
STADT WERTINGEN



Landkreis Dillingen an der Donau

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN

„Augsburger Straße Nord“

(Teil Flurnummer 1658/11)

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB

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

Fassung vom 14.05.2025

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: 24109
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000	4
VERFAHRENSVERMERKE	5
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
2 Maß der baulichen Nutzung	6
Inkrafttreten	6
C) BEGRÜNDUNG	7
1. Ziele und Zwecke der Planung	7
2. Beschreibung des Planbereichs	7
3. Verfahren	10
4. Umweltbelange	10

PRÄAMBEL

Die Stadt Wertingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) 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

1. Änderung des Bebauungsplan „Augsburger Straße Nord“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 14.05.2025 mit:

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

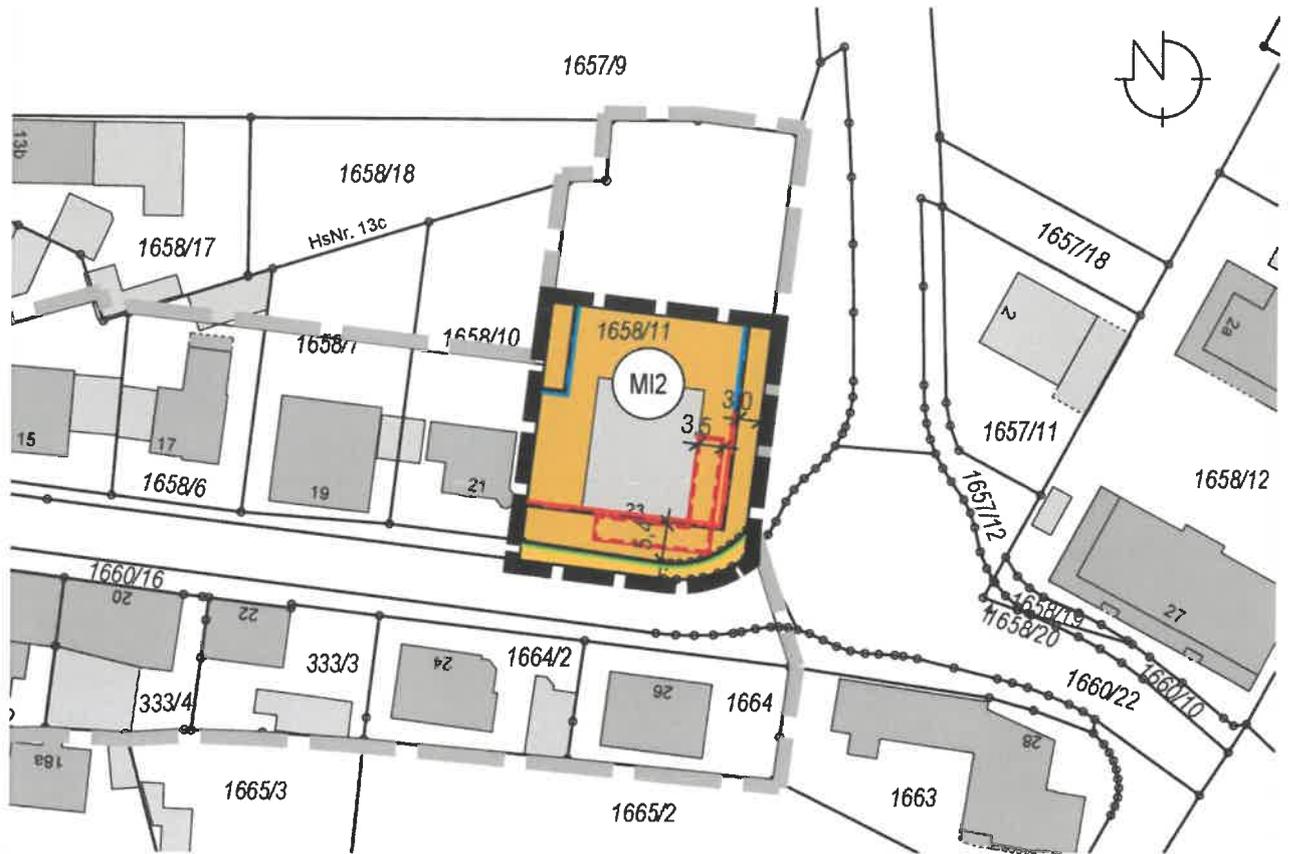
B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.05.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung

A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000



Festsetzung durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baulinie



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für
Nebenanlagen (Wintergarten)



Grenze des Änderungsbereichs

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Haupt- und Nebengebäude



Flurgrenze mit Grenzpunkt und
Flummer



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des
Bebauungsplans "Augsburger
Straße Nord"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 06.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Augsburger Straße Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 17.02.2025 bis 03.03.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2025 bis 03.03.2025 öffentlich ausgelegt.

2. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 14.05.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.05.2025 als Satzung beschlossen.

Stadt Wertingen, den 14.05.2025

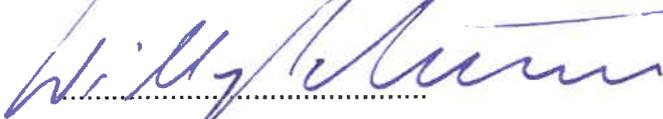


Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister



3. Ausgefertigt

Stadt Wertingen, den 19.05.2025



Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister



4. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.05.2025 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.

Stadt Wertingen, den 21.05.2025



Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister



B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Geändert werden ein Teil der Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen unter Punkt 2. Darüber hinaus gelten weiterhin alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Augsburger Straße Nord“ in der Fassung vom 17.08.2008, zuletzt geändert am 22.09.2008.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Hinweis: die Punkte 2.1 bis 2.5 gelten weiterhin laut Fassung vom 17.03.2008, zuletzt geändert am 22.09.2008.

- 2.6 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Nebenanlagen (Wintergarten) darf eine Grundfläche (GR) von 110 m² nicht überschreiten. Die Gesamthöhe darf maximal 4,20 m betragen. Die Fassade (Wand- und Seitenelemente) sind als Verglasung auszuführen. Lediglich die Trag- und Dachkonstruktionen dürfen in anderen Materialien ausgeführt werden.

INKRAFTTRETEN

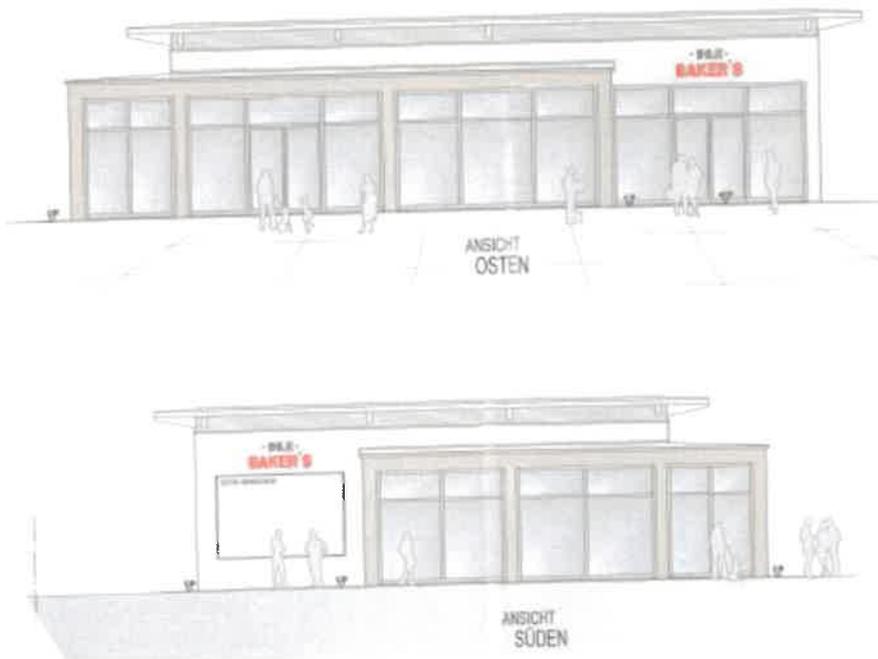
Die 1. Änderung des Bebauungsplan „Augsburger Straße Nord“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Augsburger Straße Nord“ ist es, das Bau-recht für einen Wintergarten an vorhandene Bebauung (Bäcker mit Café) zu schaffen. Es liegt bereits ein Bauantrag vor. Durch die Erweiterung der Nutzfläche wird mehr Platz im Innen-raum und somit den Kunden mehr Sitzplätze geboten.

