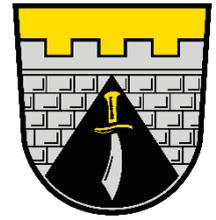


---

# MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 78 „Alt St. Afra“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

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

---

Auftraggeber: Markt Mering

Fassung vom 22.09.2022

## 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: 21070  
Bearbeitung: M.G., M. Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) 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 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	7
§ 6 Grünordnung .....	7
§ 7 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	9
§ 8 Ver- und Entsorgung .....	9
§ 9 Boden- und Grundwasserschutz .....	10
§ 10 Artenschutz.....	10
§ 11 Inkrafttreten .....	10
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>11</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	11
2. Immissionsschutz .....	11
3. Hinweise der Wasserwirtschaft .....	13
4. Wärmepumpen-Systeme.....	15
5. Denkmalschutz.....	15
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	16
7. Unterlagen für das Baugenehmigungsverfahren.....	17
8. Überwachung .....	17
9. Bußgeldvorschrift .....	17
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>18</b>

## PRÄAMBEL

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

## **Bebauungsplan Nr. 78**

### **„Alt St. Afra“**

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 22.09.2022 mit:

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

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.09.2022 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 22.09.2022
- D) Vorprüfung des Einzelfalls vom 22.09.2022

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ERWEITETER BESTANDSSCHUTZ

---

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nur im Fall der Neuerrichtung oder eines Ersatzbaus der Hauptgebäude anzuwenden. Erweiterungen und Änderungen, die dem Bestandsgebäude untergeordnet sind, (Definition Untergeordnet: max. 1/3 der überbauten Grundfläche des Hauptbaukörpers) können ausnahmsweise zugelassen werden.

### § 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
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - c) Anlagen für Verwaltungen
4. Nicht zulässig sind:
  - a) Gartenbaubetriebe
  - b) Tankstellen

#### (2) Fläche für den Gemeinbedarf

Der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich, wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB festgesetzt.

## § 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.*

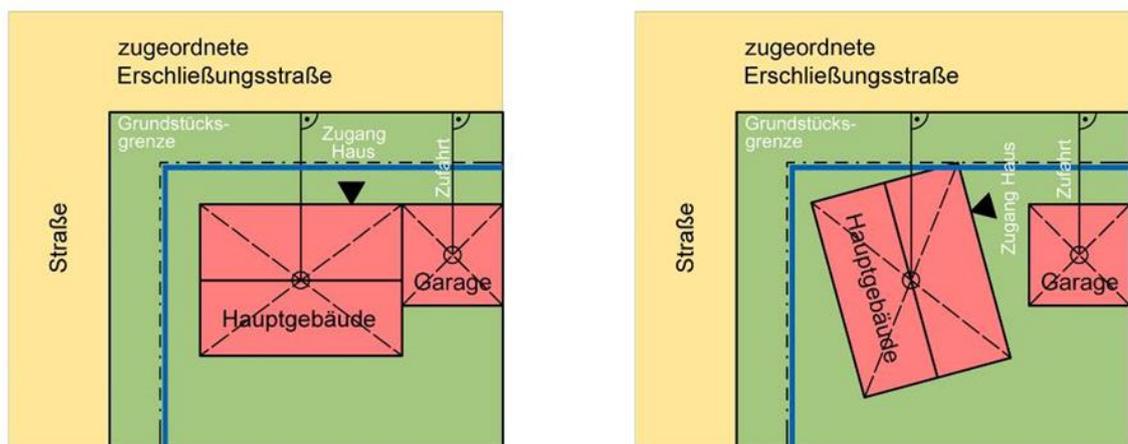
### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

#### 1. Gesamthöhe (GH):

- a) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG).
- b) Oberer Bezugspunkt bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut am First.

2. Für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen gilt als Bezugshöhe die Oberkante FFB EG und ist lotrecht von der jeweils zugeordneten bestehenden Erschließungsstraße zur Gebäudemitte zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich (siehe Abbildung). Die zugeordnete bestehende Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 30 cm über bzw. unter dem Höhenbezugspunkt liegen.



Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

### (3) Vollgeschosse und Geschößflächenzahl

gem. § 20 BauNVO

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Vollgeschosse ist als Höchstgrenze zulässig. Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern muss das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss (DG) liegen.

### § 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. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

*Hinweis: Die Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe des Marktes Mering ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.*

### § 4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

(1) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt, wenn in der Bebauungsplanzeichnung nicht anders festgesetzt:

- bei Einzelhäuser: max. 3 WE je Gebäude
- bei Doppelhäuser: max. 2 WE je Doppelhaushälfte
- bei Hausgruppen: max. 2 WE je Einzelhaus der Hausgruppe

*Hinweis: Sind im Bestand der Einzelhäuser, Doppelhäuser und Wohngruppen mehr Wohnungen als unter § 4 vorhanden, sind diese in der Bebauungsplanzeichnung direkt zugeordnet als Höchstgrenze dargestellt.*

(2) Im WA 1 ist keine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

### (1) Dachformen, Dachneigungen

#### 1. Hauptgebäude (Wohngebäude):

Teilgebiet	Dachform	Dachneigung
WA 1, 2, 3, 4, 5, und 7	Satteldach (SD)	22° - 55°
WA 6, Gemeinbedarf	Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD)	11° - 55°

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.

