
STADT WERTINGEN



Landkreis Dillingen an der Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Mühlhalde“

(Gemarkung Bliensbach)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Hinweis: Änderungen zur Fassung vom 17.09.2026 sind **gelb** markiert

Fassung vom 25.02.2026

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: 24004

Bearbeitung: CMR

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
I. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR MD3 GEMÄß § 30 ABS. 3 BAUGB (SOG. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)	4
II. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR MDW1 und MDW2 GEMÄß § 30 ABS. 1 BAUGB (SOG. QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN)	5
§ 1 Art der baulichen Nutzung	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	6
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	8
§ 6 Abwasserbeseitigung	9
§ 7 Grünordnung	9
§ 8 Geländeänderungen	10
III. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH IV (AUSGLEICHSFLÄCHE)	10
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen	10
§ 10 Inkrafttreten	12
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	13
Wasserwirtschaft	14
Artenschutz	15
Immissionsschutz	16
Wärmepumpen-Systeme	16
Denkmalschutz	17
Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
Überwachung	18
Bußgeldvorschrift	18

PRÄAMBEL

Die Stadt Wertingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) 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, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) 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

„Mühlhalde“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 25.02.2026 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.02.2026 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 25.02.2026

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR MD3 GEMÄß § 30 ABS. 3 BAUGB (SOG. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)

Hinweis: Der teilräumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der das MD umfasst, wird als sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt, da dieser ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft. Da die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB.

Für den teilräumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der das MD umfasst, gelten ausschließlich die nachfolgenden Festsetzungen:

- (1) Der in der Planzeichnung mit MD abgegrenzte Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 2. sonstige Wohngebäude
 3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 4. sonstige Gewerbebetriebe
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (4) Nicht zulässig sind:
 1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 2. Gartenbaubetriebe
 3. Tankstellen
 4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

II. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR MDW1 UND MDW2 GEMÄß § 30 ABS. 1 BAUGB (SOG. QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN)

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dörfliches Wohngebiet (MDW) § 5a BauNVO

- (1) Die in der Planzeichnung mit MDW1 und MDW2 gekennzeichneten Bereiche werden als Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
 - 1. Wohngebäude
 - 2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 - 4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 - 5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - 6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 7. sonstige Gewerbebetriebe
- (3) Nicht zulässig sind:
 - 1. Gartenbaubetriebe
 - 2. Tankstellen
 - 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - 4. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundflächenzahl

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.

1. Im MDW1 ist eine GRZ von max. 0,4 zulässig.
2. Im MDW2 ist eine GRZ von max. 0,3 zulässig.

(2) Geschossflächenzahl

1. GFZ1: 1,0

Geschossflächenzahl bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten oder gewerblicher Nutzung: 1,0.

2. GFZ2: 0,6

Geschossflächenzahl bei Wohngebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten.

(3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Die Hauptgebäude im MDW1 und MDW2 dürfen eine Wandhöhe (WH) von 6,5 m nicht überschreiten.
2. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
3. Als unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung im Bereich der Straßenverkehrsflächen festgesetzte Höhenpunkt heranzuziehen, der den geringsten Abstand von der geplanten Gebäudemitte aufweist. Von diesem Bezugspunkt darf die OK FFB EG um bis zu 30 cm abweichen.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Zulässige Haustypen

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

(3) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

1. Im MDW1 sind pro Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

2. Im MDW2 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- (4) Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (5) Abstandsflächen, Abstandsregelung
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- (1) Dachform und Dachneigungen
 1. Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 48° betragen. Die geneigten Dachseiten haben dieselbe Neigung aufzuweisen.
 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.
- (2) Dachaufbauten

Zwerggiebel und Dachgauben sind ausschließlich auf Hauptgebäuden zulässig. Dabei können nur Schlepp- oder Giebelgauben ausgeführt werden. Es ist jedoch nur eine Gaubenart zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang (Außenwand) einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die Gesamtgaubenlänge bei Giebel- und Schleppgauben darf 50% der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreiten. Die Dachneigung der Giebelgauben muss den Hauptgebäuden gleichen.
- (3) Doppelhäuser
Aneinandergrenzende Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
- (4) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
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.

Die Dacheindeckung hat aus dem roten, braunen oder grauen Farbspektrum zu erfolgen.

