

**- Teil B -**

**Gemeinde Wehringen**  
**Landkreis Augsburg**

---

**Bebauungsplan Nr. 19**  
**„Singoldmähder West“**



# **T E X T T E I L**

**vom 13.03.2012**

geändert am  
18.09.2012  
11.12.2012

---

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

Die Gemeinde Wehringen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan Nr. 19 als Satzung:

## 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Singoldmähler West“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 11.12.2012, den Bebauungsplan Nr. 19 „Singoldmähler West“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 11.12.2012 liegt dem Bebauungsplan Nr. 19 „Singoldmähler West“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Singoldmähler West“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## 2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist im Bereich WA 2 eine bauliche Nutzung für Wohnzwecke solange unzulässig, bis für diesen Bereich nach Umsetzung entsprechender Rückhaltemaßnahmen nachweislich keine Überschwemmungsgefahr mehr gegeben ist.

Bis zum Eintritt dieser Bedingungen sind auf den festgesetzten Wohnbauflächen im Bereich WA 2 Nutzungen für landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Zwecke zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

**4.1** Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten. Bei Doppelhäusern ist dabei auch die Ausbildung eines gemeinsamen Hauseinganges zulässig.

**4.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

**4.3** Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,00 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 10° zulässig. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist ein zusätzliches Penthausgeschoss zulässig, das an mindestens drei Seiten um mindestens 1 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen ist und maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen

darf. Die höchstzulässige Wandhöhe darf durch die Wandhöhe des Penthausgeschosses überschritten werden.

## 5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 400 m<sup>2</sup>, bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 230 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen.

## 6. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Im Bereich WA 1.1 ist auch die Errichtung eines Einzelhauses mit maximal 4 Wohnungen zulässig.

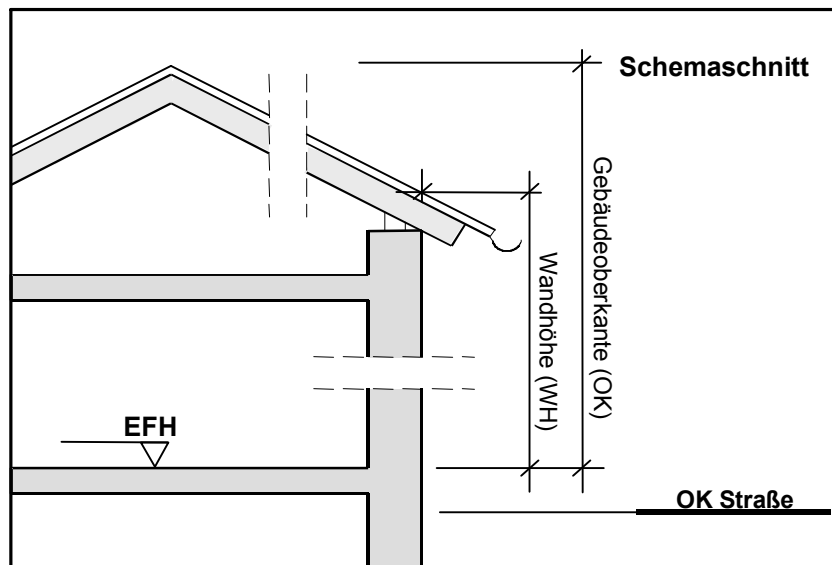
## 7. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

## 8. Höhenlagen

**8.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser im allgemeinen Wohngebiet darf maximal 0,60 m über der Oberkante der mittig an der Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

**8.2** Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Pkt. 4.3 festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen.



## 9. Gestaltung der Hauptgebäude

**9.1** Die Firstlinie muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung parallel zur längeren Hausseite verlaufen.

### 9.2 Dachform und Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Pkt. 4.3 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Ausbildung von Tonnendächern ist dabei grundsätzlich unzulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.

### 9.3 Dacheindeckung

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Eine Dacheindeckung in grüner oder blauer Farbgebung ist nicht zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

## 9.4 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben), Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 35° zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen. Ausnahmsweise kann bei flachgeneigten Dächern bei diesen Nutzungen von der festgesetzten Dachneigung um bis zu 5° abgewichen werden.

## 10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

**10.1** Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei ein Stellplatz als Garage auszubilden ist. Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,50 m betragen und wird als Stellplatz angerechnet, sofern Garage und Stellplatz der gleichen Wohneinheit zugeordnet sind.

