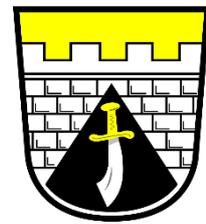

MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Auftraggeber: Markt Mering

Fassung vom 15.12.2022

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20138
Bearbeitung: M.G., M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | 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 Ver- und Entsorgung | 7 |
| § 7 Grünordnung | 8 |
| § 8 Artenschutz..... | 10 |
| § 9 Boden- und Grundwasserschutz | 10 |
| § 10 Abgrabungen, Aufschüttungen | 10 |
| § 11 Inkrafttreten | 10 |
| TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | 11 |
| 1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten..... | 11 |
| 2. Wasserwirtschaft | 11 |
| 3. Immissionsschutz | 13 |
| 4. Wärmepumpen-Systeme..... | 14 |
| 5. Denkmalschutz | 15 |
| 6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz | 15 |
| 7. Überwachung | 16 |
| 8. Bußgeldvorschrift | 16 |
| AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN | 17 |

PRÄAMBEL

Die Markt Mering erlässt aufgrund der §§ 2, 9, und 10 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. 76 **„Nördlich der Hartwaldstraße“** als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 15.12.2022 mit:
- Teilräumlicher Geltungsbereich 1 und 2, M 1 : 1.000
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.12.2022 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 15.12.2022

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden § 2 Maß der baulichen Nutzung, § 5 Gestaltungsfestsetzungen und § 7 Grünordnung sind nur anzuwenden,

- a. bei Vorhaben zur Neuerrichtung von Hauptgebäuden und bei Nebengebäuden von einer Grundfläche von größer 25 m².
- b. bei Vorhaben zur Änderung oder Erweiterung von bestehenden Haupt- und Nebengebäuden, die die folgenden Voraussetzungen nicht erfüllen:
 - Die vorhandene Wandhöhe und Firsthöhe des Bestandsgebäudes darf nicht überschritten werden, Ausnahme bei energetischer Gebäude und Dachsanierung.
 - Die Geschossigkeit muss sich am Bestandsgebäude orientieren und darf diese nicht überschreiten oder erhöhen.
 - Die Erweiterung oder Änderung muss dem Bestandsgebäude untergeordnet sein. Untergeordnet im Sinne dieser Vorschrift bedeutet, dass 1/3 der Grundfläche des Bestandsgebäudes nicht überschritten wird.

§ 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 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; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Wandhöhe (WA) und Gesamthöhe (GH)

| Teilgebiet | max. zulässige GH | max. zulässige WH | gemessen von der |
|------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| WA 1a | 7,50 m | 4,50 m | Lindengreppenstraße |
| | 9,50 m | 6,50 m | Hartwaldstraße |
| WA 1b | 4,50 m | - | Lindengreppenstraße |
| | 6,50 m | - | Hartwaldstraße |
| WA 2.1 | 4,00 m | - | Lindengreppenstraße |
| WA 2.2 | 4,00 m | - | Lindengreppenstraße |
| WA 3 | 5,50 m | - | Hartwaldstraße |
| WA 4.1 | 6,50 m | - | Hartwaldstraße |
| WA 4.2 | 6,50 m | - | Kreutweg |
| WA 5 | 10,50 m | - | Hartwaldstraße |

2. Oberer Bezugspunkt:

3. Wandhöhe (WH):

Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

4. Gesamthöhe (GH):

- a) Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut am First.
- b) Bei versetzten Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.
- c) Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

5. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) und Wandhöhe (WH) ist der in der Planzeichnung, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, dem jeweiligen Grundstück zugeordneter und festgesetzter Höhenpunkt in m ü. NHN. Im WA 1 kann wahlweise der Höhenbezugspunkt von der Hartwaldstraße (Nr. 15) oder der Lindengreppenstraße (Nr. 16) herangezogen werden.

§ 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.

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

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art 80 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 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden beträgt:

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

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Hauptgebäude (Wohngebäude):

| Teilgebiet | Dachform | Dachneigung |
|--|---------------------------|-------------|
| WA 1b, WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4.1 | Flachdach (FD) | 0° - 5° |
| WA 1a | Satteldach | 25° - 55° |
| WA 4.2 | Flachdach (FD) | 0° - 5° |
| | Satteldach (SD) | 25° - 55° |
| WA 5 | Flachdach (FD) | 0° - 5° |
| | versetztes Pultdach (vPD) | 11° - 35° |
| | Satteldach (SD) | 25° - 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.

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. Die Dachdeckung ist aus einem roten, braunen oder grauen Farbspektrum sowie als Gründach (Details unter § 7 Abs. (2)) zulässig.

