

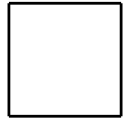
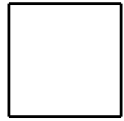
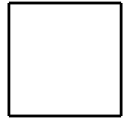
# HOCHREITER

Hopfenstraße 22  
91781 Weißenburg  
Tel 09141 848480  
Fax 09831 2506

## HOCHBAU+STÄDTEBAU

# LECHNER

Bahnhofplatz 5  
91710 Gunzenhausen  
Tel 09831 613917-0  
Fax 09831 2506



## **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11, Nördlich der Biederbacher Straße „Am Fritz-Weiß-Feld“, Stadt Merkendorf**

Maßnahmenträger der Bauleitplanung: Stadt Merkendorf  
Marktplatz 1  
91732 Merkendorf

## **Bebauungsplansatzung (im Entwurf)**

**Planungsbereich** Teilbereiche aus den Flurstücken 471, 472, 473  
Vollständig die Flurstücke 474, 475, 476, 477, 478  
Gemarkung Merkendorf

Das Gebiet ist erschlossen über die bestehende Biederbacher Straße und die geplante Ringerschließungsstraße.

### **Textliche Festsetzungen**

#### **1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. (2) BauNVO zulässig.  
Ausgeschlossen werden Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt auf:
  - Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
  - Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
- 1.3 Bauweise und Abstandsflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO  
Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

- 1.4 Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (1) BauNVO.  
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Garagen, Carports jedoch innerhalb des so genannten Garagenbaufensters soweit im Planungsteil dargestellt.  
Die hierfür im Planungsteil dargestellten Grundstückszufahrten sind in ihrer Lage verbindlich.

Die erforderlichen privaten Kfz-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Nachweisschlüssel beträgt hier 2 Stellplätze je Wohneinheit. Beträgt die Wohnfläche von Einzel- und Doppelhäusern in der jeweiligen Summe über 150 m<sup>2</sup>, dann ist ein weiterer 3. Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für je eine Geschosswohnungseinheit auf einer Mehrfamilienhausparzelle sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Beträgt die Wohnfläche einer Wohneinheit über 100 m<sup>2</sup>, dann ist ein weiterer 3. Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Ergeben sich für die jeweiligen Baugrundstücke ergänzende Nutzungen wie z.B. die Unterbringung freiberuflicher Tätigkeiten oder auch ausnahmsweise kleinerer Beherbergungsmöglichkeiten, so sind hierfür ergänzende Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken nachzuweisen. Der Nachweisschlüssel beträgt hierfür 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> weiterer Wohn- oder Nutzfläche für die vorgenannten Nutzungen.

- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB  
Offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung mit maximal je 2 Wohneinheiten (Parzellen 1 – 46),  
sowie 2 Mehrfamilienhausbebauungsmöglichkeiten mit minimal 6 und maximal 8 Wohneinheiten pro Bauparzelle (Parzellen M1 und M2).

Weiteres siehe Nutzungsschablonen im Planungsteil und die parzellenspezifischen Festsetzungen dazu.

- 1.6 Höhenlage der Baukörper § 9 (3) BauGB  
Die Höhenlage der Gebäude darf die festgesetzte maximale Wandhöhe nicht überschreiten. Die Wandhöhen werden am gemeinsamen Schnittpunkt der lotrecht verlängerten Außenwandkante mit der außenseitigen Dachhaut gemessen.  
Basismess- und Darstellungsbezug ist das natürliche Gelände.

Die maximal zulässigen Wandhöhen der Wohngebäude betragen traufseitig 7 m.

Die maximal zulässigen Firsthöhen der Wohngebäude betragen 9,50 m.

Die maximal zulässigen Wandhöhen der Nebengebäude betragen traufseitig 3,00 m.

### **Parzellenspezifische Festsetzungen sind zu beachten:**

Die maximal zulässige Geschossanzahl der Bauwerke wird auf II (Erd- und 1. Obergeschoss) festgesetzt.

