

## **SATZUNGSTEXT**

### **Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 79 „Mering Zentrum“ - einfacher Bebauungsplan**

Die Marktgemeinde Mering erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als  
**Satzung**

## **D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1 Art der baulichen Nutzung – Urbane Gebiete**

- 1.1 Im Urbanen Gebiet MU werden folgende nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Vergnügungsstätten
  - Tankstellen
- 1.2 Innerhalb der gem. Planzeichen A.2.2 festgesetzten Bereiche ist die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnnutzung nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind der Wohnnutzung zugeordnete Treppenhäuser.
- 1.3 Im MU(14) ist innerhalb des gem. Planzeichen A.2.2 festgesetzten Bereichs mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 10,5 m (rückwärtiger Bereich) im Erdgeschoss ausschließlich die Errichtung von Einzelhandelsmärkten mit dem Hauptsortiment Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von mind. 600 m<sup>2</sup> zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer festgesetzten Mindestwandhöhe (Kernbereich) beziehen sich die festgesetzten Wand- und Firshöhen auf die gemittelte Geländehöhe gemessen an der Grundstücksgrenze entlang der Straßenbegrenzungslinie (unterer Bezugspunkt). In Bereichen, die sowohl an die Münchener Straße / Augsburgener Straße als auch an eine Seitenstraße angrenzen beziehen sich die Wand- und Firshöhen auf die Münchener Straße / Augsburgener Straße.

- 2.2 Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer zulässigen Wandhöhe bis max. 10,5 m (rückwärtiger Bereich) beziehen sich die festgesetzten Wand- und Firsthöhen der ersten Gebäudereihe entlang der Straßenbegrenzungslinien der jeweiligen angrenzenden Seitenstraße auf die gemittelten Geländehöhe gemessen an der Grundstücksgrenze (Freimannstraße, Färberberg, Habersetzerstraße, Schäfflerberg, Gärtnerstraße, Jägerberg, Frauenberg, Herzog-Wilhelm-Straße, Amtmannberg, Bgm.-Wohlgeschaffen-Straße, Bouttevillestraße, Schmiedberg, Hafnerberg, Rosengasse, Fuchsberg, Fuchsgasse oder Bahnhofstraße). Für die übrigen Gebäude in diesem Bereich beziehen sich die festgesetzten Wand- und Firsthöhen auf die mittlere Geländehöhe im Bereich der baulichen Anlage (unterer Bezugspunkt).
- 2.3 Bei Flachdächern entspricht der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe der Oberkante der Attika oder der Oberkante der Dachhaut. Bei der Ausbildung von Terrassengeschossen ist die Oberkante der Attika des Terrassengeschosses oder die Oberkante der Dachhaut des Terrassengeschosses maßgeblich.
- Bei geneigten Dächern entspricht der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

### **3 Überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.1 Überschreitungen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO sind nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Überschreitungen durch Dachüberstände, Treppen und Be- und Entlüftungsanlagen gem. D.12.2 an den mit Planzeichen A.7.7 gekennzeichneten Fassaden sowie vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen gem. D.12.3 an den mit Planzeichen A.7.8 gekennzeichneten Fassaden.
- 3.2 Innerhalb der gem. Planzeichen A.2.2 festgesetzten Bereiche sind Rücksprünge der Gebäude von der festgesetzten Baulinie im Erdgeschoss von bis zu 3 m zulässig.
- 3.3 Nutzungsänderungen und Umbauten bestehender Gebäude, die teilweise innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei vollständigem Abbruch eines Bestandsgebäudes ist ein Neubau ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4 Nebenanlagen**

- 4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege sowie bestehende Nebenanlagen und Stellplätze. Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 2 m zu den Straßenbegrenzungslinien einhalten.
- 4.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerplätze müssen einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie haben und sind einzuhausen bzw. allseitig mit einem Sichtschutz zu umgeben.

- 4.3 Gebäudeunabhängige, freistehende Solarenergieanlagen sind ausschließlich innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer zulässigen Wandhöhe bis max. 10,5 m (rückwärtiger Bereich) zulässig.

## **5 Bauweise**

- 5.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Hauptgebäude an einer oder beiden seitlichen Grenzen angebaut werden.

## **6 Bauliche Gestaltung**

- 6.1 Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer festgesetzten Mindestwandhöhe (Kernbereich) sind oberhalb der Erdgeschosszone ausschließlich Putzfassaden mit einem Fensteranteil bis maximal 35 % zulässig.

