



Bebauungsplan 11 - „Nördlich der Biederbacher Straße“

Die Stadt Merkendorf erläßt als Satzung

- aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- sowie aufgrund des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO),
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

folgenden

BEBAUUNGSPLAN ab Bauabschnitt 2

„Nr. 11 Nördlich der Biederbacher Straße“

-- Inhalte der 1. und 2. Änderung sind die Satzung eingearbeitet --

Für das Baugebiet in der Stadt Merkendorf nördlich der Biederbacher Straße gilt das vom Planungsbüro Hochreiter und Lechner in Gunzenhausen ausgearbeitete und letztmals am 19.05.2000, 25.06.2002 und 03.03.2005 geänderte Planblatt (Teil A), das zusammen mit diesen textlichen Festsetzungen (Teil B) den Bebauungsplan Nr. 11 bildet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.01 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.02 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16, Abs. 2 BauNVO

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle angebotenen Bauparzellen, ausgenommen die nun zusammengefassten Bauparzellen B 12, B 21, B 22, auf eine Geschoßigkeit von E + DG (DG rechnerisch als Vollgeschoß möglich) festgelegt. Für die zusammengefassten Bauparzellen B 12, B 21, B 22 gilt die Geschoßigkeit E + J (Dachgeschoß nicht ausgebaut).
2. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten, soweit in den Nutzungsschablonen im Planblatt für einzelne Grundstücke keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind:

Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,40
Geschoßflächenzahl (GFZ)	=	0,70
max. Firsthöhe ab OK Erdgeschossdecke	=	9,50 m

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) wird das Dachgeschoß des Hauptgebäudes immer als Vollgeschoß gerechnet. Ausgebaute Dachräume auf Garagen oder überdachte Balkone bzw. Terrassen werden bei der Geschoßflächenberechnung mitgerechnet.

Bei der Grundflächenzahl (GRZ) werden gemäß § 19 Abs. 4 Nr. BauNVO Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen angerechnet.

Ausnahmeregelungen gelten für die zusammengefassten Bauparzellen B 12, B 21, B 22. Die nicht ausgebauten Dachgeschosse werden in der Geschoßflächenberechnung nicht mit berücksichtigt. Zufahrtsanteile zu Garagen- und Stellplätzen der v.g. Bauparzellen sind auf ein vertretbares Flächenminimum zu beschränken. Der Versiegelungsgrad der befestigten Oberflächen ist durch die Wahl versickerungsfähiger Oberflächenbeläge möglichst gering zu halten.

3. Errichtet werden dürfen auf den EFH- und DH-Baugrundstücken Gebäude mit jeweils max. zwei eigenständigen Wohneinheiten.

Auf den zusammengefassten Bauparzellen B 12, B 21, B 22 dürfen verdichtete Bauformen in geschlossener Bauweise als Reihen- oder Kettenhäuser mit versetzten Pultdachflächen errichtet werden. Eine Begrenzung der maximal möglichen Wohneinheiten wird nicht festgesetzt.

Auf der Parzelle B 39 wird eine EG + DG Bebauung mit maximal 7 Wohneinheiten zugelassen.

4. Die auf dem Planblatt dargestellten Nutzungsschablonen definieren die jeweiligen Bebauungsmöglichkeiten der einzelnen Baugrundstücke bzw. Bauparzellen
5. Im übrigen gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO.

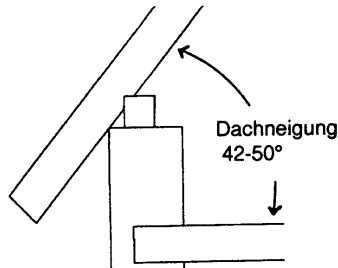
1.03 Bauweise und Abstandsflächen

1. Für das gesamte Gebiet gilt die offene Bauweise, ausgenommen die Bauparzellen B 12, B 21, B 22.
2. Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 bis 5 BayBO bzw. die Baugrenzen einzuhalten. Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze nach Art. 7, Abs. 5 BayBO ist zulässig, auch wenn diese Gebäude mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

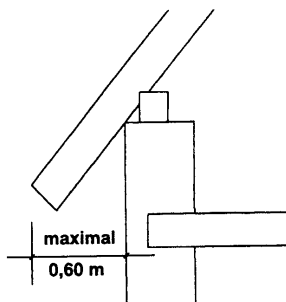
2.01 Dachform, Dachneigung, Eindeckung

1. Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 42° bis 50°. Krüppelwalme sind zulässig.

