

- Teil B -

Gemeinde Merching
Landkreis Aichach-Friedberg



Einfacher Bebauungsplan Nr. 32
„Sondergebiet westlich der Mandichostraße“

Textteil

vom 17.03.2016

geändert am:
19.01.2017
01.06.2017

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Merching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 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, folgenden einfachen Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet westlich der Mandichostraße“ als Satzung:

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der einfache Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet westlich der Mandichostraße“ besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 01.06.2017.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 01.06.2017 liegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet westlich der Mandichostraße“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32 „Sondergebiet westlich der Mandichostraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO_{Verlag}“ gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verlag“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2013 (BauNVO) festgesetzt.

2.1.2 Zulässig sind:

- Einrichtungen für das Verlagswesen einschließlich zugehöriger Gebäude und Räume für Büro- und Verwaltungsnutzung sowie verlagsnahe Dienstleistungen,
- in die Hauptnutzung integrierte und dieser gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften (Kantine, etc.),
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Verlagseinrichtungen,
- Stellplatzanlagen, die den Einrichtungen für Verlagswesen zugeordnet sind,
- Wohnungen für Betriebsleiter, -inhaber, etc., die in die Hauptnutzung integriert und dieser gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- selbstständige Wohngebäude und Wohnungen, wobei ein Anteil von maximal 40 % der jeweils zulässigen Grundfläche nicht überschritten werden darf.

2.1.3 Vergnügungsstätten sind im Sondergebiet nicht zulässig.**3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A).

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

5. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

6. Höhenlagen

- 6.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden neuer Gebäude im Sondergebiet darf maximal 0,60 m über der Oberkante der Straßen- bzw. Gehweghinterkante der Mandichostraße liegen.
- 6.2** Die Gebäudeoberkante (GOK), gemessen von der Oberkante der Straßen- bzw. Gehweghinterkante der Mandichostraße bis zum oberen Abschluss des Gebäudes, darf die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Werte nicht überschreiten.

7. Grünordnung

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

- 7.1** Auf den privaten Grundstücken sind pro 1.000 m² überbauter Fläche mindestens zwei Bäume der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 7.2** Westlich der Mandichostraße ist straßenbegleitend eine lineare Baumstruktur aus mindestens fünf Bäumen der Artenliste a) auszubilden.
- 7.3** Oberirdische Stellplatzflächen sind mit großkronigen Laubbäumen der Artenliste a) zu begrünen. Für die Mindestdurchgrünung gilt hierbei pro angefangene 5 Pkw-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum. Die oberirdischen Stellplatzflächen sind mit einem hohen Grad an Wasserdurchlässigkeit herzustellen.
- 7.4** Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als Grünfläche zu gestalten. Dabei sind mindestens 15 Prozent der Grundstücksfläche als räumlich ineinandergreifende Grünfläche auszubilden.
- 7.5** Für die nach Punkt 1, 2 und 3 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodendraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass bei allen Pflanzungen ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden sind (autochthone Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Aichach-Friedberg ist die

Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft“ zu wählen.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, 1. Wuchsklasse

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Baum-Hasel	Corylus colurna
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, 2. Wuchsklasse

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

c) Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

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) 14 - 16 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 80 - 100 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 2,5 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Bei der Ausbildung von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 60 cm Tiefe zu gewährleisten.

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

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf dem privaten Grundstück ist spätestens eine Pflanzperiode nach Aufnahme der Nutzung umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

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

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Hinweise

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

7.6 Flächengestaltungsplan

Im Baugenehmigungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

7.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Sondergebiet eine Kompensationsfläche von 5.080 m² nötig. Der Ausgleich kann nur zu einem geringen Teil (920 m²) innerhalb des Bebauungsplangebietes auf der in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche am westlichen Rand des Planareals erfolgen. Darüber hinaus ist ein externer Bedarf in einer Größe von insgesamt 4.160 m² im Gemeindegebiet Merching erforderlich.

Zur Deckung dieses externen Bedarfs von insgesamt 4.160 m² wird eine ca. 6.520 m² (Fläche nur teilweise aufwertbar) große Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Flur Nr. 2387, Gemarkung Merching, naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet (Teilplan 2).

Maßnahmen „Interne Ausgleichsfläche“ (Fl.Nr. 486, 920 m²)

Im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist eine geschlossene, in der Höhe und der Breite gestufte Heckenstruktur mit autochthonen Gehölzen der Artenlisten Pkt. 7.5

a) bis c) auszubilden. Der Anteil an Bäumen der 1. bzw. 2. Wuchsklasse muss mindestens 5 % der zu pflanzenden Gehölze betragen.

Die Gehölzplantungen sind mindestens 3-reihig mit einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m auszuführen. Die Pflanzungen sind in den ersten 5 Jahren mit einem Wildschutz gegen Verbiss zu schützen. Dieser ist anschließend vollständig zurückzubauen.

Die verbleibenden Flächen sind durch Ausbringen von zertifiziertem Saatgut aus anerkannten Herstellerbetrieben zu Saumbereichen aus Gräsern und Wildkräutern zu entwickeln. In den zur Eisenbahn zugeordneten Saumstreifen sind mindestens fünf flache Steinhäufen (Schütthöhe < 30 cm) als Trockenstandorte und Versteckmöglichkeiten für Kleintiere aufzuschütten.