#### **Wohngebäude**

Bei erdgeschossiger Bauweise sind die Wohngebäude mit einer Dachneigung  
von 7° bis 20° als Pultdach (PD)  
von 12° bis 48° als Sattel-, Walm- oder Zeltdach (SD, WD, ZD) mit maximal 100 cm  
hohem Kniestockanteil  
möglich.

Bei zweigeschossiger Bauweise (Erd- und 1. Obergeschoss) sind die Wohngebäude mit  
einer Dachneigung  
von 7° bis 12° als Pultdach (PD)  
von 12° bis 35° als Sattel-, Walm- oder Zeltdach (SD, WD, ZD) ohne Kniestockanteil  
möglich.

#### **Nebengebäude**

Nur in erdgeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung  
von 7° bis 20° als Pultdach (PD)  
von 0° bis 48° als Sattel-, Walm-, Zelt- und Flachdach (SD, WD, ZD, FD) ohne  
Kniestockanteil  
möglich.

## **2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB**

### **2.1 Zulässig sind**

- für Hauptgebäude Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächer.
- für Nebengebäude Sattel-, Pult-, Walm-, Zelt- und Flachdächer
- Hausgestaltung von Doppelhäusern,  
aneinander gebaute Doppelhauseinheiten sind in Dachform und im  
Querschnittsprofil gleichartig zu gestalten (Spiegelgleichheit).

### **2.2 Einfriedungen, Zäune**

Einfriedungen sind bis maximal 1,8 m Höhe über Gelände zulässig. Diese sind als deutlich transparente Konstruktionen auszuführen. Geschlossene Zaun-, Mauer- oder beispielsweise Gabionen-Flächen sind nicht zulässig.

### **2.3 Stellplätze**

Die Pkw-Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen, siehe auch 1.4.  
Vor den Garagen hin zu den öffentlichen Straßen und Wegen ist eine Stauraumtiefe von mindestens 5 m einzuhalten. Diese Stauraumfläche darf nicht für den jeweiligen Stellplatznachweis herangezogen werden.  
Der öffentliche Verkehrsbetrieb darf durch die auf den Grundstücken parkenden Fahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.

2.4 Kniestock

Die maximale Kniestockhöhe beträgt 100 cm bei erdgeschossiger Bauweise, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der lotrecht verlängerten Außenwandkante mit der außenseitigen Dachhaut.

Bei zweigeschossiger Bauweise und bei Nebengebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

**3.0 Festsetzungen zur Grünordnung, der ergänzende Grünplanungsteil im Anhang zu dieser Bebauungsplansatzung ist zu beachten.**

3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und zur Vermeidung/Minimierung von Versiegelungen.

Für die Maßnahmen und den Bestand auf den öffentlichen und privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Die Flächen für private und öffentliche Stellplätze, Grundstückszufahrts- und Zugangsbefestigungen sind als versickerungsfähige Flächen herzustellen, z.B. aus Grasfugenpflasterungen oder dränfähigen Belägen. Ist auf Barrierefreiheit bei Zugangswegen zu achten, dann dürfen Kleinfugenpflaster in den betroffenen Wegen verwendet werden.

Hier entstehende private Oberflächenwässer dürfen nicht direkt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Anfallende Oberflächenwässer sind hierfür auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern. Reicht auf den Grundstücken die Versickerungsleistung des jeweiligen Baugrundes nicht aus, sind beispielsweise technisch geeignete Versickerungsrigolen anzulegen. Zugehörige Sicherungsüberläufe sind an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen.

3.2 Pflanzbindungen

Mindestens 10% der nicht überbaubaren Flächen eines Baugrundstückes sind als blühende Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dazu sind die verbindlichen Angaben der detaillierten Wildgräser-Rasensaatliste in der Grünordnungsplanung zu beachten.

