

---

# STADT WERTINGEN



Landkreis Dillingen a. d. Donau

---

## BEBAUUNGSPLAN „Freizeitanlage beim Judenberg I“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Stadt Wertingen

Fassung vom 18.10.2023

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

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

Projektnummer: 21101  
Bearbeitung: CH

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen .....	4
§ 4 Grünordnung .....	5
§ 5 Verkehrsflächen .....	5
§ 6 Ausgleichsmaßnahmen .....	6
§ 7 Inkrafttreten .....	7
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>8</b>
1. Niederschlagswasser .....	8
2. Immissionen .....	9
3. Denkmalschutz .....	9
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	10

## **PRÄAMBEL**

Die Stadt Wertingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

# **Bebauungsplan** **„Freizeitanlage beim Judenberg I“** als Satzung.

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 18.10.2023 mit:
- Planzeichnung, M 1: 1.000
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.10.2023 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 18.10.2023

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO)

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet „Sport, Freizeit und Erholung“ im Sinne des § 10 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

- a) Zur Freibadnutzung erforderliche Gebäude und bauliche Anlagen wie Technikgebäude, Schwimmbecken, Sprungturm, Wege und Nebenanlagen (sonstige Infrastruktur eines Freibades, z. B. Umkleide, Kiosk mit Freibewirtschaftungsfläche)
- b) Kneippanlagen
- c) Freizeit, Sport- und Spielanlagen
- d) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO generell zulässig, auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Grundflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstgrenze zulässig.

### § 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTANDSFLÄCHEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Nebenanlagen oder Wege sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

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

## § 4 GRÜNORDNUNG

---

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

### Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sowie Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen sind vom Grundstückseigentümer im natürlichen Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich oder durch andere standortgerechte Pflanzen zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstämme 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Auf Grund der üppigen Gehölzstruktur ist auch in einem anthropogen geprägten Bereich mit einer Vielzahl an Vögeln zu rechnen. Bäume sind aus diesem Grund in jedem Fall außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode zwischen dem 01.10. und 28./29.02. zu entnehmen.

Die im Zuge des Vorhabens entfallenden Bäume sind im Maße 1:1 zu ersetzen. Hierfür sind zertifizierte, standortgetreue sowie gebietsheimische und klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen.

*Hinweis: Die zu erhaltenden Einzelbäume sowie der angrenzende Gehölzbestand sind unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.*

## § 5 VERKEHRSFLÄCHEN

---

### (1) Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben, Anpflanzungen und/oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens um 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

### (2) Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Mögliche Gefahrenstellen, wie z.B. Zäune, Mauern, Bäume etc., dürfen nicht errichtet werden.

## § 6 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 3.630 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt auf der Flurnummer 986 der Gemarkung Wertingen.
- (2) Entwicklungsziel: Extensives artenreiches Grünland
  - a) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen
    - Extensivierung der Nutzung bei vorherigen Ackerflächen:
    - Nach Beendigung der Ackernutzung ist der Boden durch Ansaat mit Hafer, welcher vor der Samenreife geentert wird, auszuhagern.
    - Ansaat: Anschließend ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (*Glatthaferwiese, je nach Standort Fettwiese*) anzusäen.
  - b) Pflegemaßnahmen:

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 ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-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 ist 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.
- (3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (4) Herstellungszeitpunkt

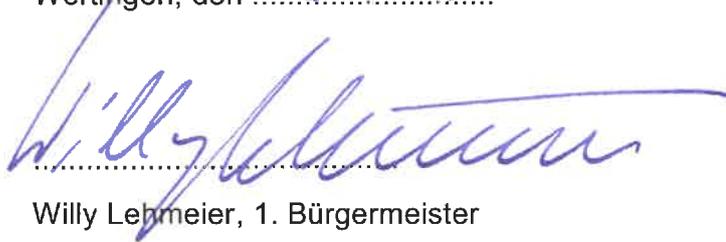
Die Ausgleichsfläche ist spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Freizeitanlage beim Judenberg I“ herzustellen.

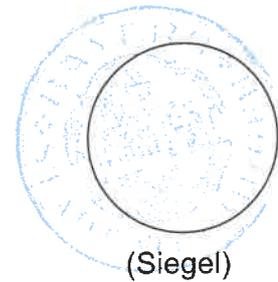
## § 7 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Freizeitanlage beim Judenberg I“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Wertingen

Wertingen, den 19.12.2023

  
.....  
Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister



## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem 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 unverschmutztem, 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.

#### 1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu 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.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

## 2. IMMISSIONEN

---

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Umkreis ist davon auszugehen, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen, gerechnet werden muss. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind anstandslos, dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

## 3. DENKMALSCHUTZ

---

### 3.1 Bodeneingriffe (falls Bodendenkmäler vorhanden sind)

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befinden sich außerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal "Archäologische Befunde im Bereich des frühneuzeitlichen jüdischen Friedhofs von Binswangen" mit der Aktennummer D-7-7429-0300 sowie das Baudenkmal D-7-73-182-1. „Jüdischer Friedhof, 1663 angelegt, 1761 erweitert und 1763 erstmals mit einer Mauer umgeben., 1840 nochmals nach Westen erweitert, 1940 zerstört, 1953 wiederhergestellt, mit (wieder aufgestellten) Grabsteinen des 19.-20. Jh.; Friedhofsmauer, weitgehend wiedererrichtet, 1953.“ Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder in seinem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nahbereich betroffen ist, zu beteiligen.

Da die Denkmalliste jedoch laufend präzisiert und aktualisiert wird, sollte vor Inkrafttreten des Bebauungsplans und der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ein abermaliger Abgleich mit der Denkmalliste erfolgen. Tagesaktuell kann die Denkmalliste über die Homepage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)), Denkmalliste online, Bayerischer Denkmalatlas, abgerufen werden.

### 3.2 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.

## **4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **4.1 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.

### **4.2 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.

### **4.3 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 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.