§ 6 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal 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 Mischwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

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

§ 7 GRÜNORDNUNG

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

(1) Private Grundstücksflächen

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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es ist innerhalb der privaten Grundstücksfläche je angefangener 330 m², mindestens ein standortgerechter Laubbaum der II. Wuchsklasse oder alternativ ein regionaltypischer Obstbaum in folgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen:

- Hochstamm, StU mind. 12 bis 16 cm

Der vorhandene Baumbestand ist dabei 1:1 anzurechnen. Bestandsbäume (Laubbäume) mit einem Stammumfang von > 1 m (gemessen in 1 m Höhe) können für zwei Ersatzpflanzungen geltend gemacht werden, d.h., werden Laubbäume mit einem Stammumfang > 1 m bei Baumaßnahmen nicht gefällt, ersetzen sie zwei zu leistende Neupflanzungen.

(2) Dachbegrünung

Flachdächer (0° - 5°) sind zu min. 80 % extensiv zu begrünen und/oder mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (z. B. Photovoltaik oder Solarthermie) herzustellen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten Moos-Sedum bis Gras-Kraut-Pflanzengesellschaften gewählt

werden. Bei der Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten. Geeignete Arten sind der folgenden Artenliste "Extensive Dachbegrünung" zu entnehmen.

1. Artenliste „Extensive Dachbegrünung“:

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

| | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| – <i>Sedum album</i> | <i>Weißer Mauerpfeffer</i> |
| – <i>Dianthus plumarius</i> | <i>Federnelke</i> |
| – <i>Sedum floriferum</i> | <i>Fetthenne</i> |
| – <i>Hieracium pilosella</i> | <i>Kleines Habichtskraut</i> |
| – <i>Sedum hybridum</i> | <i>"Immergrünchen"</i> |
| – <i>Mongolen-Sedum</i> | <i>„Weihenstephaner Gold“</i> |
| – <i>Sedum reflexum</i> | <i>Koeleria glauca Schillergras</i> |
| – <i>Petrorhagia saxifraga</i> | <i>Tripmadam</i> |
| – <i>Sedum sexangulare</i> | <i>Steinnelke</i> |
| – <i>Saxifraga paniculata</i> | <i>Milder Mauerpfeffer</i> |
| – <i>Saxifraga paniculata</i> | <i>Trauben-Steinbrech</i> |
| – <i>Dianthus carthusianorum</i> | <i>Karthäusernelke</i> |
| – <i>Saponaria ocymoides</i> | <i>Polsterseifenkraut</i> |
| – <i>Dianthus deltoides</i> | <i>Heidenelke</i> |
| – <i>Sempervivum-Hybriden</i> | <i>Dachwurz, Hauswurz</i> |
| – <i>Thymus serpyllum</i> | <i>Kriechender Thymian</i> |

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Der Standort der Gehölzpflanzung kann innerhalb des privaten Grundstückes frei gewählt werden, solange die festgesetzte Mindestanzahl von Gehölzen beibehalten wird.
2. Bestandsgehölze auf dem privaten Grundstück können den vorgegebenen Pflanzungen aus § 7 Abs. (1) Nr. 3 angerechnet werden. Bestandsbäume (Laubbäume) mit einem Stammumfang von > 1 m (gemessen in 1 m Höhe) können für zwei Ersatzpflanzungen geltend gemacht werden, d.h., werden Laubbäume mit einem Stammumfang > 1 m bei Baumaßnahmen nicht gefällt, ersetzen sie zwei zu leistende Neupflanzungen.
3. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
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.

§ 8 ARTENSCHUTZ

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.

§ 9 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).

§ 10 ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Geringfügige Aufschüttungen sind ausschließlich zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen bis zu max. 1,0 m zulässig. Aufschüttungen für die Gründung des Hauptbaukörpers sind nicht zugelassen. Abgrabungen sind für die Gründung des Hauptbaukörpers zugelassen.

Hinweis: Zur Überprüfung der Übereinstimmung von geplanten Geländeauffüllungen mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist den jeweiligen Antragsunterlagen eine Südansicht der bestehenden baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück mit Angabe der jeweiligen Höhenknoten des bestehenden Geländes an der Gebäudeaußenwand beizulegen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ 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. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 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).

2.2 Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes mit Stellungnahme vom 29.09.2021

- Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch ein Fachgutachten zu ermittelnden 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.“ (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)
- 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- / Untergrundsituation 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.
- 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.

- Rückstausicherung: Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.
- Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

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 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.

3.3 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 Lärmreduzierung eingebaut und zu betriebl. 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.

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 kW 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

Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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. 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

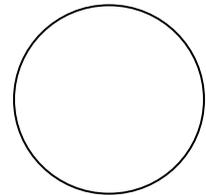
Ausgefertigt

Markt Mering

Mering, den 21.12.2022

.....

Florian A. Mayer, Erster Bürgermeister



(Siegel)

Inkrafttreten

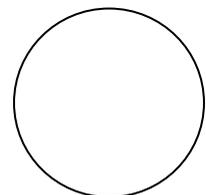
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ wurde am 22.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Mering

Mering, den 23.12.2022

.....

Florian A. Mayer, Erster Bürgermeister



(Siegel)