**10.2** Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**10.3** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> können ausnahmsweise auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden und der Abstand zur öffentlichen Straße mindestens 3,0 m beträgt. Im Bereich der festgesetzten privaten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes sind keine Nebengebäude zulässig.

**10.4** Die Garagen und Carports sind entweder mit Flachdach oder entsprechend den jeweiligen Hauptgebäuden mit geneigtem Dach maximal in der Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.

- 10.5** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagen-einfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

## **11. Fassadengestaltung**

Für die Fassaden der Gebäude sind ortsfremde Materialien, wie Spaltklinker, Waschbeton, grelle Farben und glänzende Oberflächen nicht zulässig.

## **12. Grünordnung**

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 12.1** Auf den privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 12.2** Zur Ortsrandeingrünung ist auf den privaten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes in einer Breite entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) eine extensiv gepflegte Randeingrünung mit lockerer Gehölzpflanzung unter Verwendung von Arten der Listen b) und c) zu entwickeln. Dabei sind je Grundstück mindestens 5 Sträucher und 1 Baum als freiwachsende Hecke ohne Höhen- und Breitenbegrenzung innerhalb dieser Pflanzstreifen anzupflanzen.
- 12.3** Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu bepflanzen.

- 12.4** Für die durch Planzeichen und nach Punkt 12.1 bis 12.3 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann in geringem Umfang abgewichen werden.

#### Artenliste für Gehölzpflanzungen

##### a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

##### b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

##### c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus



## d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

**Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung**

## a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,  
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit  
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit  
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

## b) für private Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,  
3 - 4-mal verpflanzt

Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

**Sicherstellung des Standraumes von Bäumen**

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

**Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die innere Durchgrünung und Randeingrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes zu pflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu pflanzen.

### **Erhaltung und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

### **Wasserversickerung**

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

### **Hinweise**

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

## **12.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Wohngebiet eine Kompensationsfläche von 0,98 ha nötig. Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes (Teilplan 1) erfolgen. Zum Ausgleich müssen demzufolge externe Flächen in einer Größe von insgesamt 0,98 ha im Gemeindegebiet Wehringen naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet werden (Teilplan 2 bis 6).

#### Externe Ausgleichsflächen

##### **Ausgleichsfläche 1 (Teilplan 2)**

(Grundstück Flur Nr. 472, Gemarkung Wehringen, Gesamtgröße 1.605 m<sup>2</sup>, davon anrechenbar 1.054 m<sup>2</sup>)

Auf der im Teilplan 2 festgesetzten externen Ausgleichsfläche auf Grundstück Flur Nr. 472 ist eine extensive Streuobstwiese herzustellen. Auf dieser Fläche ist die Pflanzung verschiedener heimischer Obstbäume in einem Raster von 10 x 10 m vorzunehmen. Zur Pflanzung sind ausschließlich standortheimische Obstsorten (Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuss oder Kirsche) in der Qualität Hochstamm mit einer Stammhöhe von 180 cm zu verwenden. Die Bäume sind mit Dreiböcken zu verankern und mit einer Baumscheibe aus Rindenmulch sowie einem Verbisschutz zu versehen. Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist bei den Obstbäumen anfangs jährlich und später bei Bedarf ein Erziehungsschnitt vorzunehmen. Der Unterwuchs ist mit einer krautreichen Wiesenmischung aus regionaler Herkunft anzusäen. Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt Ende Juli und der zweite Schnitt Ende September erfolgt. Das anfallende Mähgut ist abzutransportieren. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

##### **Ausgleichsfläche 2 (Teilplan 3)**

(Teilfläche aus dem Grundstück Flur Nr. 364, Gemarkung Wehringen, Größe 1.902 m<sup>2</sup>)

Auf der im Teilplan 3 festgesetzten externen Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur Nr. 364 ist eine extensive Frischwiese zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist ein punktueller Bodenabtrag vorzunehmen und großflächige flache Seigen (Größe ca. 100 - 300 m<sup>2</sup>, Tiefe 20 - 30 cm) anzulegen. Anschließend ist auf der gesamten Fläche Mähgut aus demselben Naturraum aufzubringen. Die gesamte Fläche ist künftig zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt im Zeitraum Anfang bis Mitte Juli und der zweite Schnitt im Zeitraum Ende September bis Mitte Oktober erfolgen soll. Das Mähgut ist flächig mindestens einen Tag auf der Aus-

gleichsfläche zu belassen und danach ordnungsgemäß zu entsorgen. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

