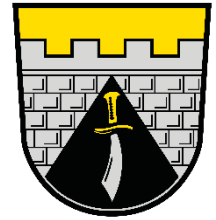

MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 82 „Südlich des BayWa-Geländes“

A) 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

Fassung vom 26.02.2026

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23068
Bearbeitung: MG

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
Erweiterter Bestandsschutz.....	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 5 Größe der Grundstücke	7
§ 6 Anforderungen an Wohngebäude	7
§ 7 Garagen, Carports und Stellplätze.....	7
§ 8 Entsorgung	8
§ 9 Grünordnung	8
§ 10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	9
§ 11 Boden- und Grundwasserschutz	9
§ 12 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	10
§ 13 Immissionsschutz	10
§ 14 Inkrafttreten	15
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
1. Bepflanzung	16
2. Wasserwirtschaft	17
3. Immissionsschutz	18
4. Wärmepumpen-Systeme.....	19
5. Denkmalschutz	19
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	20
7. Artenschutz - Rodungszeitraum	21
8. Überwachung	21
9. Bußgeldvorschrift	21
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	22

PRÄAMBEL

Der Markt Mering erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 2, 3 und 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657, 699 und 667) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich des BayWa-Geländes“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.02.2026 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- B) Planzeichnung in der Fassung vom 26.02.2026 mit:
 - Geltungsbereich, M 1 : 1.000
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 26.02.2026
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich des BayWa-Geländes“ in Mering: Büro BEKON, Bezeichnung: LA23-048-G01-E02-01, vom 06.10.2025

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ERWEITETER BESTANDSSCHUTZ

- (1) Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind im Fall der Neuerrichtung oder eines Ersatzbaus der Hauptgebäude gänzlich von § 1 bis § 13 anzuwenden.
- (2) Nutzungsänderungen von bestandsgeschützten Gebäuden sind zulässig. Für diese Nutzungsänderung gelten die Festsetzungen in § 4 Gestaltungsfestsetzungen und § 9 Grünordnung des Bebauungsplanes nicht. Alle übrigen Festsetzungen sind einzuhalten.
- (3) Bauliche Erweiterungen und bauliche Änderungen, die dem Bestandsgebäude untergeordnet sind, (Definition Untergeordnet: max. 1/3 der überbauten Grundfläche des Hauptbaukörpers) sind im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes zulässig. Für diese gelten die Festsetzungen zu § 4 Gestaltungsfestsetzungen und § 9 Grünordnung nicht. Alle übrigen Festsetzungen sind einzuhalten.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
 1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
 2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. Nicht zulässig sind:
 - a) Anlagen für Verwaltungen
 - b) Tankstellen
 - c) Gartenbaubetriebe

§ 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.

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) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Gesamthöhe (GH)

Die maximale Gesamthöhe beträgt

- im WA 1 und 3 12,0 m und
- im WA 2 9,80 m.

2. Bezugspunkte:

- Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe bei Satteldächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.
- Der Bezugspunkt für die OK FFB EG ist lotrecht von der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte des Erdgeschosses zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich (siehe Abbildung 1). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Von diesem Bezugspunkt darf um max. $\pm 0,5$ m abgewichen werden.

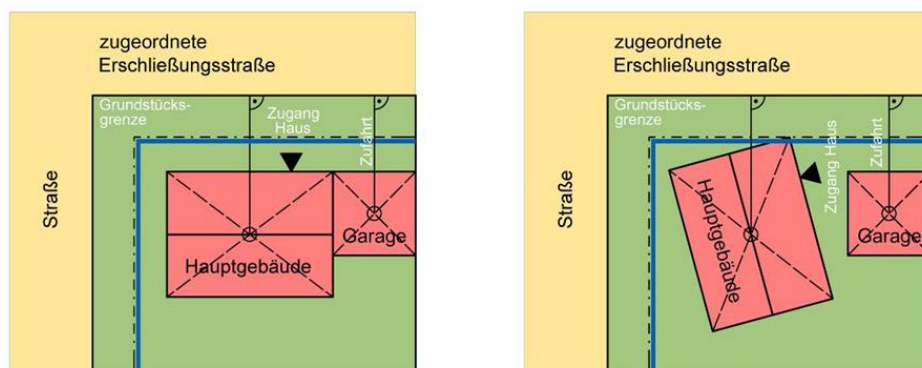


Abbildung 1: Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

Ausgenommen hiervon sind die jeweiligen Baufelder mit planzeichnerisch festsetzten Bezugshöhen in m ü. NHN (Fl. Nrn.: 1953, 1952, 1952/1, 1952/2, 1952/3 und Teilflächen der Fl. Nr. 1950). Für diese Baufelder wird der Bezugspunkt für die OK FFB EG

mit der Gebäudemitte festgelegt und ergibt aus den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten. Von diesem Bezugspunkt darf um max. ± 0,5 m abgewichen werden.

