

**- Teil B -**

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



---

**Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“**  
**1. Änderung**  
**- ENTWURF -**

**T E X T T E I L**  
**mit Verfahrensvermerken**

**vom 10.07.2025**

**Fassung vom:**  
**11.12.2025**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Merching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9, des § 10 Abs. 1 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“**

als Satzung:

# **1. Allgemeine Vorschriften**

## **1.1 Bestandteile**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ besteht aus den nachfolgenden, von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeiteten textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 11.12.2025.

Die Bebauungsplanzeichnung (Teil A) zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ in der Fassung vom 20.06.2024 gilt für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ auch weiterhin fort.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“. Dieser ist in der weiterhin gültigen Planzeichnung (Teil A) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ in der Fassung vom 20.06.2024 konkret dargestellt.

## **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

### 2.1 Gebäudetypen

*Die Ziffer B.2.3.4. der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ wird wie folgt geändert:*

B.2.3.4. Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

#### Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer, Walmdächer oder Zelt-dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zu erstellen.

#### Typ C (Mehrfamilienhaus / Hausgruppe)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis 38° zu erstellen. Für den Gebäudetyp C sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

#### Typ D (Staffelgeschoss)

Für den Gebäudetyp D gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 12,0 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 10° zu erstellen. Für den Gebäudetyp D sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss ausgebildet werden darf. Dieses Staffelgeschoss ist an mindestens einer Gebäudeseite über die gesamte Gebäudelänge um mindestens 1,5 m von der Außenkante des Mauerwerks des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

## **3. Schlussbestimmungen**

### **3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ in Ziffer B.2.3.4 des Textteiles entsprechend geändert.

Die Planzeichnung (Teil A) sowie die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ in der Fassung vom 20.06.2024 gelten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ weiterhin fort.

### **3.2 In-Kraft-Treten**

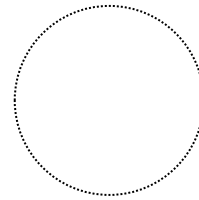
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Merching hat in der Sitzung vom 10.07.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss und die Durchführung im vereinfachten Verfahren wurden ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ in der Fassung vom 10.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2025 bis 01.09.2025 um Stellungnahme gebeten und über die die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ in der Fassung vom 10.07.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 28.07.2025 bis 01.09.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Merching hat mit Beschluss vom 11.12.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ in der Fassung vom 11.12.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Merching, den .....

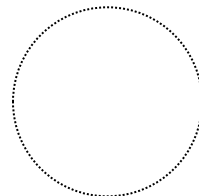
.....  
Helmut Luichtl  
Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt:

Merching, den .....

.....  
Helmut Luichtl  
Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Merching, den .....

.....  
Helmut Luichtl  
Erster Bürgermeister

