

- Teil B -

Gemeinde Merching
Landkreis Aichach-Friedberg



Bebauungsplan Nr. 35
„Steinach Ost“

T E X T T E I L

vom 28.08.2020

geändert am:
21.01.2021
14.12.2023
20.06.2024

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Merching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 6, des Art. 79 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan Nr. 35 „Steinach Ost“ als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 20.06.2024, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 20.06.2024 den Bebauungsplan Nr. 35 „Steinach Ost“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 20.06.2024 liegt dem Bebauungsplan Nr. 35 „Steinach Ost“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Steinach Ost“ wird für Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 192, 210 (Bacherlehstraße) und 211/4, jeweils Gemarkung Steinach, zwischen den bereits wohnbaulich genutzten Grundstücken Flur Nrn. 192/5 und 211/3, Gemarkung Steinach im Osten, sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden, Westen und Norden, am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Steinach aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Steinach Ost“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan Nr. 35 „Steinach Ost“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

2. Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in dem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt, wobei je Einzelhaus eine maximale Grundfläche von 160 m² und je Doppelhaushälfte eine maximale Grundfläche von 120 m² nicht überschritten werden darf.

3.2 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 den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

4.3 Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten an den Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet dürfen sich bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken, sofern der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt. Die Gesamtbreite dieser Anlagen darf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Fassadenlänge des Einzelhauses bzw. der jeweiligen Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind derartige Anlagen generell unzulässig.

5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 500 m² und bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen.

6. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. Abstandsflächen

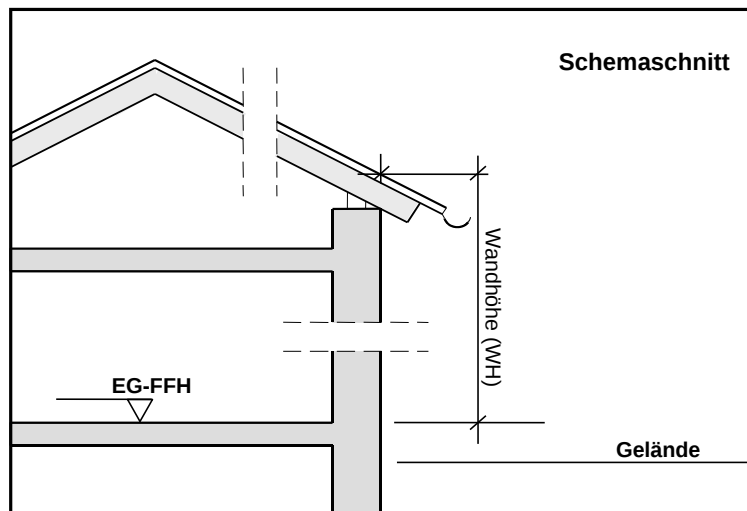
Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Gebäudeoberkanten zu beachten. Zur Berechnung der Abstandsflächen für die einzelnen Baufelder sind die natürlich vorhandenen Geländehöhen in Anlehnung an die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bezugshöhen über Normal Null (ü. NN) als abstandsflächenrelevantes Gelände heranzuziehen.

8. Höhenlagen

8.1 Für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet gelten die natürlich vorhandenen Geländehöhen in Anlehnung an die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Höhenschichtlinien über Normalnull (NN) als Bezugspunkt. Diese Höhen dürfen um maximal 0,50 m überschritten werden. Für die Ermittlung maßgebend ist die geplante Gebäudemitte jeweils getrennt für das Hauptgebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte), für Garagen oder für Nebengebäude.

8.2 Die Wandhöhe (WH=Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH), darf den in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Wert nicht überschreiten. Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen

zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden.



9. Gestaltung der Gebäude

9.1 Die Firstlinie der Hauptgebäude muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

9.2 Dachform und Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Beide Dachseiten eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker, etc.) darf von der festgesetzten Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes abgewichen werden.

9.3 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. Diese Vorgabe gilt auch für untergeordnete Dachflächen (Dachgauben etc.). Es ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei Wintergärten und Pergolen sind auch Glasdächer zulässig.

9.4 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben), Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind im Plangebiet generell zulässig. Die Firste von Dachgauben müssen mindestens 1,0 m

unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand bei Doppelhäusern sowie der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60 % der jeweiligen Länge des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Dacheinschnitte sowie Dachgauben in zweiter Reihe (sog. „Spitzbodenbereich“) sind nicht zulässig.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung bzw. Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird auf den Dachflächen generell empfohlen.

10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

- 10.1** Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die „Satzung über die Gestaltung, die Ausstattung, die Größe und die erforderliche Zahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Merching, in der jeweils gültigen Fassung.
- 10.2** Garagen und Carports sind nur innerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen („Ga“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 10.3** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² sowie nicht überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt. Im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind derartige Anlagen generell unzulässig.
- 10.4** Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Garagen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.
- 10.5** Abfall- und Wertstoffbehälter
Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen oder einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

11. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz, Holzverschalung, Beton-Fassadenverkleidung oder Sichtbeton auszuführen. Für gegenüber der Gesamtfläche der Fassade deutlich untergeordnete Flächen ($\leq 20\%$ der Gesamtfläche) ist auch die Verwendung von Naturstein möglich. Eine Integration von Photovoltaikmodulen oder sonstigen Modulen zur Nutzung von solarer Energie in die Fassadengestaltung ist zulässig, wobei ein Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche des Hauptgebäudes (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) nicht überschritten werden darf.

