

# STADT WERTINGEN

---



## BEBAUUNGSPLAN „MARIENFELD WEST II“

## SATZUNG

Fassung vom 20.09.2017

---

### **OPLA**

**Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Sabrina Kaeschner M.Sc.  
Werner Dehm, Dipl.-Ing. Architekt & Stadtplaner BYAK, SRL

## PRÄAMBEL

Die Stadt Wertingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG, GVBl 2011, S. 82), folgenden

### **Bebauungsplan „Marienfeld West II“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marienfeld West II“ der Stadt Wertingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2017. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A1) Teilräuml. Geltungsbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 20.09.2017
- A2) Teilräuml. Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich im M 1 : 2.000 in der Fassung vom 20.09.2017
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.09.2017

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 20.09.2017
- G) Umweltbericht in der Fassung vom 20.09.2017

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung vom 06.10.2016, LA14-104-G03, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg
- Lageplan mit Festsetzungen – Geländehöhen für Parzellen, 28.06.2017, orb-bauconsult, Mertingen

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der in der Planzeichnung mit **WA 1**, **WA 2** und **WA 2.1** gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

#### 1.2 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### 1.4 Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für soziale Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind im WA 2 und WA 2.1 mindestens 20 % an Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, zu errichten.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenzen zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

<b>WA 1:</b>	GRZ: 0,3
	GFZ: 0,6

<b>WA 2 und WA 2.1:</b>	GRZ: 0,4
	GFZ: 1,0

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im WA 1, im WA 2 und im WA 2.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

## 2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung im WA 1, im WA 2 und im WA 2.1 festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen sind als Höchstgrenze zulässig.

WA 1: I + D (II)  
II

WA 2: II + D (III)  
III

WA 2.1: II + D (III)

## 3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

### 3.1 Wandhöhen und Gesamthöhen

Zulässig sind folgende maximale Werte für die Höhe baulicher Anlagen:

#### WA 1

Die Gebäudetypen 1.1, 1.2 und 2 sind jeweils ausschließlich zulässig, d.h. es ist entweder Gebäudetyp 1.1, 1.2 oder 2 zu bauen; eine Mischform aus den drei Gebäudetypen ist nicht zulässig.

#### **TYP 1.1** (nur bei Flachdächern)

Vollgeschosse	I
Gesamthöhe	max. 4,50 m

#### **TYP 1.2** (nur bei geneigten Dächern größer 5°)

Vollgeschosse	I+D (II)
Wandhöhe	max. 4,50 m
Gesamthöhe	bei stark geneigten Dächern max. 10,50 m bei flach geneigten Dächern max. 8,50 m

Bei einer Geschossigkeit von I+D (II) muss sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

#### **TYP 2**

Vollgeschosse	II
Wandhöhe	mind. 5,60 m max. 7,00 m
Gesamthöhe	bei stark geneigten Dächern max. 10,50 m bei flach geneigten Dächern max. 9,00 m bei Flachdächern max. 7,00 m

Bei einer Geschossigkeit von II darf das darüberliegende Dachgeschoss (3. Geschoss) kein Vollgeschoss sein.



## **WA 2**

Die Gebäudetypen 1 und 2 sind jeweils ausschließlich zulässig, d.h. es ist entweder Gebäudotyp 1 oder 2 zu bauen; eine Mischform aus den zwei Gebäudetypen ist nicht zulässig.

### **TYP 1** (nur bei geneigten Dächern größer 5°)

Vollgeschosse	II+D (III)
Wandhöhe	max. 7,50 m
Gesamthöhe	bei stark geneigten Dächern max. 12,00 m bei flach geneigten Dächern max. 10,00 m

Bei einer Geschossigkeit von II+D (III) muss sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

### **TYP 2**

Vollgeschosse	III
Wandhöhe	mind. 8,40 m max. 9,50 m
Gesamthöhe	bei stark geneigten Dächern max. 12,00 m bei flach geneigten Dächern max. 11,50 m bei Flachdächern max. 9,50 m

Bei einer Geschossigkeit von III darf das darüberliegende Dachgeschoss (4. Geschoss) kein Vollgeschoss sein.

