

---

# MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 85 „Beim Kirchenwirt“

### 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

## ENTWURF

Fassung vom 26.02.2026

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 25080

Bearbeitung: LW

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
Erweiterter Bestandsschutz .....	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	6
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen .....	7
§ 5 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	7
§ 6 Grünordnung .....	8
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz .....	8
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	9
§ 9 Immissionsschutz .....	9
§ 10 Inkrafttreten .....	9
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>10</b>
1. Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen .....	10
2. Wasserwirtschaft .....	10
3. Immissionsschutz .....	11
4. Wärmepumpen-Systeme .....	12
5. Denkmalschutz .....	12
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	14
7. Überwachung .....	14
8. Bußgeldvorschrift .....	15
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>16</b>

## PRÄAMBEL

Die 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, 797, 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. 85** **„Beim Kirchenwirt“** 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:
- Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken

### Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 26.02.2026

## A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ERWEITERTER BESTANDSSCHUTZ

---

- (1) Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind im Fall der Neuerrichtung oder eines Ersatzbaus der Hauptgebäude gänzlich von § 1 bis § 9 anzuwenden.
- (2) Nutzungsänderungen von bestandsgeschützten Gebäuden sind zulässig. Für diese Nutzungsänderung gelten die Festsetzungen in § 3 Abs. (2) Überbaubare Grundstücksflächen und § 6 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 § 3 Abs. (2) Überbaubare Grundstücksflächen und § 6 Grünordnung nicht. Alle übrigen Festsetzungen sind einzuhalten.

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA 1, 2, 3, 4 und 5)
  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
  3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - b) Anlagen für Verwaltungen
  4. Nicht zulässig sind:
    - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - b) Gartenbaubetriebe
    - c) Tankstellen

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

### (1) Grundflächenzahl

1. Die max. zulässig GRZ beträgt 0,5.

*Hinweis: Die maximal zulässige GRZ (0,5) 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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.*

2. Die zulässige Grundfläche darf für Tiefgaragen ausnahmsweise bis maximal 0,9 überschritten werden.

### (2) Höhe der baulichen Anlagen

1. Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) als Höchstmaß

	WH	GH
WA 1 und 2	siehe planzeichnerische Festsetzungen je Baufeld (BF)	
WA 3	6,40 m	9,90 m
WA 4	5,10 m	9,60 m
WA 5	6,70 m	9,00 m

### (3) Höhenbezugspunkte

1. Bezugspunkt Wandhöhe (WH)

Unterer Bezugspunkt für die WH ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern und geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die WH der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

2. Bezugspunkt Gesamthöhe (GH)

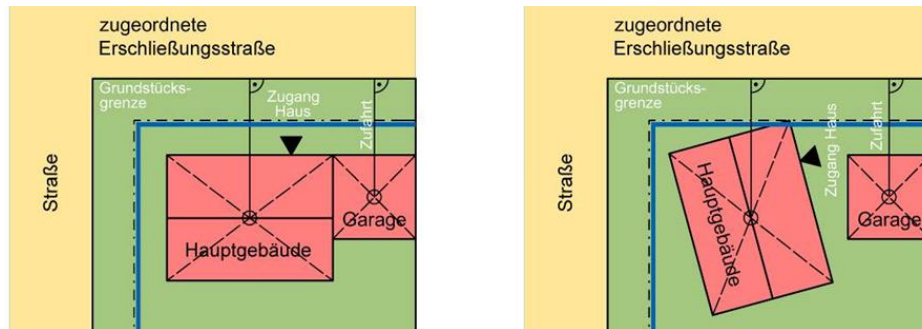
Unterer Bezugspunkt für die GH ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern und geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die GH der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3. Bezugspunkt OK FFB EG

- a) Der Bezugspunkt für die OK FFB EG ist lotrecht von der Straße zur Gebäudemitte des Erdgeschosses zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich (siehe nachfolgende Abbildung). Folgende Straße ist für den Bezugspunkt in den jeweiligen WA's heranzuziehen:

- für WA 1 und 5: Jahnstraße
- für WA 2, 3 und 4: Kirchstraße

Von diesem Punkt darf um max.  $\pm 0,4$  m abgewichen werden. Ausgenommen hiervon darf im Baufeld (BF) 1 ausschließlich um max.  $- 0,4$  m abgewichen werden.



Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Straße)

- b) Abweichend hiervon sind für das Baufeld (BF) 2 im WA 1 sowie für die BF 4, 5, 6 und 7 im WA 2 folgende Bezugspunkt für die OK FFB EG in m ü. NHN festgesetzt:
- BF 2: 527,00 m ü. NHN
  - BF 4: 526,80 m ü. NHN
  - BF 5: 526,10 m ü. NHN
  - BF 6 und 7: 526,40 m ü. NHN

Von diesen Höhenmetern darf um max.  $\pm 0,15$  m abgewichen werden.

