STADT
WERTINGEN

Landkreis Dillingen a. d. Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Dillinger Straße“

Fl. Nrn. 180, 180/6, 182/4, 184 und Teil Fl. Nrn. 182/3, 2513/8, 2513/12

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 13.11.2024

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23031
Bearbeitung: WD/CN

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000 4

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN 5

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN 6

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 7

§ 1 Art der baulichen Nutzung 7
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 7
§ 3 Bauweise, Grenzabstände 8
§ 4 Stellplätze 9
§ 5 Ver- und Entsorgung 9
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen 10
§ 7 Grünordnung 11
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz 11
§ 9 Abgrabungen und Aufschüttungen 11
§ 10 Immissionsschutz 12
§ 11 Inkrafttreten 13

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 14

1. Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen 14
2. Wasserwirtschaft 14
3. Immissionsschutz 15
4. Denkmalschutz 16
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 17

VERFAHRENSVERMERKE 18

PRÄAMBEL

Die Stadt Wertingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan
„Dillinger Straße“

als Satzung.

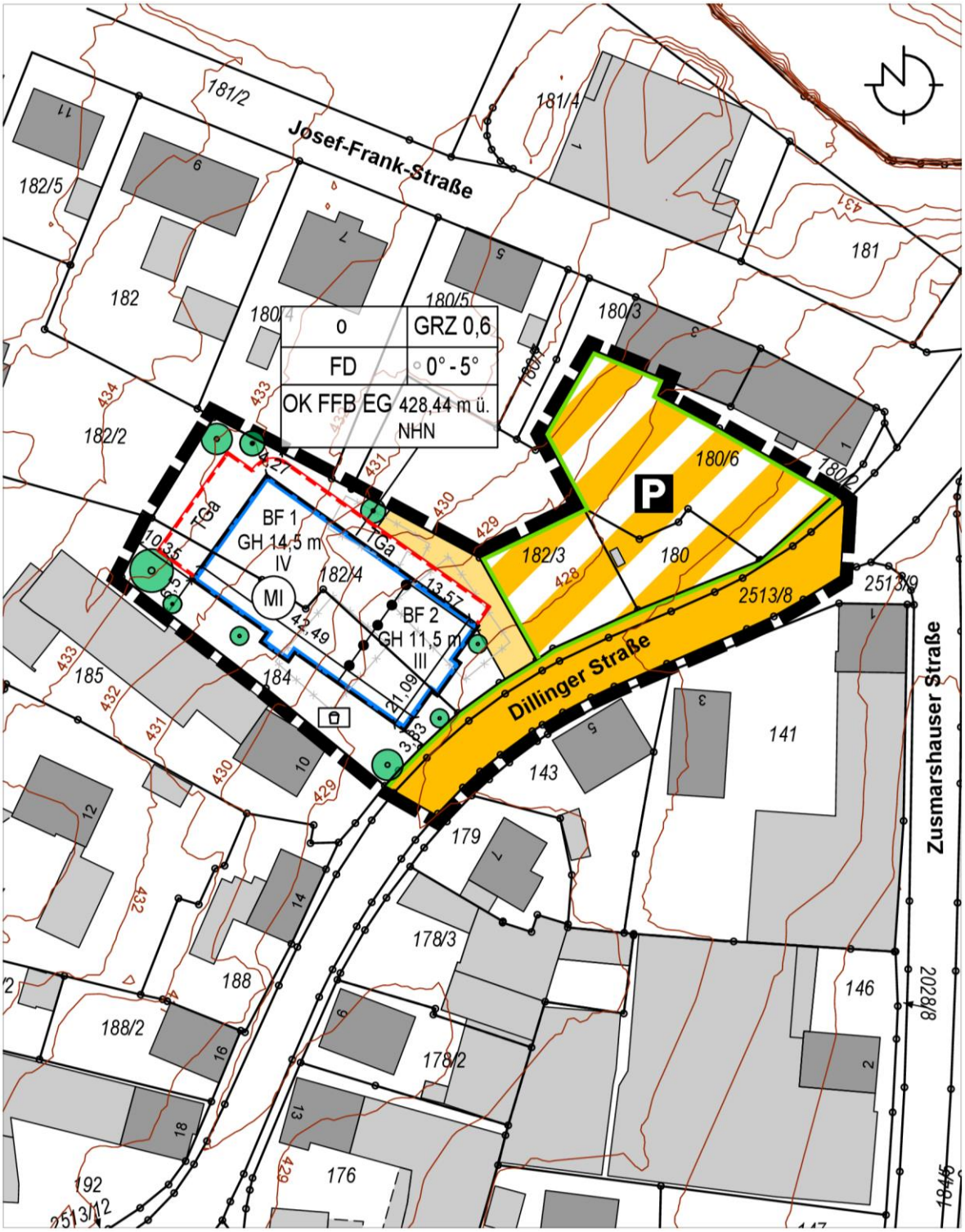
Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 13.11.2024 mit:
- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.11.2024 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:
- C) Begründung in der Fassung vom 13.11.2024
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplan „Dillinger Straße“ in Wertingen: Möhler+Partner Ingenieure, Bericht Nr. 070-01595-01, vom 05.12.2023
- Entwässerungskonzept vom 28.08.2024 (Erläuterungsbericht und Plan), Planungsbüro für Technische Gebäudeausrüstung, Golly HausTechnikPlanung