## **WA 2.1**

### **TYP 1** (nur bei geneigten Dächern größer 5°)

Vollgeschosse	II+D (III)
Wandhöhe	max. 7,50 m
Gesamthöhe	bei stark geneigten Dächern max. 12,00 m bei flach geneigten Dächern max. 10,00 m

Bei einer Geschossigkeit von II+D (III) muss sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

Im **WA 2** und **WA 2.1** ist folgendes **Mindestmaß der Bebauung** zwingend erforderlich:

## **WA 2**

Vollgeschosse	III (II+D oder III)
Wandhöhe	mind. 6,50 m
Gesamthöhe	bei flach und stark geneigten Dächern mind. 9,00 m bei Flachdächern mind. 9,00 m

## **WA 2.1**

Vollgeschosse	II+D (III)
Wandhöhe	mind. 6,50 m
Gesamthöhe	bei flach und stark geneigten Dächern mind. 9,00 m bei Flachdächern mind. 9,00 m

Für das Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen gilt:

- Definition stark geneigtes Dach: Neigung größer als 15°
- Definition flach geneigtes Dach: Neigung größer 5° kleiner gleich 15°
- Definition Flachdach: Neigung 0° bis kleiner gleich 5°

### 3.2 Höhenlage und Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, gemessen an der Schnittstelle der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem im Höhenplan festgesetzten Gelände, darf maximal 20 cm betragen. Die Höhenlage für Garagen und andere Nebengebäude ist separat zu ermitteln. Garagen und sonstige Nebengebäude können auf die Höhe Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss des Hauptgebäudes angehoben werden, wenn diese zusammengebaut sind und sich mind. 2,0 m überschneiden. (Art. 6 Abs. 9 BayBO ist zu beachten.)

Die im „Lageplan mit Festsetzungen - Geländehöhen für Parzellen“ festgesetzten Höhen sind als schiefe Ebene herzustellen. Die Höhen sind an den Gebäudeecken zu interpolieren.

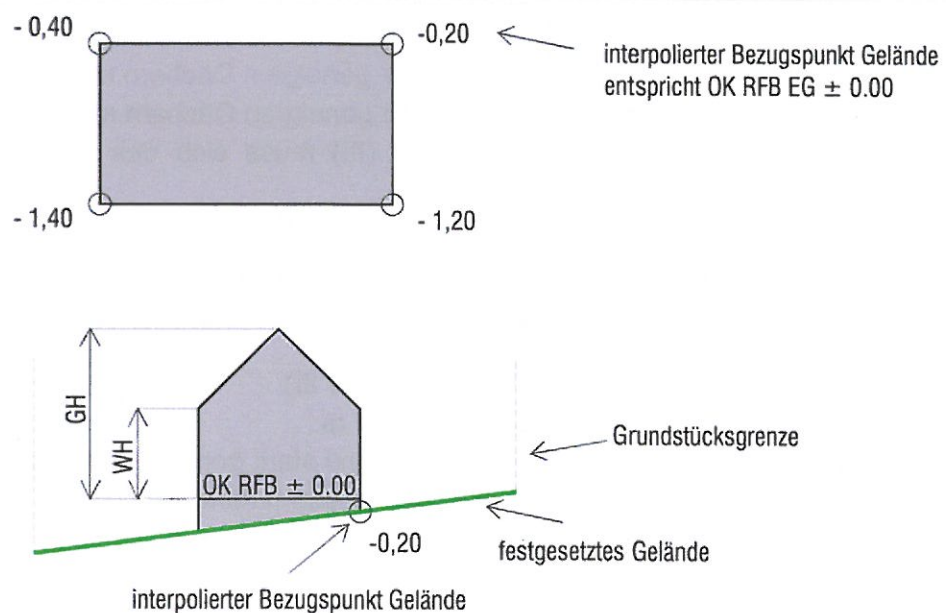
Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (bei Pult- und versetzten Pultdächern inkl. Dachüberstand), bei Flachdächern oberer Gebäudeabschluss (Attika).

Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen 1,50 m von der Gebäudekante (Außenwand) abzurücken.

#### Hinweis:

*Veranschaulichende Darstellung zum Bezugspunkt Gelände sowie zur Wand- und Gesamthöhe*



## **4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

---

### **4.1 Bauweise**

Im räumlichen Geltungsbereich des WA 1, WA 2 und WA 2.1 gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

### **4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### Hinweis:

*Die Ausnutzung der Baugrenze entlang des öffentlichen Straßenraumes, kann punktuell durch die von Seiten der Stadt eingebauten Regenwasserzisternen beeinträchtigt werden.*

### **4.3 Zulässige Häuser**

Im WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im WA 2 und WA 2.1 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

### **4.4 Abstandsflächen**

Es sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) anzuwenden.

## **5 MAXIMAL ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

---

Im **WA 1** sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Im **WA 1** sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Im **WA 2** und **WA 2.1** sind je Einzelhaus mindestens vier oder mehr Wohneinheiten zu errichten.

## **6 GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS), STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

---

### **6.1 Stellplatznachweis**

Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von KfZ-Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Wertingen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

### **6.2 Anzahl der Stellplätze bei mehr als 6 Wohneinheiten**

Ab einer Anzahl von mehr als 6 Wohneinheiten je Wohngebäude ist für die Herstellung von mindestens 50 % der benötigten Stellplätze eine Tiefgarage zu errichten.

### **6.3 Lage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, bis auf folgende Ausnahmeregelungen:



Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), die mit der Längsseite parallel zur Straße errichtet werden, von der aus die Zufahrt erfolgt, müssen seitlich einen Abstand von mindestens 1,5 m zu öffentlich gewidmeten Straßen einhalten. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) hat ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m Tiefe zu betragen.

In der Ortsrandeingrünung sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

#### **6.4 Lage von Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen**

Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, bis auf folgende Ausnahmeregelungen:

Untergeordnete Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zu öffentlich gewidmeten Straßen einhalten.

In der Ortsrandeingrünung sind Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.

#### **6.5 Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Stauraum**

Stellplätze sowie Zufahrten und der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind wasserdurchlässig anzulegen.

### **7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

#### **7.1 Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

#### **7.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

Grelle und leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen der baulichen Anlagen nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem roten, braunen- oder grauen Farbspektrum zu erfolgen.

Die Dacheindeckung bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist auch aus transluzenten Materialien zulässig.

Klinker- und Holzblockfassaden sind nicht zulässig. Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind sowohl an der Fassade als auch auf den Dächern zulässig.

#### **7.3 Dächer**

Zulässig sind bei Haupt- und Nebengebäuden im

WA 1, WA 2 und WA 2.1

geneigte Dächer	Sattel-, versetzte Pult-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung größer 5° bis max. 52°
-----------------	---

Pultdächer	Dachneigung größer 5° bis max. 15°
------------	------------------------------------

Flachdächer	Dachneigung 0° bis kleiner gleich 5°.
-------------	---------------------------------------



Nicht zulässig sind Mansardkrüppelwalmdächer und Mansardwalmdächer.  
Bei Satteldächern haben beide Dachseiten dieselbe Neigung aufzuweisen.

#### **7.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten je Dachseite darf 50% der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreiten.

Die Wandhöhe kann bei Gebäuderücksprüngen und bei Zwerchgiebeln auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

Der Mindestabstand von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln zum First muss 1,0 m und von der Außenwand 1,5 m betragen.

#### **7.5 Einfriedungen**

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

Massive Einfriedungen in Form von Beton-, Gabionen oder Mauerwerksbauten zur freien Landschaft hin sind nicht zugelassen.