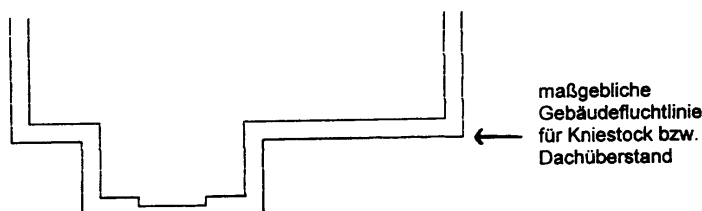


Sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 25°.

2. Die Dächer sind mit Dachsteinen (Ton, Beton) naturrot einzudecken. Ergänzend können die Dachflächen der zusammengefassten Bauparzellen B12, B 21, B 22 mit einer Blecheindeckung als Welle oder Falzdach eingedeckt werden.
3. Dachüberstände an den Giebelseiten (Ortgang) max. 0,40 m, an den Traufseiten max. 0,60 m. Dächer von Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind in Form, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude weitestgehend anzupassen und bei eventueller Grenzbebauung mit der Garagengestaltung des Nachbargrundstückes abzustimmen.



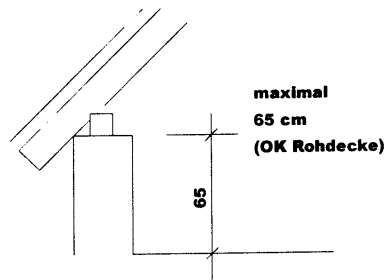
Bei der Ermittlung des zulässigen Dachüberstandes an der Traufseite ist die nach der Länge überwiegende Gebäudefluchtlinie maßgebend.



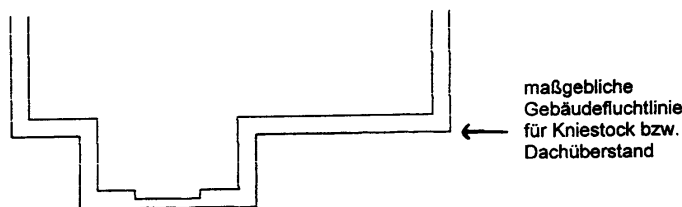
4. Carports sind auch mit flacher Bedachung zugelassen.
5. Die in der Bebauungsplanung dargestellten Firstrichtungen sind für die Hauptgebäude (Wohnhäuser) zwingend.
6. Die max. zulässige Firsthöhe des Hauptgebäudes darf 9,50 m nicht überschreiten. Diese wird von der fertigen Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gemessen.

2.02 Kniestöcke

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,65 m ab Oberkante Erdgeschoßdecke zulässig, dabei ist der Schnittpunkt der Fassade mit der Unterkante des Sparrens anzusetzen.

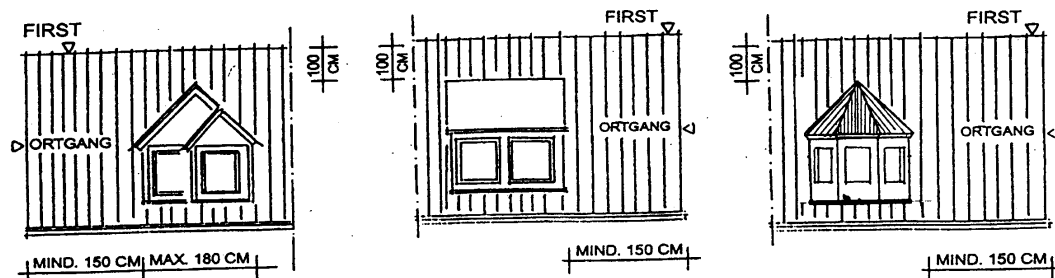


Bei der Ermittlung der zulässigen Kniestockhöhe ist die nach der Länge überwiegende Gebäudefluchtlinie maßgebend.



2.03 Dachaufbauten

1. Dachgauben sind als Einzelgauben bis zu einer Außenabmessung von 1,80 m zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,00 m betragen.
2. Die summierte Länge der Dachgauben darf 40 % der jeweils zugehörigen Gebäude- trauflänge nicht überschreiten.
3. Als Dachform der Dachaufbauten sind Schlep-, Sattel- bzw. Zelt- / Walmdächer zulässig. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen. Die Firstoberkante von Sattel - bzw. Zelt- bzw. Walmdachgauben und Zwerchhäusern bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schlep- gauben muß mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.