(4) Geschosse

Es sind maximal drei Geschosse (G) zulässig. Das dritte Geschoss muss sich im Dach befinden.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

1. Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese entspricht grundsätzlich der offenen Bauweise mit Maßgabe, dass an seitlichen Grundstücksgrenzen, auf denen eine Baulinie festgesetzt ist, zwingend an die Grenze anzubauen ist.
2. Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind Einzelhäuser zulässig. Im WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2,00 m durch Balkone und 3,0 m durch Terrassen sowie zudem um 1,0 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. BayBO und der Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe des Marktes Mering in der jeweils gültigen Fassung finden entlang der planzeichnerisch festgesetzten Baulinien keine Anwendung, d. h. die einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baulinien sowie die maximal zulässigen Oberkanten, Wand- und Gesamthöhe bestimmt. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering.

---

**§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Im WA 1, 2, 3 und 4 sind bei Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° – 48° zulässig.
2. Im WA 5 sind bei Hauptgebäuden geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung ergibt sich aus der zulässigen Wand- und Gesamthöhe.
3. Bei Hauptgebäuden ist die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung zwingend einzuhalten.
4. 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.
5. Doppelhäuser 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 GARAGEN, TIEFGARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

---

- (1) Für Gebäude mit mehr als sechs Wohnungen sind Tiefgaragen für die notwendigen Stellplätze zu errichten. Bei Gebäuden mit bis zu sechs Wohnungen ist eine Tiefgarage nicht erforderlich, hier sind die Stellplätze dennoch auf dem Baugrundstück herzustellen.

- (2) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerplätze müssen einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze entlang der Straßen haben und sind einzuhausen bzw. allseitig mit einem Sichtschutz zu umgeben.

## § 6 GRÜNORDNUNG

---

- (1) Private Grundstücksfläche

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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

1. Es ist innerhalb der privaten Grundstücksfläche je angefangener 450 m<sup>2</sup>, ein Laubbaum der II. oder III. Wuchsklasse oder alternativ ein Obstbaum mit einer Mindestpflanzqualität, Hochstamm, StU mind. 12 bis 16 cm zu pflanzen.
2. Vorhandene Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume 1:1 angerechnet.
3. Der Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

- (4) 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.

## § 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

---

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

## § 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

---

*Hinweis: Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich beizubehalten.*

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.

## § 9 IMMISSIONSSCHUTZ

---

### (1) 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.

## § 10 INKRAFTTRETEN

---

Der Bebauungsplan Nr. 85 „Beim Kirchenwirt“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. 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.

### 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-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ 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/Erd-aufschlüsse 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.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen 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. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

### **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 Fahrbahnoberkante 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 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 Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### **3.2 Luftwärmepumpen**

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

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

- 45 dB(A): 4 m

- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel 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.

#### 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](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 Bodeneingriffe

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich angrenzend an das Plangebiet das Bodendenkmal "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Mering und ihres ehemals befestigten Kirchhofs" mit der Aktennummer D-7-7731-0275.

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. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

## **5.2 Baudenkmäler**

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich südwestlich angrenzend an das Planungsgebiete folgende Baudenkmäler:

- D-7-71-146-5, Herzog-Wilhelm-Straße 8: Kath. Pfarrkirche St. Michael, tonnengewölbter Saalbau mit eingezogenem Chor unter Pendentivkuppel, nördlicher Turm mit geschwungener Laternenhaube, Chor und Turmuntergeschoss gotisch, Langhaus von Johann Baptist Gunetzhainer und Josef Effner, 1739-43; mit Ausstattung.
- D-7-71-146-7, Herzog-Wilhelm-Straße 6 & 10: Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Mansarddachbau mit Zwerchgiebel, um 1800.
- D-7-71-146-8, Kirchplatz 1: Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Mansarddachbau mit Traufgesims und Putzband, erste Hälfte 18. Jh.
- D-7-71-146-4, Herzog-Wilhelm-Straße 4: Ehem. Benefiziatenhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach, im Kern Anfang 18. Jh.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Das Erscheinungsbild und die Wirkung der oben genannten Baudenkmäler hängt in hohem Maße von der Einbettung in eine maßstäblich und gestalterisch angemessene Umgebungsbauung ab. Je nachdem welche Blickbeziehungen zu dem Jeweiligen Baudenkmal bestehen, kann der Nähefall zum Tragen kommen. Insbesondere bei der kath. Pfarrkirche St. Michael prägt der Kirchturm das Ortsbild entlang der Meringzeller Straße, der Kirchstraße und der Luitpoldstraße.

## 6. **ATTLASTEN 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. **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.

## **8. 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

---

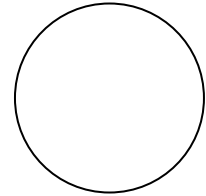
### Ausgefertigt

Markt Mering

Mering, den .....

.....

Florian A. Mayer, Erster Bürgermeister



(Siegel)

---

### In Kraft getreten

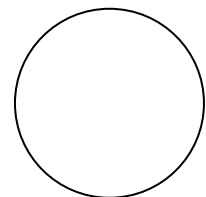
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Beim Kirchenwirt“ wurde am ..... ge-  
mäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Mering

Mering, den .....

.....

Florian A. Mayer, Erster Bürgermeister



(Siegel)