12. Grünordnung

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

12.1 Auf den privaten Wohngrundstücken ist je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Darüber hinaus ist auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Gehölzpflanzung mit Sträuchern gemäß Artenliste zu entwickeln. Mindestens 50 % der festgesetzten Fläche ist mit Sträuchern (1 Stck./m²) in mehreren Gruppen zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind als Rasenflächen zu gestalten. Die Pflanzung von geschnittenen Hecken innerhalb dieser Flächen ist unzulässig. Zudem sind exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen generell nicht zulässig.

12.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen unter Verwendung von Arten der Liste a) zu bepflanzen.

12.3 Für die durch Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) und textlich 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
*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
*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
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

a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, Höhe mind. 60 - 80 cm.

b) für private Grünflächen:

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.

Abweichung von Baumstandorten und Unterbrechung von Grünflächen

Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes umzusetzen. Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

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 Erziehungschnitt 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.

Wasserversickerung

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

Private Gartenflächen

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage und flächige Abdeckung mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen o.ä. stellt keine gärtnerische Nutzung dar und ist unzulässig.

12.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des

Naturhaushaltes erforderlich. Insgesamt ist für den Eingriff aus dem neu geplanten allgemeinen Wohngebiet ein Ausgleichsbedarf von ca. 1.980 WP nötig. Der Ausgleich wird im nördlichen und östlichen Randbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 „Steinach Ost“ umgesetzt.

Entwicklungsziel:

Herstellung einer standortheimischen Hecke mit Einzelbäumen auf extensiv genutzter Wiese

Herstellungsmaßnahmen:

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Gehölzpflanzung mit standortheimischen Laubbäumen 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Liste unter Kapitel 12.3 zu entwickeln. Dabei sind mindestens 50 % dieser festgesetzten Flächen mit Bäumen (1 Stck./30 m²) und Sträuchern (Pflanzraster 1,5m x 1,5m) zu bepflanzen. Die Sträucher sind hierbei jeweils in mehreren Gruppen von mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind durch Ansaat von Regio-Saatgut mit mindestens 30 % Blumenanteil (z.B. von Rieger-Hofmann, Nr. 01 „Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese“) zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln.

Pflegemaßnahmen:

- Mahd sämtlicher Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 01. September) mit Abtransport des Mähgutes, wobei ca. 10 % der Fläche jährlich alternierend ungemäht bleibt.
- Bedarfsgerechte Maßnahmen zur dauerhaften Unterdrückung von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

- Beginn der Aufwertungsmaßnahmen Ende Juli im Jahr der Baufeldfreimachung, spätestens jedoch im darauffolgenden Jahr.

13. Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- 13.1** Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Kunststoffzäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen und Gabionen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind

Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 20 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig und ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

- 13.2** Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über bzw. unter dem in der Planzeichnung dargestellten, vorhandenen gewachsenen Geländeniveau zulässig. Diese sind mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 (Höhe : Länge) auf das Niveau des natürlichen Geländes bzw. das Niveau der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden bereits errichteter Grenzgaragen, jeweils bezogen auf die gemeinsame Grundstücksgrenze, höher bzw. niedriger liegender Nachbargrundstücke zu verziehen.

Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind je Baugrundstück maximal zwei Stützwände bis zu einer Höhe von jeweils 1,0 m zulässig. Bei der Anordnung von zwei Stützmauern muss zwischen den Stützmauern ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

Zur Straßenhinterkante sowie zu sonstigen Grundstücksgrenzen ist mit Stützmauern ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. In diesem Streifen ist das Niveau des natürlichen Geländes beizubehalten. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, in denen sich Grenzgaragen befinden. In den Zufahrtsbereichen zu Grenzgaragen ist die Errichtung von Stützmauern zulässig.

14. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

- 14.1** Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie wild auf den Grundstücken abfließendes Niederschlags-/Hangwasser ist auf den privaten Grundstücken mittels Rückhaltezysternen oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und anschließend zur Versickerung zu bringen. Das ständig verfügbare Rückhaltevolumen je Grundstück muss dabei mindestens 3 m³ betragen. Das in den Rückhalteeinrichtungen zurückgehaltene Niederschlagswasser kann grundsätzlich auch als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden.

- 14.2** Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

15. Sonstige textliche Festsetzungen

- 15.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- 15.2** Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m² zulässig.
- 15.3** Bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet ist die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus fossilen Energieträgern unzulässig.
- 15.4** Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

16. Schlussbestimmungen

16.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 „Steinach Ost“ wird der Bebauungsplan Nr. 25 „An der Bacherlehstraße“ in den betreffenden Bereichen geändert und insoweit unwirksam.

16.2 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).

16.3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Steinach Ost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 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 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 Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in Nachbarschaft des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Bauwasserhaltung

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Aichach-Friedberg erforderlich.

Abwehrender Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Niederschlagswasserversickerung

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulde) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bebauungsplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Beleuchtung

Grundsätzlich sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zulässig. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist zu verzichten.

Vorsorgender Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendigste Maß zu beschränken. Hofzufahrten, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit in wassergebundener Bauweise, mit Rasengittersteinen- oder mit Pflaster mit einer Mindestfugenbreite von 2 cm herzustellen. Das Asphaltieren oder Betonieren von Privatflächen ist nicht zulässig.

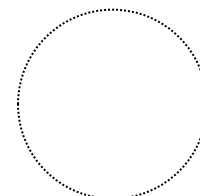
Zugänglichkeit von im Bebauungsplan genannten Normblättern

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, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke können auch bei der Gemeinde Merching, bei der auch der Bebauungsplan zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Merching, _____

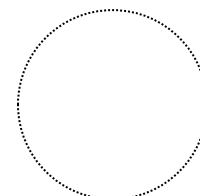
Helmut Luichtl
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Helmut Luichtl
Erster Bürgermeister



Siegel