu begrünen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden. Hierzu ist pro angefangene 10 m Gebäudelänge ein Pflanzstreifen mit einer Pflanzbreite von mind. 2 m herzustellen. Die Fassadenbegrünung ist je nach Systemaufbau entsprechend anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu begrünen.

#### 4. Dachbegrünung:

*Hinweis: Bei Flachdächern ist neben der extensiven Dachbegrünung auch Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (z. B. Photovoltaik oder Solarthermie) herzustellen (siehe hierzu § 6 Abs. (1)).*

Flachdächer (Flachdächer 0° - 5°) sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten Moos-Sedum bis Gras-Kraut-Pflanzengesellschaften gewählt werden. Bei der

Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten. Vorzugweise gem. Artenliste in den Hinweisen

- (4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
  2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

## § 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Private Hof- und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine). Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten und Lagerflächen.

## § 9 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO*

1. Im Gewerbegebiet und der Fläche für Gemeinbedarf sind Aufschüttungen zur Herstellung der Gebäude und Außenanlagen (z.B.: Stellplätze, befestigte Flächen und Zufahrten) bis zur Oberkante des jeweiligen FFB EG zulässig.
2. Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind für Außenanlagen (z.B.: Kinderspielplatz, Kriechröhre) Aufschüttungen bis zu 2,0 m und Abgrabungen bis zu 1,0 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände zulässig.

## § 10 IMMISSIONSSCHUTZ

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- (1) Schalleinwirkungen auf das Plangebiet
1. Gewerbelärm  
Bis zu einem Abstand von 13 m zum südlichen Rand des Bebauungsplangebiets sind innerhalb der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau unzulässig.

## 2. Verkehrslärm

- a) Wohnnutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ sind nicht zulässig.
- b) Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnungen im 1. OG bis zu einem Abstand von 40 m und im 2. OG bis zu einem Abstand von 65 m, jeweils gemessen von der südwestlichen Plangebietsgrenze unzulässig.
- c) Tagsüber genutzte Aufenthaltsräume wie Büronutzungen sind im 3. OG bis zu einem Abstand von 10 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze unzulässig.
- d) Für mögliche Betriebsleiterwohnungen außerhalb der unter § 10 Abs. (1) Nr. 2 b). angegebenen Bereiche ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine kontrollierte Wohnraumlüftung, wie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder vglb. vorzusehen.
- e) Abweichungen der unter § 10 Abs. (1) Nr. 2 b) und c) getroffenen Regelungen sind möglich, wenn mit einem Schallgutachten der Nachweis geführt wird, dass die Einhaltung der Beurteilungspegel von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau an den Immissionsorten nach Maßgabe der Schall03 bzw. den RLS-19 anderweitig gewährleistet wird.

## (2) Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet

1. „Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A) / m <sup>2</sup>	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
GE (1)	62	47
GE (2)	61	46
GE (3)	56	41

2. Ein Vorhaben, erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_j$  erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

3. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
4. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.
5. Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

6. Die anzuwendende DIN 45691:2006-12, ist bei der zuständigen Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme hinterlegt.
7. Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm. Deren Einhaltung ist zusammen mit den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsunterlagen eines Bauvorhabens nachzuweisen.“

(3) Baulicher Schallschutz

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 Bauantragsunterlagen für die schutzbedürftigen Räume bzw. Aufenthaltsräume nachzuweisen. Erforderliche Beurteilungspegel können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden. Alternativ können die erforderlichen Beurteilungspegel im Rahmen der Baugenehmigung anderweitig z. B. auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt werden.

## § 11 INKRAFTTRETEN

---

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Holzgartenweg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung vollständig ersetzt.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

#### Laubbäume

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-16 cm*

- |                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| – <i>Acer campestre</i>      | <i>Feld-Ahorn</i>   |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | <i>Berg-Ahorn</i>   |
| – <i>Carpinus betulus</i>    | <i>Hainbuche</i>    |
| – <i>Quercus robur</i>       | <i>Stieleiche</i>   |
| – <i>Tilia cordata</i>       | <i>Winter-Linde</i> |

*Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden.*

#### Obstbäume

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-16 cm*

- |                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| – <i>Malus sylvestris</i>             | <i>Holzapfel</i>     |
| – <i>Malus domestica</i> , in Sorten  | <i>Apfelbaum</i>     |
| – <i>Prunus avium</i> , in Sorten     | <i>Vogel-Kirsche</i> |
| – <i>Prunus cerasus</i> , in Sorten   | <i>Sauerkirsche</i>  |
| – <i>Prunus domestica</i> , in Sorten | <i>Zwetschge</i>     |
| – <i>Pyrus communis</i> , in Sorten   | <i>Birnenbaum</i>    |

*Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.*

#### Extensive Dachbegrünung

- |                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| – <i>Sedum album</i>             | <i>Weißer Mauerpfeffer</i>          |
| – <i>Dianthus plumarius</i>      | <i>Federnelke</i>                   |
| – <i>Sedum floriferum</i>        | <i>Fetthenne</i>                    |
| – <i>Hieracium pilosella</i>     | <i>Kleines Habichtskraut</i>        |
| – <i>Sedum hybridum</i>          | <i>"Immergrünchen"</i>              |
| – <i>Mongolen-Sedum</i>          | <i>„Weihenstephaner Gold“</i>       |
| – <i>Sedum</i>                   | <i>Koeleria glauca Schillergras</i> |
| – <i>reflexum</i>                | <i>Tripmadam</i>                    |
| – <i>Petrorhagia saxifraga</i>   | <i>Steinnelke</i>                   |
| – <i>Sedum sexangulare</i>       | <i>Milder Mauerpfeffer</i>          |
| – <i>Saxifraga paniculata</i>    | <i>Trauben-Steinbrech</i>           |
| – <i>Dianthus carthusianorum</i> | <i>Karthäusernelke</i>              |

- |                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| – <i>Saponaria ocymoides</i>  | <i>Polsterseifenkraut</i>  |
| – <i>Dianthus deltoides</i>   | <i>Heidenelke</i>          |
| – <i>Sempervivum-Hybriden</i> | <i>Dachwurz, Hauswurz</i>  |
| – <i>Thymus serpyllum</i>     | <i>Kriechender Thymian</i> |

Die hier aufgeführte Artenliste ist nicht abschließend und soll nur einen generellen Überblick über die wichtigsten Arten geben.

## 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 DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) 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. ABWASSERBESEITIGUNG

---

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Mering (Entwässerungssatzung - EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

### 4. HINWEIS DER WASSERWIRTSCHAFT

---

#### Hinweise HQ<sub>Extrem</sub> und HQ<sub>100</sub>

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>Extrem</sub> sowie eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der „Paar, Gewässer II. Ordnung, HQ 100“.

Es wird auf das Ministerialschreiben UMS 52g-U4521-2014/37-21 vom 08.02.2016 an den Bayerischen Städtetag/Gemeindetag hingewiesen.

Gem. § 78c WHG sind Heizölverbraucheranlagen, die am 05.01.2018 in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG vorhanden sind, bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

### 5. IMMISSIONSSCHUTZ

---

#### 5.1 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. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

#### 5.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Gewerbegebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe  $L_{WA}$  in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 1 m
- 50 dB(A): 2 m
- 55 dB(A): 4 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

### **5.3 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

Alle Normen und Richtlinien können beim Markt Mering im Rathaus zu den öffentlichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei emplan Planung + Beratung im Immissionsschutz (Am Alten Gaswerk 2, 86156 Augsburg, Tel. 0821/207 129 0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## **6. 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.

## **7. DENKMALSCHUTZ**

---

### **Bodeneingriffe**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grund-



stücke 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.

## **8. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **8.1 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.

### **8.2 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.

### **8.3 Bodenschutz**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## 9. ÜBERWACHUNG

---

Die 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.

## 10. 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).

---

## AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

---

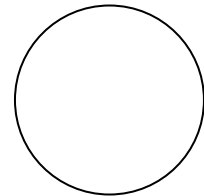
### Ausgefertigt

Markt Mering

Mering, den .....

.....

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

### Inkrafttreten

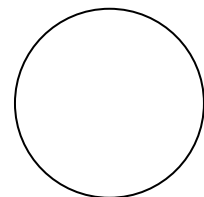
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Holzgartenweg“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Mering

Mering, den .....

.....

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)