

Die

STADT MERKENDORF

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

den

Bebauungsplan Nr. 23 mit integriertem Grünordnungsplan „Hauptstraße 54“

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplans Nr. 23 „Hauptstraße 54“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 269/2, 272, 272/3 und 272/4, jeweils Gemarkung Merkendorf.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im urbanen Gebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
 - Tankstellen i. S. d. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Vergnügungsstätten i. S. d. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- 2.3 Im Teilbereich MU1 und MU2 sind mindestens 20 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Wohnnutzungen sind dort nur in Form von seniorengerechten Wohnungen oder Wohnungen, welche mit Mitteln der Wohnraumförderung errichtet werden könnten, zulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*
Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] bzw. III [drei] Vollgeschosse festgelegt.
- 3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*
Bauliche Anlagen im Planungsgebiet sind, soweit sich aus den weitergehenden Festsetzungen (insbesondere Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, Veränderungen des natürlichen Geländes, u. w.) keine geringeren Werte ergeben, in Abhängigkeit von der festgesetzten Vollgeschossanzahl mit folgenden festgesetzten Trauf-, Wand-, First- und Wandhöhen zulässig:

Teilbereich MU 1

Traufhöhe: mind. 5,25 m und max. 7,25 m über festgesetztem Bezugspunkt
Firsthöhe: max. 13,50 m über festgesetztem Bezugspunkt

Teilbereich MU 2

Traufhöhe: mind. 5,25 m und max. 7,25 m über festgesetztem Bezugspunkt
Wandhöhe: max. 10,50 m über festgesetztem Bezugspunkt
Firsthöhe: max. 13,50 m über festgesetztem Bezugspunkt

Teilbereich MU 3

Traufhöhe: max. 7,00 m über festgesetztem Bezugspunkt
Wandhöhe: max. 8,00 m über festgesetztem Bezugspunkt
Firsthöhe: max. 10,50 m über festgesetztem Bezugspunkt

Als festgesetzter Bezugspunkt gilt die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFB EG). Diese darf maximal 0,50 m über der absoluten Höhe von 430,25 m über Normalhöhennull (ü. NHN, DHHN 2016 Status 170)

Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zur Anwendung. Bei Gebäuden mit Pultdach wird der obere Dachrand des geneigten Daches als First verstanden. Die Firsthöhe findet hier Anwendung. Die Traufhöhe findet bei Pultdächern auf der niedrigeren Dachseite Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Bei Gebäuden mit Flachdach kommen nur die festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Die Firsthöhe findet bei Gebäuden mit Flachdach keine Anwendung.

Die Trauf- und Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei baulichen Anlagen, welche keine Gebäude sind, gilt der höchste Punkt der Anlage als maßgebliche Höhe.

Als Bezugssystem für NormalHöhenNull (NHN) ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) anzuwenden. Die maßgeblichen Bestandshöhen sind im Lageplan mit darzustellen.

Die Feuerwehr Merkendorf verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht über ein Hubrettungsgerät. Übersteigt die notwendige Anleiterhöhe im Sinne des Art. 31 Abs. 3 BayBO ein Maß von 8,0 m über Gelände (Brüstungshöhe) Art. 31 (3) BayBO bzw. ist nicht mit der bei Feuerwehr Merkendorf maximal verfügbaren vierteiligen Steckleiter erreichbar, kann der 2. Rettungsweg nicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr realisiert werden. In diesem Fall ist ein zweites Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppenhaus notwendig.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Bauweise:

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Hinweis: In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baulinie sowie Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.

Eine Unterschreitung der festgesetzten Baulinie um max. 0,75 m ist zulässig. Eine Überschreitung ist unzulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Terrassen und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 3,0 m überschreiten.

Die Errichtung von Tiefgaragen, Garagen und Carports ist nur innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie der gesonderten Fläche für Tiefgaragen, Garagen und Carports zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster, jedoch nicht in den festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot errichtet werden.

Hinweis: Als Carport gilt ein an Gebäude angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschießbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 *Anschluss an das natürliche Gelände*

Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gilt die neu angelegte Geländeoberfläche.

§ 5 Schutz vor Starkregenereignissen und Nutzung regenerativer Energien

5.1 *Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser*

Gebäude, die ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

5.2 *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und solare Baupflicht*

Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

Eine geringere Belegung der Dachfläche ist zulässig, wenn die durch den zuständigen Versorger genehmigte Netzeinspeiseleistung geringer ist als die sich bei Umsetzung der vorstehend Mindestsolarfläche ergebende Leistung der Solaranlage.