Folgende Ansichten veranschaulichen die Planung:



2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 1.063 m² und beinhaltet die Teilflächen der Fl.-Nrn. 1658/11 und 1660/11.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Wertingen.



Abbildung 1: Lage vom Plangebiet (rot), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Parkplatzflächen und Einzelhandel
- Im Osten durch die Industriestraße
- Im Süden durch die Augsburger Straße und dahinterliegender gemischter Baufläche mit Wohnnutzung
- Im Westendurch gemischter Baufläche mit Wohnnutzung und Parkplätze



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Augsburger Straße Nord“. Da die Planung eines Wintergartens nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht, muss dieser geändert werden.

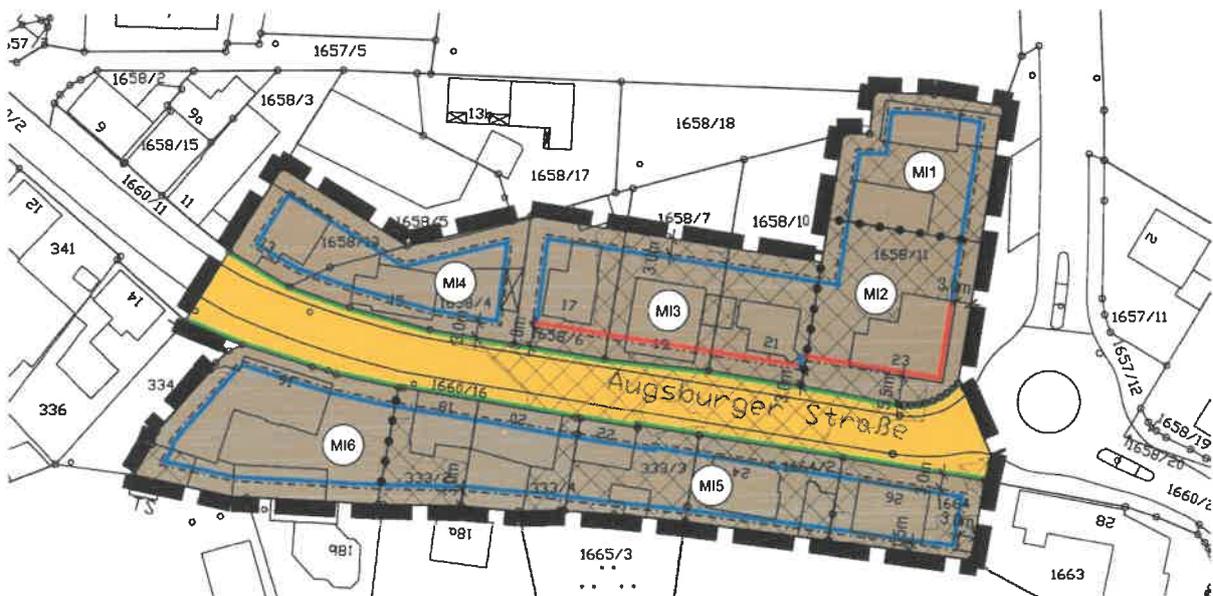


Abbildung 3: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Augsburger Straße Nord“ vom 17.03.2008, geändert am 22.09.2008.

3. VERFAHREN

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Augsburger Straße Nord“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Ausfolgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessenen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung für die Dauer von 14 Tagen, öffentlich ausgelegt.

4. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

4.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, Flora-Fauna-Habitate, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Augsburg – westliche Wälder und es finden sich Hochwassergefahrenflächen darin.

4.2 Schutzgüter

Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Teil des Planungsgebietes sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Zusam befindet. Durch die geringfügige Erweiterung werden die Ober- und Unterlieger und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt.

Durch die geringfügige Erweiterung werden keine Sachschäden oder die Gesundheit gefährdet und von keinen nachteiligen Beeinflussungen auf den Hochwasserabfluss, der Höhe des Wasserstands und des Hochwasserrückhalts ausgegangen.

Aufgrund der geringfügigen Änderung im Plangebiet und der bereits bestehenden Bebauungen und nicht vorhandenen Grünstrukturen werden von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität und artenschutzrechtliche Belange ausgegangen.

Durch die geringfügige Versiegelung werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet. Die Fläche wird unerheblich (nicht mehr als 110 m²) überplant.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft und Landschaft, da es nur eine kleine Änderung ist und daher nicht ins Gewicht fällt.