4. Zwerchhäuser sind mit einer Breite von bis zu max. 40% der Gebäude- Trauflänge zulässig. Bei mehreren Zwerchhäusern im Dachbereich darf die Summe der Einzel- längen maximal die Hälfte der Gebäudelänge (Hauptgebäudelängenhälfte) betragen.

Bei den zusammengefassten Bauparzellen B 12, B 21, B 22 sind auf den versetzten Pultdachflächen keine Dachaufbauten erlaubt.

5. Dachflächenfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 (Breite) x 1,75 m (Höhe) zulässig.
6. Solarflächen (Kollektoren, Photovoltaik) sind gestalterisch bestmöglich der Dachfläche anzupassen.
7. Fensterteilungen in den Dachaufbauten müssen ein stehendes Format haben.

2.04 Fassaden

1. Zulässig sind verputzte Fassaden. Nicht zulässig sind stark strukturierte Dekorputze. Die Farbgestaltung ist freigestellt. Grelle und dunkle Farbgebungen sind jedoch unzulässig.
2. Holzschalungen sind zulässig.
3. Fassadenverkleidungen aus Kunststoffprodukten und reine Metallfassaden sind unzulässig.
4. Balkonbrüstungen sind zulässig als:
 - vertikale Holzkonstruktion,
 - gemauerte verputzte Brüstung,
 - aus Stahl oder Glas

2.05 Fenster

Fensterteilungen müssen das Format eines sichtbar stehenden Rechtecks aufweisen, beispielsweise auch zu erreichen durch ergänzende Setzhölzer oder Pfosten/Pfeiler.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Befensterungen für beispielsweise WC's, Neben-, Abstell- und Treppenhausräume sowie Befensterungen für giebelseitige Spitzbodenbereiche.

2.06 Wintergärten

Wintergärten und Loggien sind zulässig.

2.07 Höhenlagen/-einstellung der baulichen Anlagen

1. Für jedes Grundstück ist vor der Bebauung ein Höhennivellement mit Bestandshöhen im Bauplan darzustellen. Ebenfalls darzustellen ist, bezogen auf die vorhandene Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, die künftige Geländehöhe im Baugrundstück und die Oberkante der Kellerdecke.

Die Höhen sind von der Stadt als Schnurgerüst abzunehmen.

2. Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens (OKRD EG) eines Gebäudes darf bei relativ planebenen Grundstücken nicht höher als 0,45 cm über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Maßgeblich ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche längenmittig vor dem Hauptgebäude.
3. Bei hangseitig von der Straße gelegenen Gebäuden darf der der Talseite zugewandte Sockel nicht höher als 0,60 cm (OKRD EG) und der hangseitige Sockel nicht höher als 0,45 cm (OKRD EG) über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

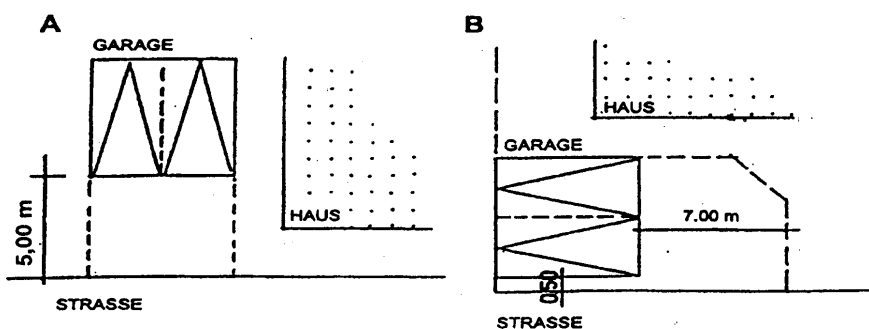
Zur Berechnung der Wandhöhe von Gebäuden und Grenzgaragen wird Folgendes festgesetzt:

Auf den Baugrundstücken des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Nr.11 Nördlich der Biederbacher Straße" werden Auffüllungen zugelassen. Als maximale Auffüllhöhe des fertigen, neu herzustellenden Geländes wird die vor dem Grundstück befindliche Gehwegoberkante / Straßenoberkante in Grundstücksmittelpunkt festgesetzt. Dieses neu geschaffene Gelände wird als Geländeoberfläche i. S. der BayBO festgesetzt. Sämtliche Gebäudehöhen, Gebäudemaße und Abstandsflächenermittlungen sind hierauf zu beziehen.