### **Ausgleichsfläche 3 (Teilplan 4)**

(Grundstücke Flur Nr. 2396 und 2397/1, Gemarkung Wehringen, Gesamtgröße 3.200 m<sup>2</sup>)

Auf der im Teilplan 4 festgesetzten externen Ausgleichsfläche auf den Grundstücken Flur Nr. 2396 und 2397/1 ist eine extensive Frischwiese mit wechselfeuchten Bereichen und Gehölzen zu entwickeln. Durch entsprechende Geländemodellierungen sind wechselfeuchte Mulden und Gräben auf diesen Flächen zu schaffen. Über die gesamte Fläche verteilt sind inselartig mehrere Gehölzgruppen anzulegen. Zur Pflanzung sind ausschließlich standortheimische Sträucher (Zweigrifflicher Weißdorn, Hasel, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball) in der Qualität „Sträucher“ 4 Triebe, Höhe 100 bis 150 cm zu verwenden. Zum Schutz vor Wildverbiss sind die gesamten Gehölzgruppen mit einem Schutzzaun zu umgeben. Anschließend ist auf den verbleibenden Flächen Mähgut von geeigneten Frischwiesen aus demselben Naturraum aufzubringen. Die gesamte Fläche ist durch zweimalige Mahd pro Jahr zu einer extensiven Wiese zu entwickeln. Der erste Schnitt ist im Zeitraum Anfang bis Mitte Juli und der zweite Schnitt im Zeitraum Ende September bis Mitte Oktober durchzuführen. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

### **Ausgleichsfläche 4 (Teilplan 5)**

(Grundstück Flur Nr. 2414, Gemarkung Wehringen, Gesamtgröße 2.972 m<sup>2</sup>, davon anrechenbar 2.697 m<sup>2</sup>)

Auf der im Teilplan 5 festgesetzten externen Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 2414 ist eine extensive Blumen-/Frischwiese zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist die Vegetationsdecke zu planieren, mit gebietsautochthonem Saatgut einzusäen und anschließend abzuwalzen. Die gesamte Fläche ist durch zweimalige Mahd pro Jahr zu einer extensiven Wiese zu entwickeln. Der erste Schnitt ist im Zeitraum Anfang bis Mitte Juli und der zweite Schnitt im Zeitraum Ende September bis Mitte Oktober durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ ist auch eine Beweidung der Fläche möglich. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

**Ausgleichsfläche 5 (Teilplan 6)**

(Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 2503, Gemarkung Wehringen, Größe 950 m<sup>2</sup>)

Auf der im Teilplan 6 festgesetzten externen Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 2503 ist zur Abrundung eines benachbarten Biotops (Biotopnummer 7730-1061-002) eine Pfeifengraswiese zu entwickeln. Zur Förderung und Entwicklung der Pfeifengraswiese ist eine Initialpflanzung mit Heublumenansaat durchzuführen. Die gesamte Fläche ist im Zeitraum Ende September bis Mitte Oktober im Turnus von 2–3 Jahren zu mähen. Eine Beweidung der Fläche sowie die Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

## **13. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung**

- 13.1** Das gesamte unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versickerung zu bringen.
- 13.2** Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
- 13.3** Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

## 14. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Maschendrahtzäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Flächen unzulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 10 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

Die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen im Norden ist nur als Maschendrahtzaun zulässig.

## 15. Sonstige textliche Festsetzungen

- 15.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- 15.2** Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden, wenn sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten.
- 15.3** Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.

## 16. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 „Singoldmähler West“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Singoldmähler“ soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 19 liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

## 17. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

## 18. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Singoldmähder West“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

## Textliche Hinweise

### Munitionsfunde

Nachdem das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist, wird empfohlen, bei Erdarbeiten vorsichtig vorzugehen und bei verdächtigen Funden sofort die Polizei oder das Amt für Brand- und Katastrophenschutz zu verständigen.

### Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbung, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

### Grundwassersenkung

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Augsburg durchzuführen.

### Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen

und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

### **Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. der in der Nachbarschaft befindlichen Hofflächen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

### **Abstände von Bepflanzungen**

Bei der Bepflanzung der einzelnen Grundstücke sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

### **Bauliche Anlagen in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet**

Eine Genehmigung zur Errichtung von baulichen Anlagen in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist im Rahmen eines eigenständlichen wasserrechtlichen Verfahrens umzusetzen.

**Wehringen,** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Manfred Nerlinger**  
**Erster Bürgermeister**