

**- Teil B -**

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



---

**Bebauungsplan Nr. 26**  
**„Betreutes Wohnen, Westendstraße“**

**- ENTWURF -**

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

**vom 05.05.2022**

---

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

# PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wehringen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

## **Bebauungsplan Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“**

als Satzung:

## **1. Allgemeine Vorschriften**

### **1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches 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 05.05.2022, den Bebauungsplan Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 05.05.2022 liegt dem Bebauungsplan Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ ebenfalls bei.

### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 333/12, 334 (tlw.) und 600/2 (tlw.), jeweils Gemarkung Wehringen, östlich der Westendstraße.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

### **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für den Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Terrassen und Balkonen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100% überschritten werden.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

**2.3.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

**2.3.2** Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den getroffenen sonstigen Festsetzungen zu beachten.

### **2.4 Höhenlage, Bezugspunkte**

**2.4.1** Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB) der neuen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet darf die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Höhenkote über Normal Null nicht überschreiten.

**2.4.2** Die Gebäudeoberkanten (OK = oberster Abschluss des Gebäudes / Attika), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen den in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Wert nicht überschreiten.

## 2.5 Gestaltung

- 2.5.1** Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet müssen verputzt und / oder mit einer einheitlichen Holz-/Plattenverkleidung ausgebildet werden.
- 2.5.2** Die Dächer der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit der in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Dachform (SD oder FD) und Dachneigung auszubilden. Als Dacheindeckungsmaterial für Satteldächer sind nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden.
- 2.5.3** Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Dacheinschnitte sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Zwerchgiebeln müssen mindestens 0,30 m unter dem First des jeweiligen Hauptdaches liegen. Der seitliche Abstand zwischen Zwerchgiebel und dem Giebel des Gebäudes muss mindestens 2,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Zwerchgiebel je Dachseite darf 50 % der Länge des jeweiligen Einzelhauses nicht überschreiten.  
Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche integriert generell zulässig, wobei mit diesen Anlagen zur äußeren Kante des Daches umlaufend ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten ist.
- 2.5.4** Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude bzw. die Tiefgarage zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- 2.5.5** Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 2.5.6** Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen zulässig.

## 2.6 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

- 2.6.1** Es gilt grundsätzlich die Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Wehringen in der jeweils gültigen Fassung. Abweichend von § 2 Abs. 1 der StS der Gemeinde Wehringen ergibt sich die Anzahl der erforderlichen KfZ-Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet nach folgendem Stellplatzschlüssel:

Wohnfläche/Wohnung  $\leq 55 \text{ m}^2$  → 0,5 Stellplätze

Wohnfläche/Wohnung  $> 55 \text{ m}^2$  → 1,0 Stellplätze

- 2.6.2** Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in einer Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen (TGa) oder als oberirdische Stellplätze im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen (St) anzuordnen. Licht- und Lüftungsschächte zur Belichtung / Belüftung der Tiefgarage sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen auch außerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.
- 2.6.3** Oberirdische Garagen und Carports sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
- 2.6.4** Nebengebäude (z. B. Müllhaus, Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf den privaten Grundstücksflächen errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

## **2.7 Grünordnung, Natur- und Artenschutz**

- 2.7.1** Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste a) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken etc., sind als Abgrenzung zu öffentlichen und privaten Flächen nicht zulässig.
- 2.7.2** Für die festgesetzten und sonstigen Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

### Artenliste für Gehölzpflanzungen

#### a) Bäume

<sup>*)</sup> Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
<sup>*)</sup> Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus incana</i>
<sup>*)</sup> Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
<sup>*)</sup> Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
<sup>*)</sup> Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
<sup>*)</sup> Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Obstgehölze als Hochstamm	
<sup>*) für Straßenbegleitgrün geeignete Arten</sup>	

b) Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) *Bäume:*

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

b) *Sträucher:*

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

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, in gleicher Qualität und Größe 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.

#### Tiefgaragenüberdeckung

Im Bereich von Tiefgaragen ist unter Vegetationsflächen und Baumstandorten eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,40 m Tiefe zu gewährleisten.

#### Nicht überbaute Grundstücksflächen

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

## **2.8 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen mittels Rückhaltezysternen oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, innerhalb der privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet zur Versickerung zu bringen.

## **3. Schlussbestimmungen**

### **3.1 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 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

### **3.2 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ wird der Bebauungsplan „Westendstraße - Wiesenstraße“ (rechtsverbindlich seit 25.07.1966) in den betreffenden Bereichen geändert und insoweit unwirksam.

### **3.3 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist durch einen (Landschafts-)architekten ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

### **4.2 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, 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.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

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 Grundstückes, 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 DSchG:*

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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 für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.



### **4.3 Bodenschutz, Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

### **4.4 Bauwasserhaltungen, Wasserdichte Bauweise**

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Augsburg erforderlich.

Den Bauherren wird grundsätzlich empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Tiefgarage, Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten etc. sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller (Untergeschoss) nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden können. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

### **4.5 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in Nachbarschaft des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art (z. B. während der Erntezeit, Kuhglocken etc.) auch nach 22:00 Uhr und an Wochenenden zu dulden.

### **4.6 Abwehrender Brandschutz**

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 140 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.
5. Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen mindestens zwei bauliche Rettungswege aufweisen.
6. Es wird empfohlen, für die Feuerwehr einen direkten Zugang zur Tiefgarage über die Abfahrt sicherzustellen, z.B. durch Schlüsselrohr mit Feuerwehrschießung, damit im Einsatzfall die Ausbreitung einer Verrauchung in ein Treppenhaus vermieden wird.

## 4.7 Lärmschutz

Die Tiefgaragenzufahrt sollte den größtmöglichen Abstand zu den benachbarten Wohngebäuden aufweisen und folgende Anforderungen entsprechend dem Stand der Technik erfüllen:

- Der Torantrieb ist mit einer Funkfernsteuerung auszurüsten und zu betreiben.
- Die gesamte Tiefgaragenzufahrt ist mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.
- Es ist ein geräuscharmes Garagentor einzubauen (z. B. Laufrollen kugelgelagert, Torantrieb mit Schwingmetallen abgehängt, Gummipuffer an der Zarge, etc.).
- Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.
- Abdeckungen von Entwässerungsrinnen im Zufahrtsbereich der Tiefgarage sind fest zu verschrauben.

## 4.8 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

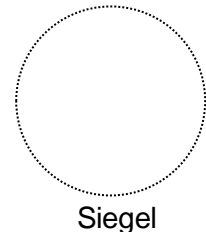
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Wehringen, bei der auch der Bebauungsplan Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

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

---

Manfred Nerlinger  
Erster Bürgermeister



---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Manfred Nerlinger  
Erster Bürgermeister