2.08 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

1. Garagen / Carports und Stellplätze sind an den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücksseiten zu errichten, jedoch innerhalb der rückseitigen Baugrenze. Die Gemeinde kann in besonders begründeten Ausnahmefällen davon Abweichungen zulassen.
2. Vor Garagen ist ein zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht einzufriedener Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe (Abb. A) bzw. 7,00 m bei seitlicher Einfahrt auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Die Befestigung des Stauraumes bzw. der Zufahrt zu Garagen ist mit Rasengittersteinen oder in Pflaster mit Dränfuge auszuführen (zur Vermeidung von Flächenversiegelungen).

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin haben Garagen und Carports einen Mindestabstand von 50 cm (Abb. B, Schrammbordabstand), bei unterkellierter Garage mind. 1,00 m, einzuhalten. Dieser Streifen ist als Pflanzstreifen anzulegen und vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Die Traufe muß an angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 25 cm rückspringend von der Grundstücksgrenze haben.



3. Carports sind als Flachdachkonstruktion im Stauraum von Garagen zulässig, wenn dadurch der Stauraum nicht eingeengt wird.

4. Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldach oder alternativ mit begrünem Flachdach auszubilden.
5. Nebeneinander liegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Höhe, Dachform und Dachneigung und Baustil gleich zu gestalten. Werden neue Garagen an bestehende Garagen angebaut, richten sich Höhe, Dachform und Dachneigung nach der bestehenden Garage.
6. Es wird eine max. Traufhöhe von 2,75 m und eine max. Giebelbreite von 6,50 m festgesetzt. Angebaute Nebengebäude nach Art.7 BayBO sind mit Pulldach anzuschleppen.
7. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist nicht zulässig. Offene Carports in Holz- und konstruktiver Stahlbauweise sind ersatzweise zulässig.
8. Für Einzel- und Doppelhäuser ist je Grundstück, die Fläche für eine Doppelgarage / Carports mit einem Stauraum von 5,50 m Länge vor den Garagen ausgewiesen. Die Überbauung dieser Flächen für eine andere Nutzung ist nicht zulässig.

2 Stellplätze für je eine EFH-Parzelle und 1 Stellplatz für jeweils 1 Doppelhaushälfte sind vom Bauwerber nachzuweisen. Für jede weitere und eigenständige Wohneinheit zu den o.g. Gebäuden, ist die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) der Stadt Merkendorf anzuwenden.

2.09 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

1. Untergeordnete Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in einem Grenzabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsanlagen zulässig. Bei Grenzbebauung ist Art. 7 Abs. 4 BayBO zu beachten. Sie dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Diese Voraussetzung erfüllen insbesondere Holz-schuppen, Pergolen, Glashäuser und Glashausanbauten sowie Gartenlauben.
2. Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,20 m festgesetzt. Dachvorsprünge sind bis 25 cm zulässig.

2.10 Einfriedungen

1. Die Abgrenzung privater Gartenfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen ist wie folgt zulässig:
 - ohne Einzäunung,
 - mit Hecken (max. Höhe = 1,00 m),
 - mit vertikalen Holzlattenzäunen.

Kehr- oder Sockelkanten sind bis maximal 10 cm zulässig. Die Zaunhöhe darf hierbei 1,00 m, gemessen von der Gehsteig- bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten. Stützmauern sind hier nicht zulässig.

2. Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander und zum weiteren Abschnitt des Baugebietes sind nach Ziffer 1 und auch durch Maschendrahtzäune zulässig. Sockel-

und Stützmauern sind hier bei Geländegefälle mit einer max. Höhe von 30 cm über OKG des tieferliegenden Grundstückes möglich. Die Gesamthöhe (Hecke oder Zaun incl. Sockelmauer) darf 1,20 m über OKG nicht überschreiten.

3. Sockel- oder Stützmauern zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen hin sind unzulässig. Ansonsten gilt Ziffer 2 entsprechend.