Klinker- und Holzblockfassaden sind nicht zulässig.

~~Bei Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Anbauten sind Dächer und Wände auch aus transluzenten Materialien zulässig.~~

(5) Einfriedungen

Einfriedungen zu Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m (einschließlich Sockel) über Oberkante Straße nicht überschreiten. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

(1) Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Kfz-Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Wertingen in der Fassung vom 30.09.2025.

(2) Lage

1. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei der Ein- und Ausfahrt auf Straßen muss das Sichtdreieck gemäß Planzeichnung gewahrt sein. Dieses ist entsprechend nachzuweisen.
2. Innerhalb des sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellten Sichtdreiecks sind Einfriedungen aller Art sowie Stapel, Haufen und sonstige nicht fest verbundene Gegenstände nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Fahrbahnhöhe zulässig. Maßgebend ist hierbei die Ebene, die durch die jeweiligen Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gebildet wird. Anpflanzungen und Beschilderungen sind innerhalb der Sichtdreiecke zulässig, sofern ihre Unterkante eine Höhe von mindestens 2,50 m über der vorgenannten Bezugsebene aufweist. Baumstämme, Lichtmasten, Pfosten und vergleichbare senkrechte Elemente im Höhenbereich zwischen 0,80 m und 2,50 m bleiben unberücksichtigt, sofern hierdurch die erforderlichen Sichtverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
3. Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen die gemäß BayBO genehmigungsfrei sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, bis auf folgende Ausnahmeregelungen:

Untergeordnete Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen einhalten.

§ 6 ABWASSERBESEITIGUNG

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

- (2) Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu versickern bzw. rückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzuführen.

Folgende Anforderungen an die Rückhaltung und Drosselung sind einzuhalten:

1. Bei einer überbauten Grundfläche von 50 - 500 m² (Haupt- und Nebengebäude) ist ein Rückhaltevolumen von 20 l/m² jedoch mindestens 3 m³ auf dem Grundstück zu erstellen. Die gedrosselte Wassermenge darf den Wert von 1 l/s nicht überschreiten.
2. Bei einer überbauten Grundfläche von mehr als 500 m² (alle baulichen Anlagen) ist die Rückhaltung und Drosselung im Einzelfall zu prüfen bzw. zu errechnen.
3. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf maximal 2,5 l/s je 1000 m² maximal versiegelter Fläche betragen.

Hinweis:

Die Errechnung der Ableitungsmenge in l/s ist im Bauantrag nachzuweisen. Es muss in jedem Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

- (3) Gemäß Planzeichnung, sind in den abgegrenzten Bereichen Mulden bzw. ein Erdwall wie folgt herzustellen bzw. instand zu halten:

M1: Mulde mit 30 cm Tiefe

M2: Mulde mit 10 cm Tiefe

W1: Erdwall mit 30 cm Höhe

W2: Erdwall mit 30 cm Höhe

§ 7 GRÜNORDNUNG

- (1) Private Grundstücksfläche

1. 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. Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- (2) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Für die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind kleinkronige Arten zu verwenden. Auf Privatgrund ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Diese können auch als hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden.
 2. Innerhalb des Bebauungsplanes sind einheimische (lokaltypische) Gehölzarten II. Wuchsklasse zu pflanzen und zu erhalten.
 3. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

§ 8 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten und Lichtgraben) sowie zu den Verkehrsflächen zulässig. Bei Veränderung des natürlichen Geländes ist im Anschluss an Gebäuden, dem Zugang, der Zufahrt, der Terrasse, dem Wintergarten und dem Lichtgraben das Gelände mit einem natürlichen Gefälle (schiefe Ebene) als Böschung herzustellen.

III. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH IV (AUSGLEICHSFLÄCHE)

§ 9 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

- (1) Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs ist ein Ausgleich im Umfang von 356 m² (2.846 WP) herzustellen. Der Ausgleich erfolgt durch folgende Maßnahmen im gemäß der Planzeichnung abgegrenzten teilräumlichen Geltungsbereich 4 (Teilfläche Flurnummer 124, Gemarkung Bliensbach):

Entwicklungsziel: Streuobstbestände (mittlere bis alte Ausbildung) im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B432)

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- a) **Intensiv bis** extensiv genutztes Grünland

– Vorbereitungsmaßnahmen:

Nach Beendigung der Ackernutzung ist der Boden durch Ansaat mit Hafer, welcher vor der Samenreife geentert wird, auszuhagern. **Mit der Aushagerung mit**

Hafer ist spätestens nach Fertigstellung des ersten Rohbaus zu beginnen. Diese sollte größtenteils vor der Ansaat abgeschlossen werden.