Je Grundstück/Bauparzelle sind zwei einheimische Laubbäume bzw. je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum (I., II. und III. Ordnung gemäß Auswahlliste in der Grünordnungsplanung) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Erreichung eines alleeähnlichen Straßenzuges wird für das jeweilige Baugrundstück ein Baumstandort festgesetzt. Ist aus technischen Gründen eine alternative Baumposition auf dem Grundstück notwendig, dann kann diese

Alternativposition eingerichtet werden. Ziel muss es jedoch sein, die Straßenalleeentwicklung durch Privatpflanzungen wirkungsvoll zu unterstützen. Der 2. Baumstandort ist frei wählbar und richtet sich nach den baulichen Gegebenheiten der Hausplanungen. Die geplanten Bepflanzungen sind nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen.

### 3.3 Pflanzlisten

Bäume, Sträucher und Ansaaten sind für das Baugebiet festgesetzt. Dazu sind die verbindlichen Angaben der detaillierten Pflanzlisten samt Obstbaumliste aus der Grünordnungsplanung zu beachten.

### 3.4 Artenschutz

Vorkehrungen zur Vermeidung von Gefährdungen von Vogelarten sind zu beachten. Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG dürfen Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.

## 4.0 Hinweise

### 4.1 Versorgungsträger

Für den rechtzeitigen Ausbau der Versorgungsmedien sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassenbreiten für die Unterbringung der Versorgungslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Ver- und Entsorgungstrassen nicht behindert werden.

### 4.2 Hausgestaltung von Doppelhäusern

Aneinander gebaute Doppelhauseinheiten sind in Dachform und im Querschnittsprofil gleichartig zu gestalten (Spiegelgleichheit), siehe auch unter 2.1

### 4.3 Bodenaushub-, Abbruch- und Recyclingmaßnahmen, wasserwirtschaftliche Sorgfaltspflichten

Bei Bodenaushub-, Abbruch-, Recycling- und Entsorgungsmaßnahmen sind die einschlägigen Entsorgungsfachbestimmungen und Gesundheitsmaßgaben zu beachten.

Bei Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen kann eine Zwischenlagerung von Bauschutt nur auf befestigten Flächen erfolgen, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind. Es ist vor Ort daher nur eine Zwischenlagerung von Kleinmengen darstellbar. Fällt Bauschutt in größerem Umfang an, ist eine unmittelbare Abfuhr/Entsorgung sicherzustellen.

Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie nicht zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden.

Bei erdberührenden Bauteilen wie Kellerwände, Stellflächenbefestigung, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe enthalten sein.

Es besteht eine besondere Sorgfaltspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bautätigkeit.

#### 4.4 Hecksaupflege

Der bestehende und angrenzende östliche Heckensaum, der zum Gemeindegebiet der Stadt Wolframs-Eschenbach gehört, muss zu seiner Pflege über die neuen Grundstücke ohne Einschränkungen erreicht werden können. Hierzu werden die neuen Grundstücksbesitzer dann entsprechend notariell verpflichtet.

Die sachaufwandsbezogene Haupt-Pflege (z.B. Einsatz von schwerem Arbeitsgerät) dieses bestehenden Heckenstreifens muss weiterhin von Osten her über die freie Flur erfolgen.

Die notariell gegebenen Verpflichtungen zur Pflege und Erhalt der bestehenden Hecke sind von den Betroffenen zu erfüllen.

#### Erforderliche Dienstbarkeit Baugebiet Merkendorf

##### Duldung einer Hecke

*Dem Käufer ist bekannt, dass ein Streifen mit einer Breite von 5 Metern am östlichen Rand des Baugrundstücks nach den Bestimmungen des Bebauungsplans zur Ortsrandbegrünung zu verwenden ist. Dieser Streifen darf deshalb weder mit einem Wohn- noch mit einem Nebengebäude bebaut werden, vielmehr ist diese Fläche ausschließlich gärtnerisch zu nutzen.*

