

**- Teil B -**



**Gemeinde Merching**  
**Landkreis Aichach-Friedberg**

---

**Bebauungsplan Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“**  
**5. Änderung**

**- ENTWURF -**

# **T E X T T E I L**

**vom 28.03.2019**

---

**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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ als Satzung:

## **1. Inhalt der Änderung**

Für das Baugebiet „An der Kirchfeldstraße“ 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 28.03.2019, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 28.03.2019 liegt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

Die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahl darf nicht überschritten werden.

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100% überschritten werden.

## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

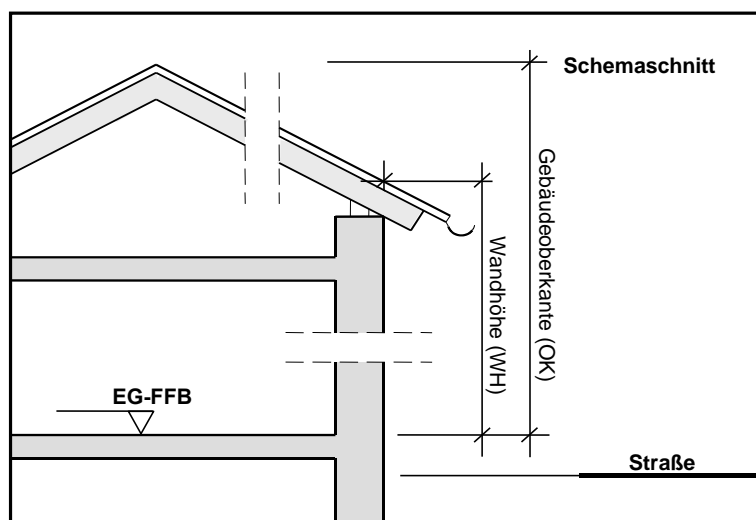
- 4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

## 5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern aufweisen. Bei Doppelhaushälften müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 350 m<sup>2</sup> aufweisen.

## 6. Höhenlage neuer Gebäude

- 6.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) neuer Gebäude darf maximal 0,30 m über der Straßen-/Gehweghinterkante der zur Fassade des jeweiligen Gebäudes nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. Gehweg liegen, jeweils gemessen in der Gebäudemitte.
- 6.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (OK=Firsthöhe) bzw. maximale Wandhöhe (WH=Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) wird gemessen von der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) neuer Gebäude. Die maximale Gebäudeoberkante (OK) darf durch untergeordnete Aufbauten (Kamin, Oberlicht) um maximal 1,0 m überschritten werden.



- 6.3** Die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen ist grundsätzlich zulässig. Die zulässige Gebäudeoberkante (OK) darf durch diese Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden.

## **7. 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. Für die Berechnung der Abstandsflächen ist die in Ziffer 6.2 definierte Wandhöhe heranzuziehen.

## **8. Gestaltung der Hauptgebäude**

### **8.1 Dachform und Dachneigung**

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.

Pultdachanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig. Die Pultdächer dieser Anbauten müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

### **8.2 Dacheindeckung**

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Glänzendes oder reflektierendes Dacheindeckungsmaterial bei Hauptgebäuden ist unzulässig.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

### **8.3 Dachaufbauten**

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 35°, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig.

Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haus-trennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

#### **8.4 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffal-lend unruhige bzw. gemusterte Putzstrukturen sind unzulässig. Ortsfrem-de Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff oder Spaltklin-ker, Waschbeton, grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzuläs-sig.

### **9. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen**

**9.1** Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetz-ten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Merching in der jeweils gültigen Fassung.

**9.2** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maxi-malen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> können auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

**9.3** Die Garagen sind entweder mit Flachdach, Pultdach oder mit der Dach-form des Hauptgebäudes maximal in der Dachneigung des Hauptdaches auszuführen. Auf Garagen sind Dachaufbauten, mit Ausnahme von Son-nenkollektoren und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

**9.4** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagen-

einfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

## 10. Grünordnung

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

**10.1** Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

**10.2** Für die festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt 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<br>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**

Für private Grünflächen:

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 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

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

### **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes 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.

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 Vege-

tationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

### **Wasserversickerung**

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

### **Hinweise**

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

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

## **11. Grundwasserschutz**

- 11.1** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken 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. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen, einschließlich des Sockels, darf eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 20 cm über Gehsteighinterkante festgesetzt.

## 13. Leitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung von Gebäuden im Änderungsgebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

## 14. Schlussbestimmungen

### 14.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ (rechtsverbindlich seit 05.10.1969) einschließlich der 1. bis 4. Änderung hierzu in den betreffenden Bereichen geändert und insoweit unwirksam.

### 14.2 In-Kraft-Treten

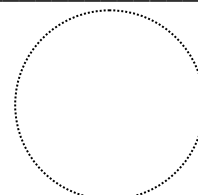
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

---

Merching, \_\_\_\_\_

---

Martin Walch  
Erster Bürgermeister



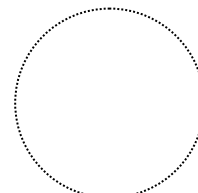
Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Martin Walch  
Erster Bürgermeister



Siegel

## **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.