– Ansaat:

Anschließend ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut mit max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller „Feldrain und Saum“ aus dem Herkunftsgebiet Fränkische Alb, UG14) anzusäen. Statt dieses Saatgutes ist eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.

– Pflege:

Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein.

– Anschließend:

Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.

Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.

Auf 20 % der Fläche sollen jährlich alternierend Altgrasstreifen belassen werden.

b) Obstbäume

– Pflanzung:

Pflanzung von heimischen Obstbäumen gemäß Artenliste dieser Satzung ist anzuwenden.

Pro 50 m² Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind über die gesamte Fläche zu verteilen.

Die Neupflanzungen sind jeweils mit Holzpfählen zu verankern und einer Drahtseile zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung) hat restlos nach 5 Jahren zu erfolgen.

– Pflege:

Alle Bäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

- (2) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 10 INKRAFTTRETEN

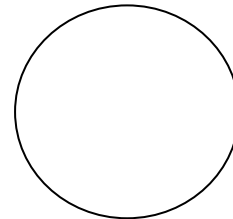
Der Bebauungsplan „Mühlhalde“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wertingen, den

.....

Willy Lehmeier

Erster Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bäumen mit einer Höhe von mehr als 2 m haben ein Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, ansonsten einen Abstand von mind. 2 m.

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

Folgende Arten werden empfohlen:

Laubbäume

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

- | | |
|------------------------------|--------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| – <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere standortgerechte Laubbaumarten ergänzt werden.

Obstbäume

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

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| – <i>Malus sylvestris</i> | Holzapfel |
| – <i>Malus domestica</i> , in Sorten | Apfelbaum |
| – <i>Prunus avium</i> , in Sorten | Vogel-Kirsche |
| – <i>Prunus cerasus</i> , in Sorten | Sauerkirsche |
| – <i>Prunus domestica</i> , in Sorten | Zwetschge |
| – <i>Pyrus communis</i> , in Sorten | Birnenbaum |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm, Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| – <i>Cornus sanguinea</i> | (Roter Hartriegel) |
| – <i>Corylus avellana</i> | (Haselnuß) |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | (Eingrifflicher Weißdorn) |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | (Gewöhl. Pfaffenhütchen) |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | (Gewöhl. Heckenkirsche) |

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | (Gewöhnl. Liguster) |
| – <i>Prunus spinosa</i> | (Schlehe) |
| – <i>Sambucus nigra</i> | (Schwarzer Holunder) |
| – <i>Viburnum opulus</i> | (Gewöhnl. Schneeball) |

WASSERWIRTSCHAFT

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-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ 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.

1.1 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 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.

1.2 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 Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

ARTENSCHUTZ

Außenbeleuchtung

Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstrahlrichtung vom Grundstücksrand nach innen gerichtet anzubringen. Die verwendeten Beleuchtungskörper für die Beleuchtung bei Nacht müssen eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch Fledermäuse ausüben (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen mit einer warmweißen Lichtfarbe von max. 3.000 Kelvin). Insektenfallen sind zu vermeiden. Die Abstrahlung ist auf den notwendigen Beleuchtungsbereich zu fokussieren.

Auf besonders schutzwürdige Bereiche für Insekten und andere Tierarten ist Rücksicht zu nehmen. Hieraus können sich strengere Regelungen ergeben. Diese sind im jeweiligen Verfahren zu prüfen.

Vögel

Bei Bauformen mit großen Glasflächen kann ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch Vogelschlag oft nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos wird nachfolgende Lektüre empfohlen:

<https://www.vogelwarte.ch/de/voegel/ratgeber/gefahrenfuer-voegel/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden>

IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

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

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 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.

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.

DENKMALSCHUTZ

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.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

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.

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.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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 Bodenmaterials 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.

ÜBERWACHUNG

Die Stadt Wertingen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).