

- Teil B -

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



---

**Bebauungsplan Nr. 36**  
**„Freizeitanlage am Bauhof“**

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

**vom 18.11.2021**

geändert am:  
06.10.2022  
19.01.2023

---

**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 19.01.2023, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan Nr. 36 „Freizeitanlage am Bauhof“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 19.01.2023 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 Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 5,0 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 Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 5,0 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.

Geländebewegungen sind nur außerhalb des Wurzelbereiches bestehender Gehölze zulässig.

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. Die amtlich kartierten Biotopflächen im Westen des Plangebietes sind von dieser Pflegemaßnahme ausgenommen.

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**

- 10.1** Nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und der eigens hierfür festgesetzten Flächen („St“) zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist unzulässig.
- 10.2** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garage-einfahrten, Park-, Stell- und Lagerplätze, soweit es die örtlichen Boden-

verhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z. B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

## **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.

## **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.

Zum Schutz der bestehenden Denkmalsubstanz ist auf Abgrabungen und tiefe Eingriffe in den Untergrund zu verzichten. Bauliche Anlagen und sonstige Spiel- und Sportgeräte sind so zu errichten, dass ein Eingraben in den Boden vermieden werden kann. Auf massive Betonfundamente und eine Unterkellerung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist ebenfalls zu verzichten.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

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 Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **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.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 998 Gmkg. Merching eine gemeindliche Altdeponie (Katasternummer 77100099). Nach Mitteilung der Fach- und Rechtsbehörden ist eine Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser für das Planungsgebiet nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Bodenluft-Mensch ist Folgendes anzumerken: Gem. LfU Merkblatt Altlasten 2 können flüchtige Stoffe wie LHKW und Deponiegase über bevorzugte Gasleitwege, wie Kabelkanäle, Rohrleitungen, Schächte, etc., je nach Quellstärke auch noch in mehrere hundert Meter entfernte Gebäude eindringen. Deponiegase können sich in Folge eines sich ausbildenden Überdrucks über erhebliche Distanzen in den angrenzenden Untergrund gelangen. Lockere Böden mit geringem Wassergehalt fördern die Gaswanderung (...).

Bislang besteht jedoch lediglich der Verdacht auf das Vorhandensein von relevanten Bodenluft-Gasgemischen (Stand HE). Untersuchungsergebnisse (Nachweis von rele-

vanten Bodengaskonzentrationen und entsprechende Migrationsvoraussetzungen) liegen derzeit noch nicht vor.

Nach Mitteilung des Gesundheitsamtes wurden mit den Auflagen zum Bodendenkmal-schutz bereits wesentliche Voraussetzungen geschaffen, um eine gesundheitliche Gefährdung durch potenzielle Gasanreicherungen in unterirdischen Bauwerken der Freizeitanlage auszuschließen. Aufgrund der hohen Verdünnung der Bodenluft mit der bodennahen Außenluft (Transferfaktor: 1:10.000) ist eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden - Bodenluft – Atmosphärenluft (bodennahe Außenluft) Mensch ebenfalls nicht relevant. Im Rahmen der weiteren Bauplanung könnte bei der Errichtung von Funktionsgebäuden vorsorglich der Einbau einer gasdichten Bodenplatte in Betracht gezogen werden. Eine gesundheitliche Gefährdung von Nutzern der Freizeitanlage durch eine Anreicherung von migrierten Bodengasen ist jedenfalls nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu besorgen.

#### **Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter**

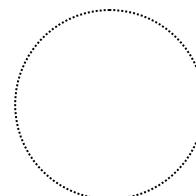
Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafens-trasse 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden genommenen speziellen Vorschriften und Re-gelwerke können in der Gemeindeverwaltung Merching, bei der auch der Bebauungs-plan Nr. 36 „Freizeitanlage am Bauhof“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Vo-ranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

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

\_\_\_\_\_  
Helmut Luichtl  
Erster Bürgermeister

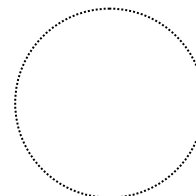


Siegel

---

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

\_\_\_\_\_  
Helmut Luichtl  
Erster Bürgermeister



Siegel