Örtliche Bauvorschriften:

- 6.1 Im Bereich der Baufenster MU1 sind ausschließlich Hauptgebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mind. 38 ° bis max. 48° **und roter Dacheindeckung** zulässig.

Im Bereich des Baufensters MU 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 32 ° bis max. 48° sowie Flachdächer zulässig.

Im Bereich des Baufensters MU 3 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 18 ° bis max. 48°, Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 5° bis max. 20° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig.

Für Nebendächer (z. B. Erker, Zwerchhäuser, Dachgauben, etc.), Dachterrassen, Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garage, Carports und Dachflächen technischer Bauwerke finden die zuvor genannten Festsetzungen keine Anwendung. Entsprechende Anlagen dürfen grundsätzlich auch mit Flachdach errichtet werden.

6.2 *Dachgauben:*

Dachgauben sind mit Satteldach, Flachdach oder Schleppdach mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf je Dachfläche max. 1/2 der jeweiligen Länge der Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

6.3 *Zwerchhäuser:*

Zwerchhäuser sind bis max. 1/2 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Eindeckung hat vorrangig in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung. Eine Farbabweichung vom Hauptdach ist in diesem Fall zulässig.

- 6.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Nebengebäuden mit Flachdach ist auch eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 0,5 m über der Dachhaut begrenzt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen. Dachparallele Befestigungskonstruktionen von Solaranlagen gelten nicht als Aufständereien und erfüllen die Maßgaben des Satz 1.

§ 7 – Garagen und Stellplätze

- 7.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft in Abweichung zu den Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Merkendorf in aktueller Fassung wie nachfolgend festgesetzt zu ermitteln und nachzuweisen.

Wohnung < 70 m ²	Wohnfläche (WF)	mindestens 1,0 Stellplätze
Wohnung > 70 m ²	Wohnfläche (WF)	mindestens 2,0 Stellplätze

Wohnungen die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden: mindestens 0,5 Stellplätze je Wohnung

Für alle weiteren zulässigen Nutzungen hat die Ermittlung und Nachweis der notwendigen Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung zu erfolgen.

- 7.2 Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Behindertenstellplätze.

§ 8 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 8.1 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO*

Eigenständige, nicht mit dem Hauptgebäude zusammengebaute, Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox, Fahrradabstellanlagen und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Einzelgröße vom max. 20 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage zulässig.

Abweichend hiervon darf die Größe von Müllhäusern sowie eingehausten und/oder überdachten Fahrradabstellanlagen eine Einzelgröße von 30 m² je baulicher Anlage nicht überschreiten.

Hinweis: die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten.

- 8.2 *Entwässerung*

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, auf dem Grundstück zu versickern. Soweit nachweislich eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, kann eine Ableitung über den öffentliche Niederschlagswasserkanal erfolgen. Die Ableitung ist dann gem. gesondert zu ermittelnden Vorgaben der Stadt Merkendorf zu drosseln. Die Entwässerungssatzung der Stadt Merkendorf ist zu beachten.

Je 100 m² errichteter Dachfläche ist eine Rückhaltung mit mind. 3 m³ Retentionsvolumen zu errichten ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden.

Hinweis: Für die Versickerung können zusätzliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit der Böden erforderlich werden. Auch für die Versickerung von Oberflächenwasser ist u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu beachten. Im Falle einer gedrosselten Ableitung sind aller Voraussicht Rückhaltemaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Für eine Anrechnung von Gründächern als erforderlichen Retentionsraum für die Niederschlagswasserrückhaltung ist nach aktuellen Vorgaben der Wasserwirtschaft im Regelfall ein Aufbau mit einer Substratschicht von mind. 35 cm oder äquivalentem Retentionsvolumen erforderlich.

§ 9 – Grünordnung

9.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen.

Für Bepflanzungen sind vorrangig standortheimischen Arten der in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen und zur Umsetzung der Grünordnung trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme (Wohngebäude) folgt.

Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) **oder ähnliche Beläge sowie nicht begrünte Steingärten sind auf Vegetationsflächen** aus Gründen des Klimaschutzes unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

9.2 Baum- und Gehölzbestand

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Bäumen und Hecken wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden Bäume und Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RSSB an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RSSB und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

Schonende Form- und Pflegeschnitte des Hecken- und Baumbestands sind ganzjährig zulässig, wobei Eingriffe in die bestehenden Strukturen auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind.

