

# **Gemeinde Wehringen**

**Landkreis Augsburg**

---

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11  
„Baugebiet Fa. Hoechst AG“  
mit integrierter Grünordnung**

## **TEXTTEIL**

**vom 30.11.2011**

**geändert am:**

**02.12.2014 (redaktionell ergänzt am 23.04.2015)**

**27.10.2015**

---

**Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

# Ermächtigungsgrundlage

Die Gemeinde Wehringen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“:

## 1. Allgemeine Vorschriften

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ersetzt und insoweit aufgehoben. Die restlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 bleiben unverändert weiterhin gültig.

Die textlichen Festsetzungen im **Grünordnungsplan** zur Satzung vom 28.11.2000 bleiben ebenfalls unverändert erhalten und werden durch die Festsetzungen gem. § 9 ergänzt. Die Inhalte des Grünordnungsplans werden in die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 integriert.

### § 1 Bestandteile der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ besteht aus der Planzeichnung mit der Zeichenerklärung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 27.10.2015.

### § 2 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

### § 3 Art der baulichen Nutzung

§ 3 der Satzung vom 28.11.2000 wird durch folgende Fassung ersetzt:

- (1) Das in der Planzeichnung mit „GI 1“ und „GI 2“ gekennzeichnete Gebiet wird als Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, festgesetzt.

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- (2) Das in der Planzeichnung mit „GE 1“ gekennzeichnete Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, festgesetzt.

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

§ 4 der Satzung vom 28.11.2000 bleibt unverändert erhalten

#### **§ 5 Höhe der baulichen Anlagen**

§ 5 der Satzung vom 28.11.2000 bleibt unverändert erhalten

#### **§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 6 der Satzung vom 28.11.2000 bleibt unverändert erhalten

#### **§ 7 Bauweise**

§ 7 der Satzung vom 28.11.2000 bleibt unverändert erhalten

#### **§ 8 Immissionsschutz**

§ 8 der Satzung vom 28.11.2000 wird wie folgt geändert:

- (1) bleibt unverändert
- (2) bleibt unverändert
- (3) bleibt unverändert
- (4) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbe- und Industriegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben bzw. Industriebetrieben führt.
- (5) entfällt

## **§ 9 Ergänzungen Grünordnung**

die textlichen Festsetzungen zum Grünordnungsplan vom 08.12.2000 werden durch folgende Punkte ergänzt:

- SAP-1 - Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten. Die Ausführungen zu § 39 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind zu beachten.
- SAP-2 - Installation von 10 Nistkästen für Vögel auf Grundstück Flur Nr. 1563/2, Gemarkung Wehringen.
- SAP-3 - Installation von 10 Nistkästen für Fledermäuse auf Grundstück Flur Nr. 1563/2, Gemarkung Wehringen.
- SAP-4 - Installation von 3 Nistkästen für Haselmäuse auf Grundstück Flur Nr. 2596, Gemarkung Wehringen.
- SAP-5 - Schüttung von 2 Schotter-/Steinhaufen (h < 50 cm) auf Grundstück Flur Nr. 1563/2, Gemarkung Wehringen, direkt südöstlich des Eingriffs im Anschluss an den Waldtümpel mit Ausbringung von Totholz/Wurzelstöcken zur Schaffung von Überwinterungsquartieren für die Gelbbauchunke.
- SAP-6 - Schonendes Auslichten der direkt angrenzenden Gehözbestände auf Grundstück Flur Nr. 2596 und 1563/2, Gemarkung Wehringen, zur Schaffung eines naturnahen artenreichen Waldrandes mit einer gut strukturierten Strauchschicht. Arten wie bspw. Brombeere, Hasel, Weißdorn, Schlehe und Faulbaum sind hierbei zu fördern. Nicht standortgerechte Pflanzen, insbesondere Neophyten, sind zu entfernen. In Teilbereichen, insb. auf Grundstück Flur Nr. 2596, Gemarkung Wehringen, sind gehölzfreie Lichtungen durch vereinzelte Gehölzentnahmen zu schaffen. Hier ist eine artenreiche Gras- und Krautschicht zu fördern.

Bei der Anbringung der Nistkästen an Bäume sind diese zu markieren (durch Plaketten) und dauerhaft aus der Nutzung nehmen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist regelmäßig zu kontrollieren. Dabei sind im Bedarfsfall Nistkästen zu reinigen oder zu ersetzen. Die Verortung der Maßnahmen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3. Örtliche Bauvorschriften**

#### **§ 10 Gestaltung**

§ 9 der Satzung vom 28.11.2000 bleibt unverändert erhalten

#### **§ 11 Werbeanlagen**

§ 10 der Satzung vom 28.11.2000 bleibt unverändert erhalten

#### **§ 12 Geländeänderungen**

§ 11 der Satzung vom 28.11.2000 bleibt unverändert erhalten

#### **§ 13 Höhenlage der Gebäude**

§ 12 der Satzung vom 28.11.2000 bleibt unverändert erhalten

#### **§ 14 Einfriedungen**

§ 13 der Satzung vom 28.11.2000 bleibt unverändert erhalten

#### **§ 15 Versorgungsanlagen**

§ 14 der Satzung vom 28.11.2000 bleibt unverändert erhalten

#### **§ 16 Sonstige textliche Festsetzungen**

§ 15 der Satzung vom 28.11.2000 bleibt unverändert erhalten

### **4. Schlussbestimmungen**

#### **§ 17 In-Kraft-Treten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## Textliche Hinweise

### Denkmalschutz

#### **Änderungsgebiet:**

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

#### *Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-mail: DST\_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### **Ausgleichsfläche Grundstück Flur Nr. 467, Gemarkung Wehringen:**

Für die Durchführung einer konservatorischen Überdeckung und für Bodeneingriffe aller Art im Bereich der Ausgleichsfläche Grundstück Flur Nr. 467, Gemarkung Wehringen (Teilplan 3) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### Altlasten

Es wird empfohlen, im Zusammenhang von Baumaßnahmen bzw. Bodenaufschlüssen im Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 bisher nicht untersuchte Bereiche eigenverantwortlich zu Beprobieren und die Untersuchungsergebnisse dem Fachbereich 51 „Staatliches Abfall- und Bodenschutzrecht“ des Landratsamtes Augsburg vorzulegen.

**Wehringen, 27.10.2015**

---

**Manfred Nerlinger**  
**Erster Bürgermeister**