Die Saumstreifen sind einmal jährlich im Frühjahr zu mähen und das Mähgut abzufahren. Der Einsatz von Spritz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die geschütteten Steinhäufen sind dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.

Maßnahmen „Externe Ausgleichsfläche“ (Fl.Nr. 2387, 6.520 m²)

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche auf Grundstück Flur Nr. 2387, Gemarkung Merching, (Teilplan 2) ist das vorhandene intensiv genutzte Grünland zu einer artenreichen Magerwiese umzuwandeln. Zur Anhebung des pflanzlichen wie faunistischen Artenreichtums sind die vorhandenen Wiesenflächen bis auf 5 cm abzumähen und durch kreuzweises Eggen oder Grubbern zu entfilzen und zu vertikutieren. Das hierbei anfallende Abraumgut ist zu entfernen. Im Anschluss daran sind die Flächen mit autochthonem Saatgut (M 1200 „Blumenwiese“, Fa. WeiSa KG, 84155 Bodenkirchen) einzusäen. Zeitpunkt für diese Ansaat ist nach Möglichkeit Anfang bis Mitte Mai.

Die artenreichen Magerwiesen sind ein- bis zweimal pro Vegetationsperiode zu mähen. Das Mähgut ist zu entsorgen. Alternativ ist auch eine ein- bis zweimalige jährliche Beweidung durch Schafe zulässig. Der Einsatz von Spritz- und Düngemitteln ist generell unzulässig.

8. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

8.1 Sämtliche für die geplanten Nutzungen nachzuweisenden Stellplätze sind innerhalb des Sondergebietes nachzuweisen.

8.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festge-

setzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

- 8.3** Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können bis zu einer maximalen Grundfläche von 5 m² je Nebenanlage auch außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle innerhalb des Sondergebietes errichtet werden.

9. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

- 9.1** Das gesamte unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versickerung zu bringen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

- 9.2** 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.

- 9.3** Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

10. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzäune in Form von senkrechten Lattenzäunen, als Maschendrahtzäune oder als Metallstabgitter-Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Gehweg-/Straßenhinterkante der Mandichostraße zulässig. Die Ausbildung von Sockeln ist bei sämtlichen Einfriedungen nicht zulässig.

11. Sonstige textliche Festsetzungen

- 11.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet

dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

- 11.2** Werbeanlagen dürfen nur im Bereich unterhalb der Traufe bzw. Attika errichtet werden und dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Ihr Anteil an der jeweiligen Fassadenfläche darf 5 % nicht überschreiten. Werbeanlagen müssen in ihrer Art, Form, Größe, Lage, Materialbeschaffenheit und Farbgebung so beschaffen sein, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung als nicht störend in das städtebauliche Gesamtbild einfügen lassen. Bewegliche Werbeanlagen, ausgenommen Fahnenmasten, sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig. Leuchtwerbbeanlagen, die auf benachbarte Verkehrsflächen bzw. Nutzflächen abstrahlen, sind ebenfalls nicht zulässig.

12. 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 BayBO).

13. In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet westlich der Mandichostraße“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

1. Grundwassersenkung

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Aichach-Friedberg durchzuführen.

2. Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

3. Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

4. Landwirtschaftliche Emissionen

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten, weiterhin landwirtschaftlich betriebenen Nutzflächen entstehen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit der geplanten Nutzung vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren im Plangebiet entschädigungslos hinzunehmen sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06.00 Uhr morgens und auch an Sonn- und Feiertagen, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

5. Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet bedürfen Erdarbeiten aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art 7.1 DSchG. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

6 Eisenbahnrechtliche Belange

Der Betrieb der benachbarten Eisenbahnanlage darf durch die geplante Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes weder gestört noch behindert werden. In diesem Zusammenhang muss mindestens sichergestellt sein, dass

- die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird,
- die Standsicherheit des Bahndammes gewährleistet wird,
- die Sicht der Triebfahrzeugführer auf Signale gewährleistet ist,

- Bepflanzungen der Böschung nur im Rahmen der Konzernrichtlinie 800 01 der DB AG stattfinden (u.a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00 - 7,00 m),
- Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen,
- sofern die Möglichkeit besteht, dass von den Verkehrswegen/Parkflächen abkommende Kfz auf die Bahnanlagen gelangen können, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

7 Brauchwassernutzung von gesammeltem Regenwasser

Sofern das in Regenwasserzisternen gesammelte Regenwasser für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung, Gartenbewässerung, usw.) verwendet werden sollte, ist Folgendes zu beachten:

- Bau und Betrieb einer Regenwassernutzanlage sollten nach den entsprechenden technischen Standards erfolgen (u.a. DIN 1989, Teil 1 bis Teil 4).
- Alle Zapfstellen, die mit dem Regenwasser gespeist werden, sind gemäß DIN 1988 mit einem Schild – *Kein Trinkwasser* – zu kennzeichnen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen, unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Regenwasserbehälter erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.
- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: *„Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!“*

Merching, 01.06.2017

Martin Walch
1. Bürgermeister