### **8 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

#### **8.1 Auffüllungen und Abgrabungen**

Das festgesetzte Gelände ist als schiefe Ebene herzustellen. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben und Kellerabgängen) zulässig. Im Anschluss (max. 2,50 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt,) an die notwendige Geländeänderung ist das festgesetzte Gelände wieder maßgeblich. Dieser Höhenunterschied kann mit einer Abtreppe oder Mauern zur Abfangung mit einer Höhe von jeweils max. 1,0 m überbrückt werden. Der Mindestabstand der Terrassierung zur Grundstücksgrenze hat am Fußpunkt mindestens 3,0 m zu betragen.

Bei Grenzgaragen bzw. grenznahen Garagen mit einem Abstand von kleiner 3,0 m zur Grundstücksgrenze kann der Fußpunkt der Terrassierung bzw. der Mauer direkt an der Grundstücksgrenze liegen.

Der innerhalb der Ortsrandeingrünung festgesetzte Erdwall ist hinsichtlich der festgesetzten Lage und Höhe nicht zu verändern.

## 8.2 Höhenplan

Das festgesetzte Gelände und das geplante Gelände sowie das geplante Gebäude im Gelände sind im Bauantrag im Grundriss, den Ansichten und Schnitten in Meter ü.NN darzustellen.

# 9 ENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG

## 9.1 Entwässerung

Die Satzung der Stadt Wertingen für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

## 9.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich ist das (unverschmutzte) Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Hierfür ist der von Seiten der Stadt Wertingen eingebaute Schacht mit Rückhalte- und Speichervolumen (Regenwasserzisterne) zu verwenden.

### Hinweis:

*Den Bauherren wird empfohlen, dass Regenwasser im Haus in einem zweiten Kreislauf für Toilettenspülungen und für Gartenbewässerung zu verwenden.*

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

# 10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

## 10.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

## 10.2 Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Auf den privaten Grünflächen (Erdwall), im Bereich der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß der Planzeichnung und gemäß der Artenliste (Pkt. E1) pro Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sor-



ten) zu pflanzen. Der mittlere Pflanzabstand hat mindestens 10 m zu betragen. Zudem ist gemäß Artenliste (Pkt. E1) eine lineare Strauchpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m vorzunehmen. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet.

#### Hinweis

*Die Erstbepflanzung im Bereich Erdwall wird durch die Stadt Wertingen vorgenommen. Der Unterhalt, die Pflege und die Ersatzpflanzung bei Ausfall gehen an den Grundstückseigentümer über.*

### **10.3 Öffentliche Grünfläche (RRB)**

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (RRB) sind gemäß der Artenliste (Pkt. E1) 4 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

### **10.4 Private Grundstücksflächen**

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß Artenliste (Pkt. E1) ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die Pflanzung auf den privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) ist hierfür anrechenbar.

### **10.5 Pflegemaßnahmen**

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## **11 AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind durch den Bebauungsplan „Marienfeld West II“ Flächen für den Ausgleich von **7.822 m<sup>2</sup>** bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf erfolgt auf der Restfläche der insgesamt 48.546 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark“ auf den Flächen der Fl.Nrn. 416, 417/4 (TF), 417 (TF), 414 (TF), 413 (TF), 412 (TF), 411 (TF), 415, 398 (TF), Gemarkung Gottmannshofen und den Teilflächen der Fl.Nrn. 105, 105/1, 108, Gemarkung Hettlingen vollzogen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanes „Marienfeld West II“ auf der Fl.Nr. 415, Gemarkung Gottmannshofen, nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind für die genannten Flächen festgesetzt:

#### Entwicklungsziel:

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt sind die Ziele und Maßnahmenhinweise des Gewässerentwicklungsplans aus dem Jahr 2006 umzusetzen.



Gemäß dem Entwicklungsziel der Extensivierung der Uferstreifen sind die Ausgleichsflächen als extensive Wiesenflächen anzulegen.

