

- Teil B -

Gemeinde Merching
Landkreis Aichach-Friedberg



Bebauungsplan Nr. 36
„Freizeitanlage am Bauhof“

- Vorentwurf -

T E X T T E I L

vom 18.11.2021

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Ermächtigungsgrundlage

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 Bebauungsplan Nr. 36 „Freizeitanlage am Bauhof“ als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Freizeitanlage am Bauhof“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 18.11.2021, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan Nr. 36 „Freizeitanlage am Bauhof“ bildet.

Die Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 18.11.2021 liegt dem Bebauungsplan Nr. 36 „Freizeitanlage am Bauhof“ ebenfalls bei.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Freizeitanlage am Bauhof“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst jeweils eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 998 und 988 (Steindorfer Straße) der Gemarkung Merching.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ in Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht überdachte Funktionsflächen für Sport- und Spielanlagen.
- Einrichtung, Pflege und Nutzung einer Dirt-Bike-Bahn mit den hierfür erforderlichen Anlagen wie Rampen und Hindernissen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 5,0 m und einer Tiefe von 1,5 m gegenüber der anstehenden Geländeoberkante.

- Gebäude mit Sozial- und Nebenräumen sowie Sanitärbereiche und Nebenanlagen, die zum Betrieb und zur Nutzung der Freizeitanlage erforderlich sind und in funktionellem Zusammenhang mit dieser stehen.
- Wege und Stellplatzflächen.
- Anlagen und Einrichtungen zur energetischen und sonstigen Ver- und Entsorgung der Freizeitanlage.

3.2 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Spielanlagen“ in Bau-feld 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtung, Pflege und Nutzung einer Dirt-Bike-Bahn mit den hierfür erforderlichen Anlagen wie Rampen und Hindernissen sowie Abgra-bungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 5,0 m und einer Tie-fe von 1,5 m gegenüber der anstehenden Geländeoberkante.
- Nicht überdachte Funktionsflächen für Sport- und Spielanlagen.
- Wege.

3.3 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ in Bau-feld 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht überdachte Funktionsflächen für Sportanlagen (Rasenspielfeld, Bolzplatz) gemäß der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A).

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

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

6. Abstandsflächen

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

7. Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) bezogen auf Normal Null (NN) sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Durch Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen darf die zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) um maximal 1,0 m überschritten werden.

8. Grünordnung

8.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte, zu erhaltende Baum- und 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.

8.2 Sonstige grünorderische Festsetzungen

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, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind 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 können bedarfsorientiert ca. alle 5 - 10 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock gesetzt bzw. zurückgenommen werden.

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

9. Gestaltungsfestsetzungen

- 9.1** Die Dächer der Gebäude und Überdachungen im Plangebiet sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° auszubilden.
- 9.2** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche integriert bzw. als Aufständigung auf dem Dach generell zulässig.
- 9.3** Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 9.4** Einfriedungen des Plangebiets sind als Metallstab-/Metallgitterzaun oder Maschendrahtzaun mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Im Bereich des Rasenspielfeldes (Baufeld 3) darf die Einfriedung als Maschendrahtzaun mit einer Höhe von maximal 6,0 m ausgebildet werden (Ballfangzaun, Ballfangnetz).

10. Garagen und Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und der eigens hierfür festgesetzten Flächen („St“) zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist unzulässig.

11. Grund- und Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, 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“, im Plangebiet oberflächlich zur Versickerung zu bringen.

12. Ordnungswidrigkeiten

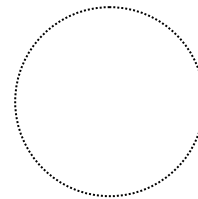
Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

13. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Freizeitanlage am Bauhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Merching, _____

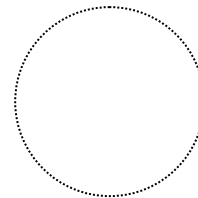
Helmut Luichtl
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Helmut Luichtl
Erster Bürgermeister



Siegel

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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.

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, Burggrafentraße 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 der Bebauungsplan Nr. 36 „Freizeitanlage am Bauhof“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.