(3) Vollgeschosse

gem. § 20 BauNVO

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschoss muss sich dabei im Dachgeschoss befinden (II+D).

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für den Geltungsbereich die offene (o) Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze ausnahmsweise durch Balkone und Terrassen sowie zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse, Dachüberstände und Vordächer überschritten werden.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe des Marktes Mering ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Hinweis: Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig.
2. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

3. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
- (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.
 2. Gründächer sind zulässig.

§ 5 GRÖÖE DER GRUNDSTÜCKE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestbaugrundstücksgrößen beträgt bei

- einem Haus einer Hausgruppe jeweils 130 m²,
- einer Doppelhaushälfte jeweils 200 m²,
- bei Einzelhäusern jeweils 260 m².

§ 6 ANFORDERUNGEN AN WOHNGEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Wohngebäuden sind bei

- einer Grundstücksfläche bis zu 750 m² max. zwei Wohnung,
 - einer Grundstücksfläche größer 750 m² max. drei Wohnung
- zulässig.

§ 7 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

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

Hinweis: Es ist die Satzung über die Herstellung und die Ablösung von KFZ-Stellplätzen (Stellplatzsatzung des Marktes Mering) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Die auf dem Grundstück zu errichtenden Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Die Breite der gemeinsamen Zu- und Abfahrt darf max. 6,0 m betragen.

§ 8 ENTSORGUNG

(1) Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

(2) Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist in die öffentliche Kanalisation des Marktes einzuleiten. Wenn die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung zulässt, kann das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auch versickert werden.

§ 9 GRÜNORDNUNG

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

(1) Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung auf der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind mit einer Mindestpflanzqualität, II. Wuchsklasse oder alternativ durch einen Obstbaum mit einer Mindestpflanzqualität, Hochstamm, StU mind. 12 bis 16 cm zu ersetzen.

(2) Private Grundstücksfläche

1. 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.
2. Nicht zulässig sind Kunstrasen (synthetische Rasen) und Steingärten.
3. Anpflanzen von Bäumen
 - a) Es ist innerhalb der privaten Grundstücksfläche je angefangener 400 m², ein Laubbaum der II. oder III. Wuchsklasse oder alternativ ein Obstbaum mit einer Mindestpflanzqualität, Hochstamm, StU mind. 12 bis 16 cm zu pflanzen.
 - b) Vorhandene Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume 1:1 angerechnet. Bestandsbäume (Laubbäume) mit einem Stammumfang von > 80 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) können für zwei Neupflanzungen geltend gemacht werden, d.h., werden Laubbäume mit einem Stammumfang > 80 cm bei Baumaßnahmen nicht gefällt, ersetzen diese zwei zu leistende Neupflanzungen.
4. Kompensation bei Baumfällung
 - a) Die auf den privaten Grundstücksflächen vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, sowie

mehrstämmige Bäume, bei denen mindestens ein Stamm einen Umfang von mehr als 50 cm aufweist, sind bei Entfernung durch mindestens zwei Laubbäume der II. Wuchsklasse oder alternativ durch zwei Obstbäume mit einer Mindestpflanzqualität, Hochstamm, StU mind. 12 bis 16 cm zu ersetzen.

b) Die Ersatzpflanzungen aus § 9 Abs. (2) Nr. 4a) können dabei für die Anpflanzen von Bäumen aus § 9 Abs. (2) Nr. 3a) 1:1 angerechnet werden.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Der Standort der Gehölzpflanzung kann innerhalb des privaten Grundstückes frei gewählt werden, solange die textlich festgesetzte Mindestanzahl von Gehölzen beibehalten wird.
2. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
3. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

§ 10 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

- (1) Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (2) Für die Rodung von Bestandsbäumen mit einem StU > 80 cm (gemessen in 1 m Höhe) sind auf dem Grundstück fachgerecht zwei Nistkästen für höhlenbrütende Vögel und / oder Fledermäuse anzubringen.