Dabei werden folgende Herstellungsmaßnahmen durchgeführt:

- In der Ebene: Ansaat der Fläche mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für Feuchtwiesen, Krautanteil mind. 40 %
- Im Hangbereich: Ansaat der Fläche mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für Biotopflächen, Regelsaatgutmischung 8.1.1 (Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausbildung)

Zur Erreichung des Entwicklungsziels extensiver Wiesenflächen sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Extensivierung durch zwei bis dreimalige Mahd in den ersten fünf Jahren, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.6. des Jahres zu erfolgen hat.
- In den Folgejahren einmalige jährliche Mahd nicht vor dem 15.06. des Jahres.
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Düngemaßnahmen dürfen nicht durchgeführt, Pflanzenschutzmittel nicht eingesetzt werden.

Im Uferbereich des Kaygrabens sind gemäß Entwicklungsziel des Gewässerentwicklungsplans an 5 Stellen punktuelle Uferabsenkungen vorzunehmen. In diesen Bereichen sind Stör- und Leitelemente (z.B. dickere Äste, Flussbausteine) zur Auslenkung des Gewässers aus dem geradlinigen Verlauf einzubringen.

Im Uferbereich des Kaygrabens (Abstand zum Gewässer ca. 1 m) ist gemäß den Entwicklungszielen der uferbegleitende Gehölzbewuchs zu sichern. Zusätzlich sind gewässerbegleitend vereinzelt mind. 15 Schwarz-Erlen mit einem Abstand untereinander von 10 – 30 m zu pflanzen.

Im oberen, östlichen Hangbereich (angrenzend an die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind gestufte Feldhecken mit einer Breite von 8 m bis 16 m und einer Länge von 10 m bis 30 m aus Arten der Pflanzliste anzulegen (siehe Schemaschnitt in der Begründung). Dabei beträgt der Abstand der Feldhecken untereinander bis zu max. 50 m. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,50 m, der Pflanzabstand der Bäume 2 m.

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist ein qualifizierter landschaftspflegerischer Maßnahmenplan zu erarbeiten.

Die Umsetzung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu vollziehen.

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

### Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

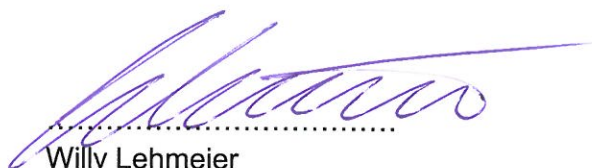
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

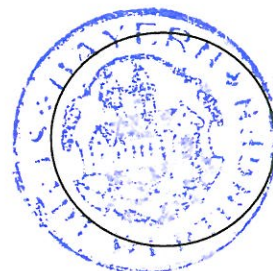
### 13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Marienfeld West II“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Wertingen, den 10. OKT. 2017



Willy Lehmeier  
Erster Bürgermeister



SIEGEL

## E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### E1 Artenliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

#### Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU 16/18

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Fraxinus excelsior (Gewönl. Esche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)

#### Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- Prunus avium, in Sorten (Kirschbaum)
- Malus, in Sorten (Apfelbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)
- Juglans regia, in Sorten (Walnuss)

#### Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Gewönl. Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Gewönl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Gewönl. Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Gewönl. Schneeball)

### E2 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen



zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

### **E3 Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen**

Aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit des lehmigen Untergrunds soll für jedes Grundstück eine Zisterne mit ca. 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen errichtet werden. Hierbei sollen 2,5 m<sup>3</sup> dauerhaft zurückgehalten werden, 2,5 m<sup>3</sup> sollen durch Schwimmdrossel gesteuert gedrosselt in den Kanal abgegeben werden. Den Bauherren wird empfohlen, dass Regenwasser im Haus in einem zweiten Kreislauf für Toilettenspülungen und für Gartenbewässerung zu verwenden.

### **E4 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser**

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

### **E5 Wassersensibler Bereich im südöstlichen Teil des Planungsgebiets**

#### Anzeigespflichtige Erdaufschlüsse

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

#### Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

**E6 Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. 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.

**E7 Bodendenkmäler**

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 Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

**E8 Landwirtschaftliche Immissionen**

Die Erwerber, Besitzer, Bewohner und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Hofstellen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.