2.11 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

1. Die Versiegelung der Verkehrsflächen ist auf die ständig befahrenen Flächen zu beschränken, Grundstückszufahrten sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen. Parkflächen sind mit Betonpflaster mit Dränfugen von mindestens 2,5 cm Breite auszuführen.
2. Die Stichstraßen sind als Wohn- und Spielstraßen (Zeichen 325/326 StVO) auszuweisen und entsprechend zu gestalten.

2.12 Versorgungsflächen

Im Bereich der Baumpflanzungen sind Leitungen und Kabel, die einen Abstand von weniger als 2,50 m zu Bäumen haben von dem betreffenden Versorgungsunternehmen durch geeignete technische Schutzmaßnahmen zu sichern.

3. Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Oberflächen-, Dach- und Dränagenwässer sind am Regenwasserkanal anzuschließen.

3.01 Maßnahmen in Privatgrundstücken

1. Das häusliche Schmutzwasser ist getrennt vom Oberflächenwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dränagen dürfen an diesen Schmutzwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Soweit eine Kellerentwässerung aufgrund der Höhenlage des öffentlichen Kanals nicht möglich ist, ist von den Anschlußnehmern eine Hebeanlage vorzusehen, deren Rohrleitung über die Rückstauenebene zu führen ist. Jeder Grundstückeigentümer hat sich eigenverantwortlich gegen die Möglichkeit eines Kanalarückstaus fachgerecht abzusichern.

2. Hof- und Wegebefestigungen sind mittels wasserdurchlässiger Beläge und wasserdurchlässiger Tragschichten auszuführen.
3. Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Gehweg, etc.) ablaufen. Der Einbau einer Auffangrinne bzw. Bodeneinlaufes ist deshalb auf dem Baugrundstück bei Bedarf durchzuführen.
4. Vor Verfüllung hat eine Abnahme der Grundstücksentwässerung durch die Stadt zu erfolgen.

3.02 Entwässerung im öffentlichen Bereich

1. Häusliche Abwässer werden in einem öffentlichen Schmutzwasserkanal zusammengeführt und der örtlichen Kläranlage zugeleitet.
2. Das Niederschlags-/Oberflächenwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem in das öffentliche Mulden-Rigolen-System im Grünzug des Baugebietes zugeleitet. Von diesem Bereich wird das Niederschlagswasser schließlich in den Vorflutgraben geleitet.

4. Festsetzungen der Grünordnung

Grünflächen und Pflanzgebote werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

4.01 Bepflanzung der privaten Grundstücke

1. In den privaten Gärten ist mindestens 1 Baum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Es sind die unter Punkt. 3.07 1./2./3. aufgeführten Arten zu verwenden.
2. Gepflanzte Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

4.02 Öffentliche Grünflächen

1. Zwischen Erschließungsabschnitt 1 und 2 des Baugebietes ist ein zusammenhängender Grünzug zu gestalten.
2. Vorgesehene Entwässerungsgräben und Flutmulden sind naturnah mit abwechslungsreichen Längs- und Querprofilen auszubilden und standortgerecht zu bepflanzen.
3. Bei der Pflanzung von Gehölzen finden die unter Punkt 4.06 1./2. aufgeführten Arten Verwendung.
4. Im überwiegenden Teil der Flächen sind durch entsprechende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen Extensivrasenflächen anzulegen und an Gehölzrändern Wildstaudensäume zu entwickeln.

4.03 Begleitgrün privat und öffentlich

1. Grünstreifen entlang von Straßen und Wegen sind als Magerrasen anzulegen. Vorgesehene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Decken zu versehen.
2. Zur Bepflanzung in den Straßenräumen sind Großbäume der unter Punkt 4.06 1. aufgeführten Arten zu verwenden.
3. Übrige Bereiche können nach Punkt 4.06 1.-3. bepflanzt werden.

4.04 Schutzpflanzungen zur Einbindung der Siedlung in die Landschaft

Die hierfür vorgesehenen Pflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer anzulegen. Dabei sind Gehölzarten nach Punkt 4.06 1.-4. zu verwenden.

Die Pflanzung soll mindestens 2-reihig, mit einem Reihenabstand von jeweils 1,00 m erfolgen. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Einhaltung von Grenzabständen sind einzuhalten.