§ 11 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

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

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 12 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

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

- (1) Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Geringfügige Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen, Carports, Stellplätze) und zur Erschließung der Grundstücke zulässig.
- (2) Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.
- (3) Stützmauern sind nicht zulässig.

§ 13 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB
 1. In der der Planzeichnung und Abbildung 2 sind Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch bauliche Maßnahmen gekennzeichnet, in denen an der Nord-, Ost- und Westfassade keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) zulässig sind.

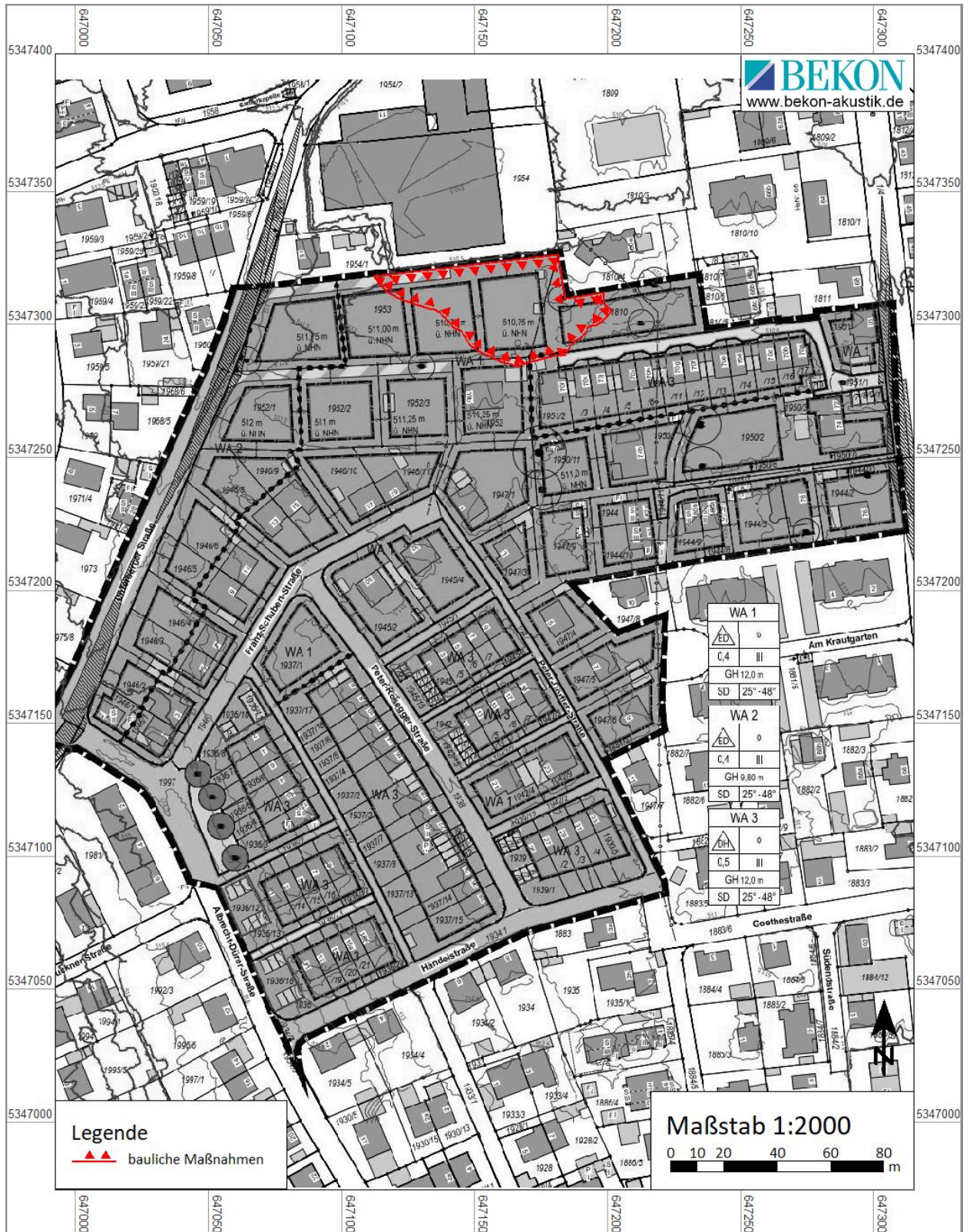


Abbildung 2: Festsetzung bauliche Maßnahmen; in rot Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch bauliche Maßnahmen, o. M.