*Dem Käufer ist weiter bekannt, dass sich am östlichen Rand des Baugrundstücks eine Hecke im Eigentum der Stadt Wolframs-Eschenbach befindet. Nach Angabe der Stadt Merkendorf hat diese mit der Stadt Wolframs-Eschenbach vereinbart, dass von der Stadt Wolframs-Eschenbach eine Pflege und Unterhaltung der Hecke auf der Ostseite des Baugrundstücks nicht verlangt werden kann, diese Hecke also entweder durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks zu pflegen ist oder ein entsprechender Überhang zu dulden ist. Klargestellt wird, dass der jeweilige Eigentümer des Baugrundstücks lediglich zur ordnungsgemäßen Pflege und einem ordnungsgemäßen Rückschnitt der Hecke berechtigt ist, keinesfalls die Hecke jedoch auf Stock setzen darf.*

*Die Stadt Merkendorf als derzeitige Eigentümerin des Grundstücks Flst.Nr. \* bewilligt und beantragt hiermit mit Zustimmung des heutigen Käufers im Grundbuch am Grundstück \* - nachstehend dienendes Grundstück genannt - für die Stadt Wolframs-Eschenbach die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Duldung einer Hecke) folgenden Inhalts:*

*Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, unter Verzicht auf jegliche Regressansprüche gegenüber der Stadt Wolframs-Eschenbach, die sich*

*durch die vorhandene Hecke etwa ergebenden Belästigungen, insbesondere den Überhang, zu dulden.*

*Diese Duldungsverpflichtung hat der Eigentümer des dienenden Grundstücks auch allen Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten seines Grundstücks aufzuerlegen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, den Berechtigten von allen Ansprüchen der vorgenannten Personen freizustellen, welche sich gegenüber die übernommene Duldungsverpflichtung richten.*

4.5 Immissionsschutz landwirtschaftlicher Nutzungen

Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) die, bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind von den Angrenzern zu dulden.

4.6 Immissionsschutz Haustechnische Anlagen – oberirdische Wärmepumpen

Beim Einsatz von Luftwärmepumpen auf den jeweiligen Grundstücken sind umfangreiche Maßnahmen zur Erzielung von Geräuschreduzierungen dieser oberirdisch aufgestellten Anlageteile von den Bauherren/Installierenden zu treffen. Es besteht eine Lärmschutzeinhausungspflicht für diese Anlagen oder die Maßgabe zur Aufstellung dieser Anlagen in geschlossenen Gebäudeteilen, wie Garagen oder Nebengebäuden mit ebenfalls ausreichenden Lärmschutzvorrichtungen.

4.7 Wasserrecht

*Grundwasser und Grundwasserflurabstand / Grundwasser- und Bodenschutz:*

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Wie aber bereits in den Antragsunterlagen angegeben, ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf die hohen Grundwasserstände werden die Bauwerber hinzuweisen. Ggf. ist eine wasserdichte Herstellung der Keller („Weiße Wanne“, o.ä.) zu empfehlen. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für nur eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist absolut verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

Ein bestehendes Wasserschutzgebiet ist durch die Maßnahme nicht betroffen.

*Oberirdische Gewässer - Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern/ Schutz vor Hochwasser (§§ 76 ff. WHG, Art. 43 ff. BayWG, § 1 Abs. 6 Nr. 12, § 5 Abs. 4a und § 9 Abs. 6a BauGB):*

Das Vorhaben befindet sich im Nahbereich des Biederbaches, einem Gewässer dritter Ordnung. Aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und der Topografie scheint der in den Planunterlagen angedeutete Abstand zum Gewässer im Hinblick auf ein HQ100 ausreichend. Grundsätzlich sind Schäden infolge von Extremereignissen aber nicht auszuschließen.

Der Abstand der evtl. noch zu errichtenden Bauwerke zur Versickerung bzw.

Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers zum Gewässer sollte mind. 10 m betragen.

*Wasserabfluss:*

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

4.8 Denkmalpflege

*Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer bei Maßnahmen 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 Grundstücks, 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.*

Stadt Merkendorf, den .....

Hans Popp, 1. Bürgermeister