### (2) Dachaufbauten

1. Die Errichtung von Dachgauben pro Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte ist auf max. 30% der gesamten Dachlänge zulässig.

2. Dachgauben müssen auf dem jeweiligen Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) in Form, Farbe und Größe gleich gestaltet werden.

3. Nicht zulässig ist das Anbringen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

### (3) 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. Die Dachdeckung ist aus einem roten, braunen oder grauen Farbspektrum zulässig.

## § 6 GRÜNORDNUNG

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

### (1) Öffentliche Grünflächen

1. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a) Die in der Planzeichnung zu erhaltend festgesetzte Bäume im Süden des Geltungsbereiches sind zu pflegen.

- b) Ausgefallene Gehölze sind artgleich oder mit einem Gehölz aus der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen – Artenliste Gehölzarten und Qualitäten“ innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu ersetzen.

(2) Private Grundstücksflächen und private Grünflächen

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

Es ist innerhalb der privaten Grundstücksfläche je angefangener 200 m<sup>2</sup>, mindestens ein Laubbaum der II. Ordnung oder alternativ ein Obstbaum in folgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen:

- Hochstamm, StU mind. 12 bis 16 cm

Der vorhandene Baumbestand ist dabei anzurechnen.

(4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Der Standort der Gehölzpflanzung kann innerhalb des privaten Grundstückes frei gewählt werden, solange die festgesetzte Mindestanzahl von Gehölzen beibehalten wird.
3. Bestandsgehölze auf dem privaten Grundstück können den vorgegebenen Pflanzungen aus § 6 Abs. (2) angerechnet werden.
4. 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.

## § 7 NEBENANLAGEN, 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 VER- UND ENTSORGUNG

---

### (1) Nutzung der solaren Strahlungsenergie

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB*

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. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.

##### b) Verschmutztes Niederschlagswasser

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

## **§ 9 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ**

---

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

- (1) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei Neu- oder Ersatzbauten mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- (2) Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

## **§ 10 ARTENSCHUTZ**

---

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.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

---

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Alt St. Afra“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## 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, 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.*

### 2. IMMISSIONSSCHUTZ

#### 2.1 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 Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel 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 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.

## 2.2 Tiefgaragen

Nachfolgende Punkte sollten beim Bau einer Tiefgarage berücksichtigt werden:

- Die Tiefgaragenzufahrt sollte eingehaust werden.
- Es sollten geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung eingebaut und zu betrieben werden.
- Die Tiefgaragentore sollten mit einem Funköffner zu versehen.
- Der Garagentorantrieb sollte so gestaltet werden, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei sollte vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen beachtet werden.
- Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe sollten so gestaltet sein, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen können und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt wird (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
- Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sollten schallabsorbierend verkleidet werden. Es sollte ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von  $\alpha_{500} > 0,6$  erreicht werden.

## 2.3 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.

## 2.4 Bahnlinie 5503 München – Augsburg

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen (Schall, elektromagnetischer Strahlung und Erschütterung) sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen sind im Rahmen des (Bau-) Genehmigungsverfahrens zu treffen.

## 2.5 Glockengeläut

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

## 3. HINWEISE DER WASSERWIRTSCHAFT

---

### 3.1 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.

### 3.2 Niederschlagswasser

#### 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.

#### 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).

### 3.3 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt voraussichtlich keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Im direkten Umfeld zum Planungsgebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle „SANKT AFRA (24404)“.

Die gemessenen Grundwasserstände liegen bei:

- Höchster Wasserstand seit 1994: 504,56 m ü. NN
- Mittlerer Wasserstand seit 1994: 503,18 m ü. NN
- Niedrigster Wasserstand seit 1994: 502,86 m ü. NN

Unabhängig von den vorstehenden Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sollten durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag berücksichtigt werden.

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.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebs-sicherung vorzusehen. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem höchsten bekannten Grundwasserstand von ca. 504,56 m ü. NN (Grundwassermessstelle „Sankt Afra 24404“) zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Keller-geschosses entsprechend anzupassen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können.

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

### 3.4 Hinweise HQ<sub>Extrem</sub>

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.

## 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

---

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ mit der Aktennummer D-7-7731-0009 sowie das Baudenkmal „Maria Himmelfahrt“ (Kath. Filialkirche Maria Himmelfahrt, Saalbau mit dreiseitig geschlossenem Chor, 1952-54 von Michael Kurz; mit Ausstattung) mit der Aktennummer D-7-71-146-19, Marienplatz 13 & 15.

### Bodeneingriffe

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. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

### Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

### **Baudenkmal**

Für jede Art von Veränderungen an dem im Planbereich liegendem Denkmal oder in seinem 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.

## **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.

### **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. UNTERLAGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN**

---

Neben den allgemein notwendigen und üblichen Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren, ist in einem Plan darzustellen, dass ausreichend Platz zur Aufstellung von Mülltonnen und Fahrräder berücksichtigt wurde.

## **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

---

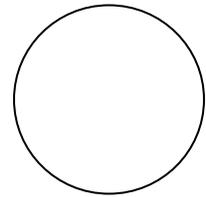
Ausgefertigt

Markt Mering

Mering, den 04.10.2022

.....

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

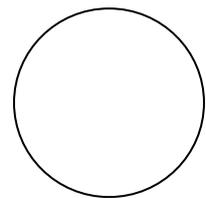
Inkrafttreten am 06.10.2022

Markt Mering

Mering, den 07.10.2022

.....

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---