2. Abweichend von § 13 Abs. (1) Nr. 1 sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen dann zulässig, wenn an den Fenstern der Nord- und Ostfassade eine vorgehängte Prallscheibe angebracht wird:

Die Prallscheibe muss in einem Abstand von mindestens 51 cm bis maximal 60 cm von dem jeweiligen Fenster angebracht werden und muss die offenbare Fensterfläche mindestens komplett abdecken. Durch die Prallscheibe muss der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes um mindestens 10 dB reduziert werden. Dies ist durch eine nach § 29b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist) bekanntgegebene Stelle nachzuweisen. Prallscheiben an der Ost- und Westfassade müssen an der Nordseite der Prallscheibe auf der ganzen Höhe der Prallscheibe fugendicht an die Fassade angeschlossen werden.

3. Abweichend zu § 13 Abs. (1) Nr. 1 und 2 sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen auch zulässig, wenn durch geeignete vorgelagerte Baumaßnahmen (z. B. Laubengang, vorgehängte Glasfassade, usw.) der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes um mindestens 10 dB reduziert wird. Dies ist durch eine nach § 29b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist) bekanntgegebene Stelle nachzuweisen. Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum in Sinne der TA Lärm entstehen.

4. Von § 13 Abs. (1) Nr. 1 kann befreit werden (§ 31 Abs. 2 BauGB), wenn durch eine nach § 29b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist) bekanntgegebene Stelle ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt wird, in dem die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Fassung vom 26. August 1998 auf andere Art und Weise sichergestellt werden kann.

- (2) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ gelten nachfolgende Festsetzungen.