## **7 Dachgestaltung, Dachaufbauten**

- 7.1 Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer festgesetzten Mindestwandhöhe (Kernbereich) sind bei Neubauten ausschließlich geneigte Dächer mit First zulässig. Pult-, Zelt- und Tonnendächer sind nicht zulässig.
- 7.2 Bei Neuerrichtung von Sattel-, Walm- oder Mansarddächern sind die Dachflächen mit einer einheitlichen Neigung von 40° – 60° herzustellen. Der First muss dabei parallel zur Traufe verlaufen.
- 7.3 Bei geneigten Dächern gem. Ziff. D.7.2 sind technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Antennenanlagen unzulässig. Ausnahmsweise können parallel zur Dachhaut liegende Solaranlagen zugelassen werden.
- 7.4 Bei Neubauten sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern mit einer Neigung von bis zu 5° mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Die Kombination kann flächenmäßig übereinander oder flächenmäßig getrennt erfolgen. Im Falle einer flächenmäßig getrennten Anordnung dürfen die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie maximal 50% der extensiv zu begrünenden Dachflächen einnehmen.
- 7.5 Bei Neubauten sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Sie sind mit blütenreichen Sedum-Mischung herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
- 7.6 Dachgauben und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 25° zulässig.
- 7.7 Die Dacheindeckung ist ausschließlich in ziegelroten, rotbraunen und grauen Farben zulässig.

## **8 Werbeanlagen**

- 8.1 Werbeanlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie sich in Art, Form, Lage, Material und Ausdehnung gestalterisch und städtebaulich in das Gebäude und den Gesamtkontext einfügen. Sie haben sich der Architektur sowie dem Straßenbild anzupassen.
- 8.2 Werbeanlagen sind nur am Gebäude im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss in einer Größe von 10% der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

- 8.3 Die Maximalhöhe einer Werbeanlage darf maximal 1,20 m betragen.
- 8.4 Blinkende und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen über der Dachkante sind nicht zulässig.

## **9 Fahrradstellplätze, Parkhäuser, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrtsbereiche**

### Stellplatzbedarf Kfz-Verkehr

- 9.1 Abweichend zu der Stellplatzsatzung des Marktes Mering in der Fassung vom 01.03.2023 wird die Anzahl der für die zulässigen Nutzungen herzustellenden Stellplätze wie folgt festgelegt:
- Für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Praxisräumen ist 1 Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> herzustellen. Je angefangener 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist 1 Stellplatz für Besucher herzustellen.
  - Für Verkaufsstätten (Läden, Waren- und Geschäftshäuser) ist 1 Besucherstellplatz und 1 Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche zu errichten.
  - Für Gaststätten ist 1 Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Nettogasträumfläche herzustellen.
  - Für Hotels, Pensionen und ähnliche Beherbergungsbetriebe sind 0,5 Stellplätze je Zimmer herzustellen.
  - Für Handwerksbetriebe ist 1 Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche herzustellen.
  - Für sonstige gewerbliche Anlagen (Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze; Kraftfahrzeugwerkstätten; Fahrschulen, etc.) sind keine Stellplätze zu errichten.

Bei einer gewerblichen Nutzungsänderungen bestehender gewerblich genutzter Gebäude müssen über die im Bestand nachgewiesenen Stellplätze keine weiteren Stellplätze hergestellt werden.

- 9.2 Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer festgesetzten Mindestwandhöhe (Kernbereich) ist der Neubau von freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen nicht zulässig.
- 9.3 Tiefgaragen sind im gesamten Planungsgebiet zulässig. Bei Neubauten sind Tiefgaragenrampen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind in das Gebäude zu integrieren.
- 9.4 Entstehen infolge eines Bauvorhabens auf einem Baugrundstück durch Neuerrichtung von Gebäuden mehr als 3 Stellplätze, so sind diese integriert in den Hauptbaukörpern oder in einer Tiefgarage unterzubringen. In diese Stellplatzanzahl sind Besucherstellplätze nicht einzubeziehen. Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, soweit auf anderem Wege sichergestellt wird, dass auf dem Baugrundstück nicht mehr als 3 Stellplätze oberirdisch im Freien oder in Form von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen vorgehalten werden.
- 9.5 An öffentlichen Verkehrsflächen darf die Summe an Ein- und Ausfahrten je Betriebsstätte und Grundstück eine Gesamtbreite von 7,5 m nicht überschreiten.

### Stellplatzbedarf Fahrräder

- 9.6 Die Anzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze wird gem. Stellplatzsatzung des Marktes Mering in der Fassung vom 01.03.2023 festgelegt.

- 9.7 Stellplätze für Fahrräder (auch Lastenfahrräder) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.
- 9.8 Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer festgesetzten Mindestwandhöhe (Kernbereich) sind Fahrradgaragen und überdachte Fahrradstellplätze nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind in das Hauptgebäude integrierte Garagen.

