

- Teil B -

Gemeinde Merching
Landkreis Aichach-Friedberg



Bebauungsplan Nr. 11 „Kirchenfeld“
3. Änderung

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 18.11.2021

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Merching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ als Satzung:

1. Inhalt der Änderung

Für das Baugebiet „Kirchenfeld“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 18.11.2021, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 18.11.2021 liegt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1/22 (tlw.; Schulweg), 175 (tlw.), 176 (tlw.) und 177/74, jeweils Gemarkung Merching.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnete Bereich ist mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit der öffentlichen Verwaltungen stehen,
- Gebäude und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit Schulen stehen,
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind zudem folgende Nutzungen zulässig:

- Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf dienen,

- Spielplatzgeräte und Spielplatzflächen,
- Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen,
- sonstige im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Nutzungen (Kfz- und Fahrradstellplätze etc.).

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone bzw. in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

4.2 Die Errichtung von Spielplatzflächen und -geräten, Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen etc., die im funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage neuer Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens neuer Gebäude im Änderungsgebiet darf maximal 0,30 m über der Höhe der Gehweg-/ Straßenhinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

6. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind innerhalb des Änderungsgebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

7. Gestaltung der Hauptgebäude

- 7.1** Für die Gebäude im Änderungsgebiet sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° oder symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Bei der Ausbildung von Flachdächern sind diese extensiv zu begrünen. Die Dacheindeckung von Satteldächern hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbe naturrot bis rotbraun zu erfolgen. Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dacheindeckungen (z. B. Glas) zulässig.
- 7.2** Die Fassaden der Gebäude im Änderungsgebiet sind mit Putz, Platten- oder Holzverschalungen auszuführen. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig. Bei erdgeschossigen Anbauten ist auch die Verwendung von Glas zulässig (Wintergärten etc.).

8. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

- 8.1** Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Merching in der jeweils aktuellen Fassung.
- 8.2** Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.
- 8.3** Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- 8.4** Sämtliche Leitungen, Kanäle etc. zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind unterirdisch zu führen.

9. Grünordnung

- 9.1** Schutz bestehender Gehölze
- Der in der Planzeichnung (Teil A) als „Baum zu erhalten“ festgesetzte Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

9.2 Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) als „Fläche für Gemeinbedarf“ ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche (Fläche für Gemeinbedarf) mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) neu zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind nicht zulässig. Von den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten, neu zu pflanzenden Baumstandorten kann im Zuge der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

9.3 Für die festgesetzten und sonstigen Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandortes und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus silvatica
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna oder oxyacantha
Liguster	Ligustrum vulgare
Faulbaum	Rhamnus frangula
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina

Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
d) Geschnittene Hecken	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4-mal verpflanzt
Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen. Anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

9.4 Freiflächengestaltungsplan

Im nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

- 9.5** Nicht überbaute Grundstücksflächen
Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Spielflächen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Grünfläche zu gestalten und grünordnerisch anzulegen.

10. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Metallstabgitter- bzw. Metallmattenzäune bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen- / Gehweghinterkante zulässig. Die Ausbildung eines Sockels ist generell unzulässig.

11. Grundwasserschutz

- 11.1** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann, sofern die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, vor Ort über die belebte Bodenzone auf den privaten Grundstücken oder bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung gebracht werden.
- 11.2** Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

12. Schlussbestimmungen

12.1 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

12.2 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ wird der Bebauungsplan Nr. 11 „Kirchenfeld“ (rechtsverbindlich seit 17.07.1989) in den betreffenden Bereichen geändert und insoweit unwirksam.

12.3 In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 Grundstückes, 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 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

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.

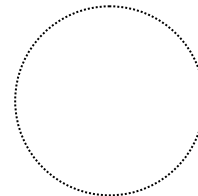
Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafensstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden genommenen speziellen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Merching, bei der auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Merching, _____

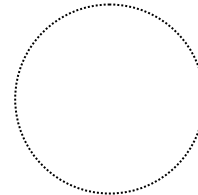
Helmut Luichtl
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Helmut Luichtl
Erster Bürgermeister



Siegel