Die künftigen Grundstückseigentümer haben mit dem erworbenen Grundstück auch die darauf eventuell angelegte Pflanzung zu übernehmen, zu erhalten und zu pflegen.

4.05 Erhaltung von Grünbeständen

Auf dem künftigen Baugebiet sind keine nennenswerten Baum- oder Heckenbestände vorhanden.

4.06 Gehölzarten zur Begrünung

1. Großbäume

acer platanoides	Spitzahorn
acer pseudoplatanus	Bergahorn
aesculus hippocastanum	Roßkastanie
alnus glutinosa	Schwarzerle
fagus silvatica	Rotbuche
fraxinus excelsior	Esche
quercus robur	Stieleiche
robina pseudoacacia	Robinie
tilia cordata, intermedia	Linde
ulmus glabra	Bergulme

2. Kleinbäume

acer campestre	Feldahorn
betula pendula	Weißbirke
carpinus betulus	Hainbuche
corylus colurna	Baumhasel
crataegus Arten	Rotdorn etc.
malus silvestris	Holzapfel
pirus communis	Holzbirne
populus tremula	Zitterpappel
prunus avium	Vogelkirsche
sorbus aria	Mehlbeere
sorbus aucuparia	Vogelbeere

3. Obstbäume

Hochstämmige Baumarten der verschiedenen Arten und Sorten, ergänzend auch Nußbäume (Walnuß)

4. Sträucher

carpinus betulus	Hainbuche
cornus mas	Cornelkirsche
cornus sanguinea	Hartriegel
corylus avellana	Hasel

crataegus oxyacantha	Weißdorn
euonymus europaea	Pfaffenhütchen
ligustrum vulgare	Liguster
prunus mahaleb	Steinweichsel
prunus padus	Traubenkirsche
prunus spinosa	Schlehe
rhamnus cathartica	Kreuzdorn
rhamnus frangula	Faulbaum
rosa canina	Heckenrose
rosa multiflora	Vielblütige Rose
salix caprea, viminalis	Weiden
sambucus nigra	Holunder
syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5. Kletterpflanzen

Fassadenbegrünung mit Weinreben, Wildem Wein, Knöterich, Hopfen, Efeu, Geißblatt etc.

6. Baumgrößen

Einzelbäume, Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, Obst-Hochstämme in der handelsüblichen Größe.

5. Sonstiges

5.01 Keller

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Baugebiet, wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise (DIN 1045 „weiße Wanne“) empfohlen.

5.02 Baumaterialien

Der Wahl umweltfreundlicher und energiesparender Baumaterialien ist der Vorzug zu geben.

5.03 Lärmschutz

Konfliktpotential kann sich durch das bestehende und benachbarte Gewerbegebiet ergeben. Eine schalltechnische Untersuchung wurde für den eventuellen Konfliktbereich entlang der Biederbacher Straße (im Süden des geplanten Baugebietes) durchgeführt. Daraus resultierende Maßgaben sind in der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung berücksichtigt. Die im Bebauungsplan hierzu angegebenen südlichen Baugrenzen dürfen keinesfalls überschritten werden. Diese Baugrenzen berücksichtigen den im Lärmschutz-gutachten ermittelten, erforderlichen Mindestabstand zum gegenüberliegenden Gewerbegebiet.

5.04 Benachbarte landwirtschaftliche Flächen

Geruchs- und Lärmemissionen aus Erntearbeiten und Gülleausbringungen auf den dem Baugebiet benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind von den Grundstückseigentümern und den Bewohnern der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen hinzunehmen. Die Funktionen und Arbeitsabläufe der bestehenden landw. Flächen genießen Bestandsschutz.

5.05 Ausnahmen


Von den Gestaltungsfestlegungen sind bei gestalterisch besonders guten und entwicklungsfördernden Bau- und Bepflanzungslösungen Ausnahmen zulässig, soweit diese sich in das betreffende Siedlungsbild einordnen. Die Entscheidung hierüber behält sich die Gemeinde im Einzelfall vor.