1. Im Plan in der Abbildung 3 sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.

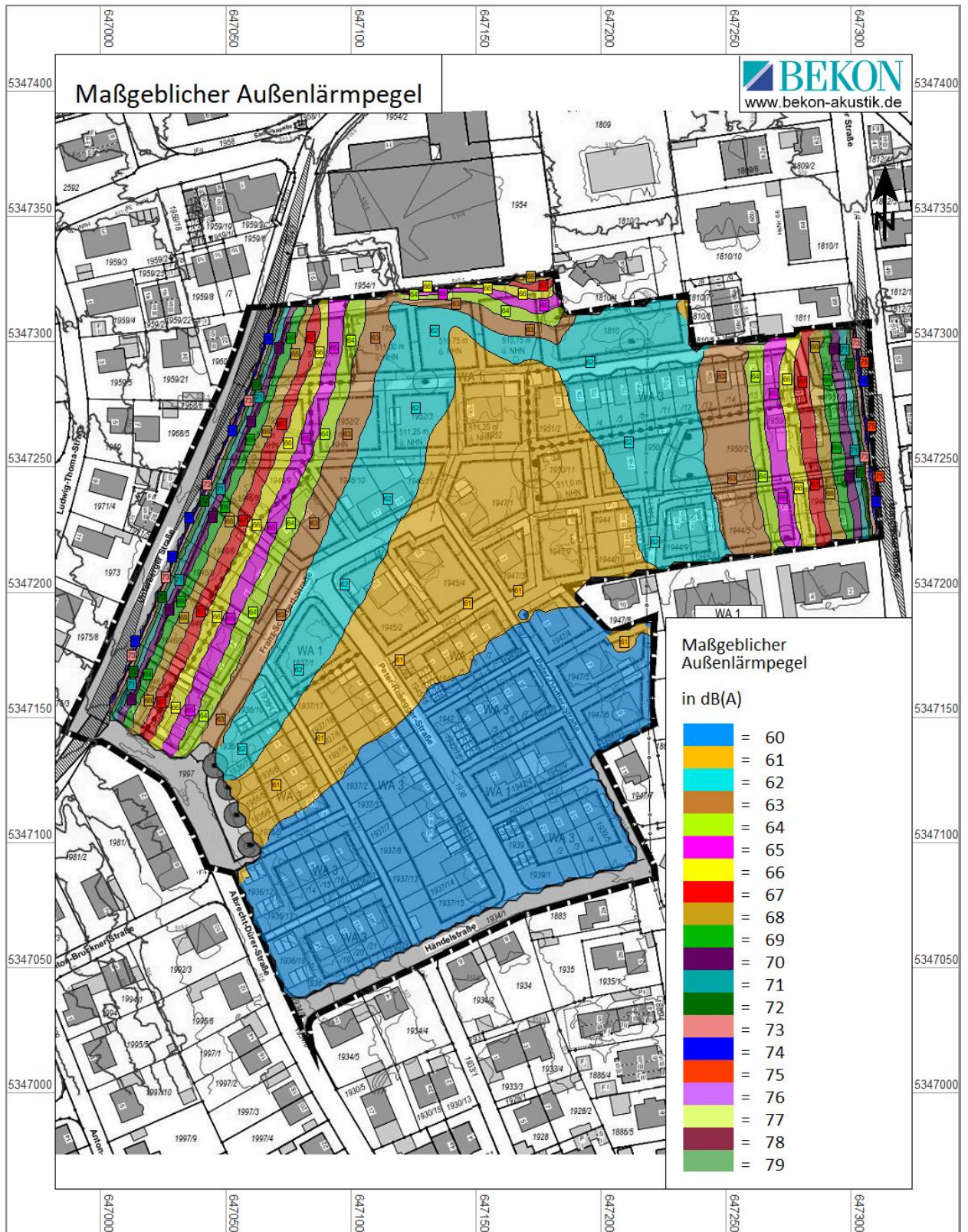


Abbildung 3: Passiver Schallschutz, maßgeblicher Außenlärmpegel, o. M.

2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01

„Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen“ dürfen nicht unterschritten werden.

3. Es sind Schlaf- und Kinderzimmer immer möglichst an die schallabgewandte Fassade zu planen.

4. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.
Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn mindestens ein Fester der betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 15 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Schallgedämmten Lüftungen können ebenfalls entfallen, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen und Gewerbelärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor mindestens einem geöffneten Fenster der betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

Die Beurteilungspegel können alternativ durch Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.

5. Die in § 13 Abs. (2) Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.

(3) Tiefgaragen

1. Die Tiefgaragenzufahrt ist einzuhausen.
2. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.
3. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
4. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
5. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

6. Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_{500} > 0,6$ erreicht werden.

§ 14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich des BayWa-Geländes“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

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

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

1.2 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von 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 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 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. sollte auf einen Keller verzichtet oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend angepasst werden.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Alle Normen können beim Markt Mering im Rathaus zu den allgemeinen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

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

Die genannten Normen, können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

3.2 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.

3.3 festgesetzte maßgebliche Außenlärmpegel

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

3.4 Anlagen und Geräte

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten“ ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter https://www.lai-immissionschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfasung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

4. 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.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Allgemein

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.

Art. 6 BayDSchG:

Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe eines Baudenkmals bedarf einer Erlaubnis, sofern sie den Bestand oder das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen kann. Vorhaben sind daher frühzeitig mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

5.2 Baudenkmal

Ca. 70 m außerhalb des Planungsgebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand das Baudenkmal:

- D-7-71-146-14, Unterberger Straße, Wegkapelle, 1842/43; an der Gabelung der Hermann-Löns-Straße mit der Straße nach Unterbergen.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 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.

6.2 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.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

6.3 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.

7. ARTENSCHUTZ - RODUNGSZEITRAUM

Es wird darauf hingewiesen, dass es in seltenen Fällen auch im Winter bei Baumfällungen zu Konflikten mit dem Artenschutz kommen kann, beispielsweise mit Fledermäusen. Daher ist bei Baumfällungen grundsätzlich der Artenschutz zu berücksichtigen, sofern geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind.

8. 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.

9. 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

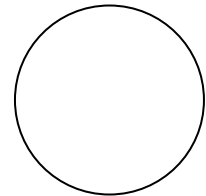
Ausgefertigt

Markt Mering

Mering, den 26.03.2026

.....

Florian A. Mayer, Erster Bürgermeister



(Siegel)

In Kraft getreten

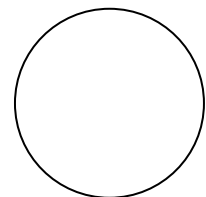
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Südlich des BayWa-Geländes“ wurde am .
30.03.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Mering

Mering, den 13.04.2026

.....

Florian A. Mayer, Erster Bürgermeister



(Siegel)