9.3 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

9.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbstständigen Jungvögeln darf die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Mindestens eine Drittel der im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen ist zu erhalten.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober unzulässig.
- Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben. Erforderliche sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 10 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.
- während der Bauphase, in den Monaten April bis Juli, zu den zu erhaltenden Hecken und Gehölzen ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden.
- Bei der Eingrünung sind heimischer, standortgerechter Sträucher zu verwenden. Fruchttetragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Straucharten eignen sich hier nicht allzu stark wachsende und beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Berberitze (*Berberis vulgaris*).

Hinweis: Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtigungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.

9.5 Flächen mit Pflanzgebot

Die als Flächen mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen am Westrand des Plangebietes sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von einzelnen standorthemischen Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen. Die dort bestehenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Errichtung baulicher Anlagen, auch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, innerhalb dieser Fläche sind unzulässig.

9.6 Ausgleichsmaßnahmen

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf, ist durch außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Ausgleich zu leisten. Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, welche dem Satzungsbeschluss nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei

Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der flächenbezogene Kompensationsbedarf für den erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft beträgt **3.987 Wertpunkte**.

Der Ausgleich wird durch Abbuchung vom gewerblichen Ökokonto Böhner und Kohl GbR auf Fl. Nrn. 1231 und 1232, Gemarkung Georgensgmünd geleistet. Hierzu ist von vorgenannter Ökokontofläche ein Flächenanteil von 378 m² dem vorliegenden Eingriff zuzuordnen und als Abbuchung dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

§ 10 – Immissionsschutz

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse der Untersuchung zum Schallschutz in der Bauleitplanung, Bericht Nr. 16.581.1a, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg vom 15.04.2025 zu Grunde.

Im Plangebiet sind in den in der Planzeichnung durch Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichneten Bereichen, in denen der Orientierungswert für Verkehrsgeräusche gem. der DIN 18005 – Beiblatt 1 für Urbane Gebiete von tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) und nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) von 50 dB(A) überschritten wird, Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.

In den gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn mindestens ein Fenster des Rahmes an eine der lärmabgewandten Fassaden, an denen der Immissionsgrenzwert eingehalten ist, orientiert wird. Sofern die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden durch Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen an diesen Fassaden zugelassen werden.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 oder eine neuere Ausgabe einzuhalten.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels, anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Die benannte DIN-Norm 4109:2018 – 01 Teil 1 und 2 kann zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Merkendorf, Marktplatz 1, 91732 Merkendorf, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen gem. DIN 4109 Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder, im Falle eines Genehmigungsverfahren im Zuge der Planung der baulichen Anlagen durch den Bauherrn und seiner beauftragten Planer. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage der Stadt Merkendorf, www.merkendorf.de einsehbar oder können unter Tel. 09826/650-0 erfragt werden.

§ 11 – Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 12 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 23 „Hauptstraße 54“ in der Fassung vom xx.xx.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
 - Satzung mit textlichen Festsetzungen mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
- Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- **Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung vom 24.04.2025, Az. 24180 (Pfi)** erstellt durch KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Richard-Stücklen-Straße 2, 91710 Gunzenhausen
- **Untersuchung zum Schallschutz in der Bauleitplanung, Bericht Nr. 16.581.1a, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg vom 15.04.2025**
- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für geplante Baumaßnahmen zur Wohnnutzung und Gewerbe in der Stadt Merkendorf erstellt durch die Bachmann Artenschutz GmbH, Heideloffstr. 29, 91522 Ansbach, Stand 10/2024

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Merkendorf, Marktplatz 1, 91732 Merkendorf, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage der Stadt Merkendorf, www.merkendorf.de einsehbar oder können unter Tel. 09826/650-0 erfragt werden.

§ 13 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Hauptstraße 54“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2025 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 18.12.2024
zuletzt geändert: **04.06.2025**

Merkendorf, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Merkendorf
Stefan Bach
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A. / i.S.	Kastanie i.A. / i.S.
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S.
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher > 2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

Fortsetzung Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher < 2 m:

Berberis i.A. *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rubus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein

Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S.	Fetthennen i.A. / i.S.
-------------------	------------------------

Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm

Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

i.A. in Arten Wobei „Art“ eine in der Natur vorkommende Form ist.

i.S. in Sorten „Sorte“ ist eine vom Menschen geschaffene Zuchtform.