A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (z. B. III)
GH 14,0 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß (z. B. 14,0)
OK FFB EG 428,44 m ü. NHN	Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoss in m ü. NHN
BF	Baufeld

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Private Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkfläche

Grünflächen

	Spielplatz gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO

Planungen, Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Anpflanzen: Bäume
	Erhalt: Bäume

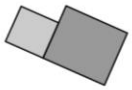
Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Anforderungen an die Gestaltung

FD	Flachdach
0° - 5°	Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



Haupt- und Nebengebäude

Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurnummer

Höhenlinien mit Höhenangabe in m ü. NHN

Gebäudeabbruch

Maßangabe in Metern

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

a) Wohngebäude

b) Geschäfts- und Bürogebäude

c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

d) sonstige Gewerbebetriebe

e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Nicht zulässig sind:

a) Gartenbaubetriebe

b) Tankstellen

c) Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Es ist eine GRZ von maximal 0,6 zulässig.

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO

Hinweis: die Wandhöhe ist gleich die Gesamthöhe.

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) (= Gesamthöhe (GH)) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante der Attika (OK Attika).

2. Der Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses beträgt 428,44 m ü. NHN. Dieser Bezugspunkt darf um 0,30 m abweichen.

3. Wandhöhen/Gesamthöhen

   a) Im Baufeld 1 (BF1) ist eine Gesamthöhe von maximal 14,0 m zulässig

   b) Im Baufeld 2 (BF2) ist eine Gesamthöhe von maximal 11,5 m zulässig

(3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl
gem. § 20 BauNVO

Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig, wobei das vierte Vollgeschoss ein Staffelgeschoss darstellen muss. (siehe Planzeichnung BF 1)

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.

2. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zugelassen werden.

3. Garagen dürfen nur in der in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen errichtet werden.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

§ 4 STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

Es ist die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Wertingen vom 31.05.2016 anzuwenden.

§ 5 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Wertingen (Entwässerungssatzung – EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

2. Häusliches Schmutzwasser

Das gesamte Schmutzwasser ist häuslicher Art. Es ist über den neu zu erstellenden Revisionsschacht (WMHA93) an das städtische Schmutzwasserkanalnetz zuschließen.

Unterhalb der Rückstauebene liegende Sanitäreinrichtungen sind über die rückstauebene zu pumpen. Die Rückstauebene ist die Straßenoberkante an der Anschlussstelle. (siehe Entwässerungskonzept vom 28.08.2024)

3. Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Regenwasser ist auf dem Grundstück nicht möglich. Die maximal zulässige Einleitungsmenge von Regenwasser beträgt 2,5 l/s.

Die gesamte Dachfläche ist als Retentionsfläche für die Rückhaltung zu nutzen. Das Dach der Tiefgarage ist ebenfalls als Retentionsfläche zur Rückhaltung zu nutzen.

Die Retentionsflächen werden so bemessen, dass sich bei einem Jahrhundertregen eine maximale Einleitungsmenge von 1,5 l/s ergibt.

Das Niederschlagswasser der Tiefgaragenrampen ist zu sammeln und Mittels einer Doppelpumpenhebeanlage über der Rückstauebene und anschließend in ein Rückhaltebecken mit ca. 3-4 cbm Volumen zu fördern.

Das Rückhaltebecken ist für einen Jahrhundertregen dimensioniert. Über eine Drosseleinrichtung wird 1 l/s in das öffentliche Entwässerungssystem eingeleitet.

Das Oberflächenwasser ist großflächig den Grünflächen zuzuführen.