6. Inkrafttreten







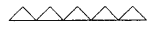








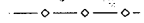
Der Bebauungsplan und die zugehörige Satzung werden mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Aufgestellt am 18.02.2000,
zuletzt geändert und ergänzt am 19.05.2000, 25.06.2002 und 03.03.2005


Stadt Merkendorf, den 03.03.05


.....
H. Popp, 1. Bürgermeister


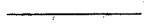


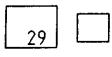



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B. 0,4	Geschoßflächenzahl - GFZ
z.B. (0,7)	Grundflächenzahl - GRZ
SD	Satteldach
I + D (E+DG)	Erdgeschoß und Dachgeschoß (Dachgeschoß rechnerisch als Vollgeschoß möglich)
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DN 42° - 50°	Dachneigung von 42° - 50° bzw. 65°
2 WE	max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig
	offene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
P	öffentliche Parkplätze
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Ausnahmefälle sind mit der Gemeinde und dem Versorgungsträger zu klären)
	
	Wasser
z.B.  10,00	verbindliche Maßzahl in Metern
	Flächen für Garagen und Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten (Standortbindung)
	zwingend vorgeschriebene Firstrichtung für die Hauptgebäude der Bauparzellen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Fußweg
	Fuß- und Radweg
	Leitung oberirdisch (wird im Bereich des neuen Baugebietes erdkabelt)
	Rohrleitungsstrecke

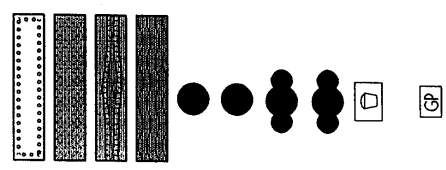
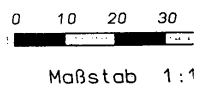
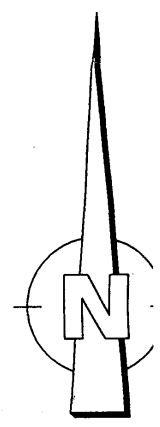
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE ZUR GRÜNORDN.

 private Grünfläche (Hausgärten)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Böschung, Aufschüttung
	Abgrabung
z.B. 599/25	benachbarte Flurstücksnummern
z.B. 565	bestehende Flurstücksnummer im Geltungsbereich
	bestehende Wohn- und Nebengebäude
z.B. 850 m ²	Grundstücksgröße ca.
z.B. 12	Hausnummern
	Bebauungs- / Gebäudestandortvorschlag
	Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in (m) über N.N.
	Bepflasterung im Straßenkreuzungsbereich

- Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot
- gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche, öffentlich
- Mulde für Oberflächenwasserableitung (Qualifiziertes Trennsystem)
- Wasserfläche
- anzupflanzender Baum
- anzupflanzender Baum mit Standortbindung
- anzupflanzende Sträucher (Ortsrandeingerüstung)
- best. Feldhecke
- Spielplatz
- Grillplatz



crataegus oxyacantha	Weißdorn
euonymus europaea	Pfaffenhütchen
ligustrum vulgare	Liguster
prunus mahaleb	Steinweichsel
prunus padus	Traubenkirsche
prunus spinosa	Schlehe
rhamnus cathartica	Kreuzdorn
rhamnus frangula	Faulbaum
rosa canina	Heckenrose
rosa multiflora	Vielblütige Rose
salix caprea, viminalis	Weiden
sambucus nigra	Holunder
syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5. Kletterpflanzen

Fassadenbegrünung mit Weinreben, Wildem Wein, Knöterich, Hopfen, Efeu, Geißblatt etc.

6. Baumgrößen

Einzelbäume, Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, Obst-Hochstämme in der handelsüblichen Größe.

5. Sonstiges

5.01 Keller

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Baugebiet, wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise (DIN 1045 „weiße Wanne“) empfohlen.

5.02 Baumaterialien

Der Wahl umweltfreundlicher und energiesparender Baumaterialien ist der Vorzug zu geben.

5.03 Lärmschutz

Konfliktpotential kann sich durch das bestehende und benachbarte Gewerbegebiet ergeben. Eine schalltechnische Untersuchung wurde für den eventuellen Konfliktbereich entlang der Biederbacher Straße (im Süden des geplanten Baugebietes) durchgeführt. Daraus resultierende Maßgaben sind in der Flächenutzungs- und Bebauungsplanung berücksichtigt. Die im Bebauungsplan hierzu angegebenen südlichen Baugrenzen dürfen keinesfalls überschritten werden. Diese Baugrenzen berücksichtigen den im Lärmschutz-gutachten ermittelten, erforderlichen Mindestabstand zum gegenüberliegenden Gewerbegebiet.