## **10 Verkehrsflächen öffentlicher Zweckbestimmung**

- 10.1 Die im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung *Platz* dienen als planungsrechtliche Erschließungsfläche, Aufenthaltsfläche, Fläche zur Nutzung für Märkte und Veranstaltungen sowie als Freischankfläche für angrenzende Gastronomiebetriebe.

## **11 Abstandsflächen**

- 11.1 Es wird kein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe gegenüber der Bayerischen Bauordnung bzw. der kommunalen Abstandsflächensatzung festgesetzt.

## **12 Immissionsschutz**

- 12.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen oder im Falle eines Um- oder Ersatzbaus bestehender Gebäude müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend der jeweiligen maßgeblichen Lärmpegel und der Raumnutzung aufweisen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.
- 12.2 An den gem. Planzeichen A.7.7 gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen dürfen im Falle der Neuerrichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen oder im Falle eines Um- oder Ersatzbaus bestehender Gebäude keine schutzbedürftigen Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) angeordnet werden. Dies bedeutet, dass der jeweilige Raum über mindestens eines der Fenster zur lärmabgewandten Seite belüftet werden kann. Ist es nicht möglich, alle schutzbedürftigen Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 wie oben beschrieben zu orientieren, müssen die Außenbauteile von den verbleibenden schutzbedürftigen Räumen ein bewertetes Schalldämm-Maß nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend der jeweiligen maßgeblichen Lärmpegel und der Raumnutzung aufweisen. Die Lüftungstechnisch notwendigen Fenster sind an den gekennzeichneten Fassaden, Baulinien und Baugrenzen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- 12.3 An den gem. Planzeichen A.7.8 gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen dürfen im Falle der Neuerrichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen oder im Falle eines Um- oder Ersatzbaus bestehender Gebäude, keine schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) angeordnet werden.

Die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten o.Ä.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor den Fassaden von schützenswerten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete vor den Fenstern dieser Räume eingehalten werden.

Ebenfalls ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ausnahmsweise zulässig, wenn die Fenster in Festverglasung ausgeführt werden und die Wahrung einer ausreichenden Belüftung gewährleistet ist.

### **13 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 13.1 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gem. A.5.1 sind keine Einfriedungen zulässig. Hiervon ausgenommen ist die bestehende Mauer auf Fl.Nr. 58.
- 13.2 In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen in Form von sockellosen Zäunen, Einfriedungen als Drahtgeflecht- oder Stabgitterzäune ohne Füllung oder Einflechtungen sowie offene Holzlattenzäunen jeweils mit einer Höhe bis zu 1,30 m mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm oder Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig.

### **14 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, ...)**

- 14.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den Planeinträgen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### Flächenhafte Begrünung

- 14.2 Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig als Rasen- oder Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden sowie Bäumen herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Gartenflächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sowie synthetische Rasenflächen sind nicht zulässig.
- 14.3 Bei Neubau oder Ersatzneubau eines Hauptgebäudes sind mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen gem. A.6.1 sind als Rasenflächen oder Pflanzbereiche mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen sowie Stauden herzustellen. Sie sind auf die gem. Satz 1 als zu begrünen definierte Grundstücksfläche anrechenbar.
- 14.4 Ausnahmsweise können bei Grundstücken mit einer Flächengröße von < 500 m<sup>2</sup> 5% der als begrünt herzustellenden Fläche gem. Ziff. D.14.3 als begrünte Dachflächen gem. Ziff. D.7.5 hergestellt werden. Die Dachbegrünung ist auf die zu begrünende Fläche gem. Ziff. D.14.3 anrechenbar.
- 14.5 Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze auf den Baugrundstücken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit sickerfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) herzustellen.

- 14.6 Bei Neubau von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind diese mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken.

#### Baumpflanzungen und Begrünung

- 14.7 Bei Neubau oder Ersatzneubau eines Hauptgebäudes sind ab einer Grundstücksfläche von 300 m<sup>2</sup> auf Grundstücken je angefangener 300 m<sup>2</sup> mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum, sowie – zusätzlich - drei heimische, standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzqualität gemäß D.14.9 zu pflanzen. Der vorhandene, gleichwertige Baumbestand ist dabei anzurechnen.
- 14.8 Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Münchener- und Augsburgsburger Straße sind 10 standortgerechte Laubbäume einer einheitlichen Art zu pflanzen.
- 14.9 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume: 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
  - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
  - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm
- 14.10 Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine Mindestfläche von 15 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren, spartenfreie Mindestschichtdicke von 1,0 m vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine Mindestfläche von 15 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren, spartenfreie Mindestschichtdicke von 1,0 m vorzusehen. Es sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.
- 14.11 Nebenanlagen wie Müllhäuser, Fahrradabstellanlagen oder Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

- 14.12 Die festgesetzte Begrünung gem. Ziff. D.14.3 und Bepflanzung gem. Ziff. D.14.7 bei Neuerrichtung von Gebäuden ist spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
- 14.13 Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

## **15 Versickerung / Grundstücksentwässerung**

- 15.1 Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Bei Neubauten ist das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltmaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.