Die Werte für die Bemessung des Regenwassersystems und der Rückhaltung basiert auf dem aktuellen KOSTRA-DWD-2020 Index.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Für Hauptgebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

2. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen. Für Wintergärten, Anbauten, Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer und –wände zulässig.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Holzblockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

2. Nur im Baufenster 2 ist eine Dachterrasse zulässig.

3. Flachdächer sind zu begrünen und/oder mit Solarmodulen (Solarthermie bzw. Photovoltaikanlagen) zu versehen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten und Dachterrassen.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Gesamthöhe von 1,00 m inkl. Sockel über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Diese Höhe ist bis zu einer Entfernung von 3,0 m zum öffentlichen Raum auch zwischen den Grundstücken einzuhalten.

2. Im gesamten Geltungsbereich sind geschlossenen Wandeinfriedungen z.B. in Form von Gabionen, Betonwänden, Mauerwerkswänden, Holzverschalungen oder Metallwänden etc. mit Ausnahme der unter § 9 (2) zugelassenen Stützmauern unzulässig.

3. Zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 15 cm für die Kleintierdurchlässigkeit einzuhalten.

§ 7 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Private Grundstücksfläche

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

(2) Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25

Es sind mindestens die in der Planzeichnung genannte Anzahl an Bäumen II-Wuchsklasse zu pflanzen.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

2. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 9 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

(1) Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen (Verhältnis Höhe : Breite max. 1 : 1,5) auszugleichen oder alternativ Stützmauern gemäß Punkt (2) zu errichten. Die Böschungskante muss einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze oder öffentlichen Fläche einhalten.

(2) Stützmauern müssen einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Stützmauern entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form eines Vorgeleges durchgehend zu bepflanzen und zu begrünen.

(3) Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen.

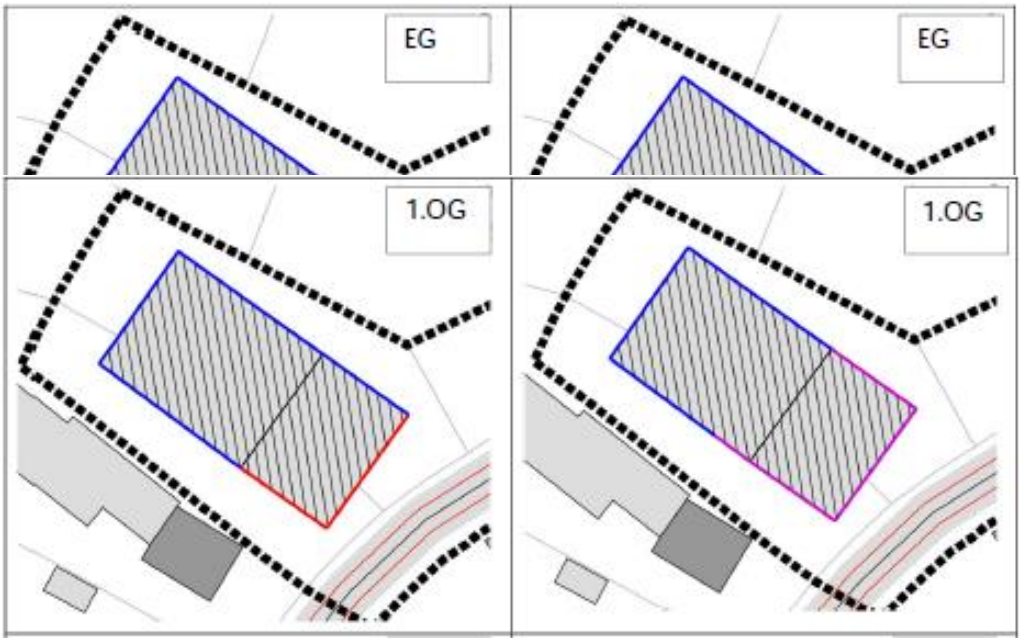
§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