#### 1.5.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

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



## **E. HINWEISE DURCH TEXT**

### **1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen**

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

### **2 Artenschutz**

- 2.1 Für das gesamte Planungsgebiet, in dem aktuell keine Eingriffe geplant sind, gilt allgemein, dass im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben frühzeitig Bestandskartierungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse erfolgen müssen. Daraufhin muss ein Maßnahmenkonzept erstellt werden, durch das möglicherweise eintretende Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG verhindert werden können. Die entsprechenden Bestandskartierungen sowie daraus resultierende erforderliche Maßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **3 Grundwasser**

- 3.1 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.
- 3.2 Gebäude sind wasserdicht zu errichten. Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden.  
  
Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).
- 3.3 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.

### **4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung**

- 4.1 Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

- 4.2 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltung einzureichen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 4.3 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.
- 4.4 Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlage durch geeignete Sachverständige überprüft werden.
- 4.5 Die Versickerung wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt.

## **5 Bodenschutz**

- 5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.
- 5.2 Bei Herstellung der Geländeoberfläche ist eine humushaltige Oberbodenschicht mit mindestens 20 cm Mächtigkeit herzustellen.
- 5.3 Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten sind die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ (Stand: Juni 2018) und DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ (Stand: Mai 1998) sowie § 12 BBodSchG zu beachten.
- 5.4 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.

## 6 Altlasten

- 6.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt ..... zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 6.2 Es kann 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 bei den jeweiligen Bauvorhaben Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 6.3 Der Aushub ist mit einer Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 6.4 Eine gezielte Versickerung durch Auffüllungen darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen vorhanden sind.

## 7 Baumschutz

- 7.1 Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen wird die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren empfohlen.

## 8 Pflanzliste

- 8.1 Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte und klimaangepasste, vorwiegend heimische, Baumarten zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

### Laubbäume

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

Die getroffene Auswahl kann durch vorgeschlagene Bäume, die jeweils in der aktuellen Fassung der Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt“ GALK e.V. aufgeführt werden, ergänzt werden.

### Obstbäume

- |                              |               |
|------------------------------|---------------|
| – Malus sylvestris           | Holzapfel     |
| – Malus domestica, in Sorten | Apfelbaum     |
| – Prunus avium, in Sorten    | Vogel-Kirsche |

- Prunus cerasus, in Sorten                      Sauerkirsche
- Prunus domestica, in Sorten                Zwetschge
- Pyrus communis, in Sorten                 Birnenbaum

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

## **9 Tiefgaragen**

9.1 Nachfolgende Punkte sollten beim Bau einer Tiefgarage berücksichtigt werden:

- Es sollten geräuscharme Garagentor entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung eingebaut und betrieben werden.
- Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
- Der Garagentorantrieb sollte so gestaltet sein, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei sollte vor allem das Erreichen der jeweiligen Endposition 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.

## **10 Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug**

### Landwirtschaft

- 10.1 Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.
- 10.2 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, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### Bahnlinie 5503 München – Augsburg

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

### Glockengeläut

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

## 11 Denkmalschutz

- 11.1 Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal „Mittelalterlicher Handwerksplatz“ mit der Aktennummer D-7-7731-0297 sowie das Baudenkmal mit der Aktennummer D-7-71-146-11 (Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, erbaut Anfang 19. Jh., Fassadengliederung und Schweifgiebel 1902), Marktplatz 4 und das Baudenkmal mit der Aktennummer D-7-71-146-1 (Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und Schweifgiebel, profilierte Gesimse und Putzgliederung, im Kern Ende 17./ Anfang 18. Jh.), Augsburgs Straße 10.
- 11.2 Für Bodeneingriffe jeglicher Art in das Bodendenkmal sowie in dessen Nahbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 11.3 Weitere während der Bauarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Das weitere Vorgehen ist dann mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 11.4 Für jede Art von Veränderungen an dem im Planbereich liegenden Denkmälern oder in seinen Nähebereichen, 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.

## 12 Überwachung

- 12.1 Der 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.

## 13 Bußgeldvorschrift

- 13.1 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).

## 14 Sonstiges

- 14.1 Alle zitierten DIN liegen im Rathaus der Gemeinde Mering zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.