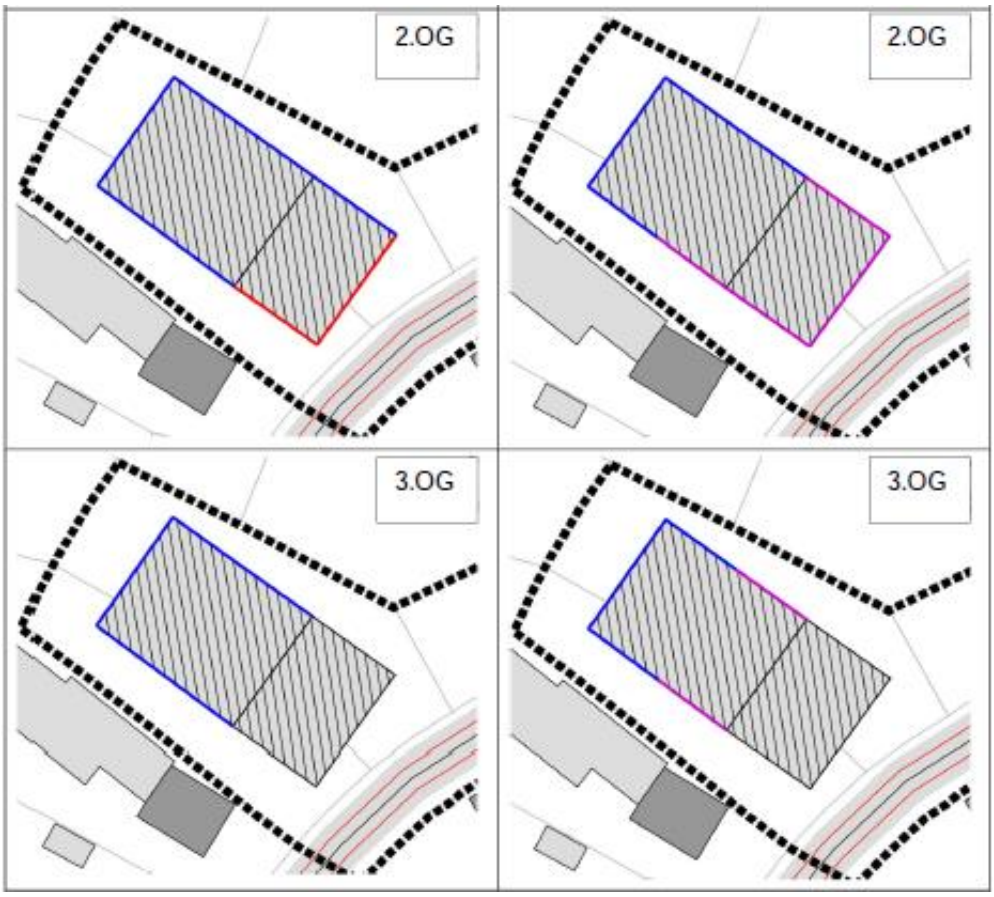
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß nach Gleichung (6) der DIN 4109-1: 2018-01, entsprechend dem jeweiligen maßgeblichen Lärmpegel und der Raumnutzung aufweisen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

(2) An den in folgender Abbildung in rot gekennzeichneten Fassaden der jeweiligen Stockwerke sind schutzbedürftige Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an die in blau gekennzeichneten Fassaden zu orientieren. Dies bedeutet, dass der jeweilige Raum über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite belüftet werden kann. Ist es nicht möglich, alle schutzbedürftigen Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 wie oben beschrieben zu orientieren, müssen die Außenbauteile von den verbleibenden schutzbedürftigen Räumen ein bewertetes Schalldämm- Maß nach Gleichung (6) der DIN 4109-1: 2018-01, entsprechend dem jeweiligen maßgeblichen Lärmpegel und der Raumnutzung aufweisen.

(3) Werden die lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Räumen, die überwiegend zum Schlafen (Schlaf- und Kinderzimmer) genutzt werden, an den violett gekennzeichneten Fassaden der Stockwerke orientiert, sind diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.





§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Dillinger Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. PFLANZABSTÄNDE ZU GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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 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. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes 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 Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen

oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bau-wasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Mischgebiet, Urbanes Gebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 2 m
- 50 dB(A): 4 m
- 55 dB(A): 7 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

3.2 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: https://www.energieatlas.bayern.de

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal " Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im südwestlichen Vorstadtbereich von Wertingen" mit der Aktennummer D-7-7430-0240.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

4.2 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer 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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt.

2. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom . . . . . den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

   Wertingen, den . . . . . .

   .....

   Willy Lehmeier, Erster Bürgermeister (Siegel)

3. Ausgefertigt

   Wertingen, den . . . . . .

   .....

   Willy Lehmeier, Erster Bürgermeister (Siegel)

4. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Wertingen, den . . . . . .

   .....

   Willy Lehmeier, Erster Bürgermeister (Siegel)