

**- Teil B -**

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

---

**Bebauungsplan Nr. 22**  
**„Am Mittelfeld“**



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

**vom 05.06.2012**

**geändert am:**  
**02.12.2014**  
**23.02.2015**  
**21.09.2015**  
**15.12.2015**  
**23.02.2016**

---

**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 als Satzung:

## **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Baugebiet „Am Mittelfeld“ 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 23.02.2016, den Bebauungsplan Nr. 22 „Am Mittelfeld“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 23.02.2016 liegt dem Bebauungsplan Nr. 22 „Am Mittelfeld“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Östlich der Mittelfeldstraße“ 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, zuletzt geändert am 23.06.2013, festgesetzt.

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

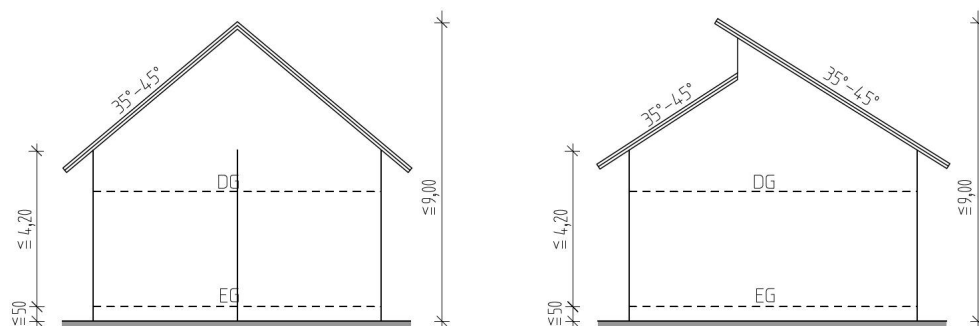
baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

- 4.1** Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.
- 4.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.3** Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

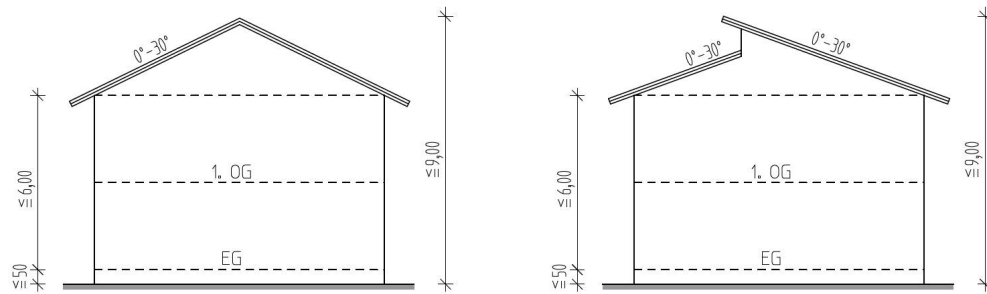
### Typ A (steilgeneigtes Dach)

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 Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen.



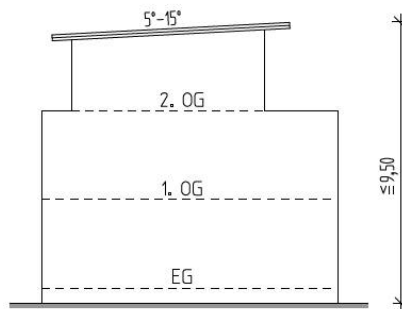
### Typ B (flachgeneigtes Dach)

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 Sattel-, Walm-, bzw. Zeltdächer oder versetzt angeordnete Pultdächer 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.



### Typ C (zusätzliches Penthausgeschoss)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zu erstellen. Für den Gebäudetyp C sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das oberste Geschoss nur als Penthausgeschoss ausgebildet werden darf. Dieses Penthausgeschoss ist an mindestens drei Seiten um mindestens 1,0 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen und darf maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.



## 5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen.

## 6. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im Bereich der Baufelder 12 bis 14 ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern mit mindestens 4 und maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

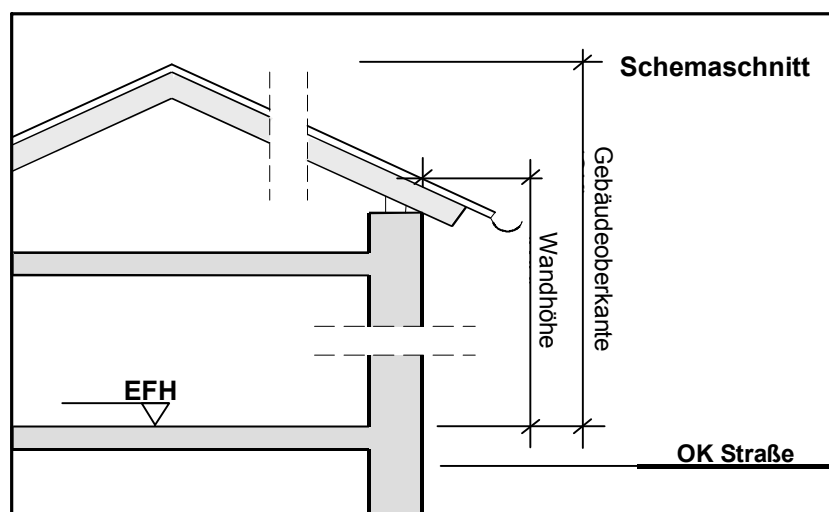
## 7. Abstandsflächen

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 0,50 m über der Oberkante der mittig an der Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der Erschließungsstraße 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 in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Bei Dachneigungen unter 15 Grad sind auch beschichtete Metalldächer in den o.g. Farben zulässig. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

Bei Wintergärten sind Glasdächer zulässig.

### **9.4 Dachaufbauten**

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 35°, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind 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/Carport 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. Für Mehrfamilienhäuser (Baufeld 12 bis 14) sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wehringen in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.
- 10.2** Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Baufelder 12 bis 14 können Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden und der Abstand zu öffentlichen Straßen- und Grünflächen mindestens 3,0 m beträgt.
- 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.
- 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 Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

## 11. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude im Wohngebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton, Metall oder Naturstein möglich. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton, grelle Farben und glänzende Oberflächen sowie Holzblockbauweise sind nicht zulässig.

## 12. Grünordnung

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

**12.1** Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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 östlichen 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 innerhalb dieser Pflanzstreifen anzupflanzen.

**12.3** Für die durch Planzeichen und nach Punkt 12.1 und 12.2 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
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
*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

## c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
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**

Großkronige Bäume:  
Hochstämme oder Stammbüsche,  
3 - 4-mal verpflanzt  
Stammumfang (StU) 12 - 14 cm  
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit  
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:  
wie vor, jedoch StU 10 - 12 cm

Sträucher:  
verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 100 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.

### **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

## **12.4 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 durch das geplante Baugebiet eine Kompensationsfläche von 0,47 ha nötig. Der Ausgleich kann nur teilweise (0,41 ha) innerhalb des Bebauungsplangebietes auf der in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche erfolgen. Darüber hinaus ist ein externer Bedarf von 0,06 ha erforderlich.

### **Interner Ausgleich**

Ein interner Ausgleich kann im östlichen Teil des Planareals auf einer 0,41 ha großen Teilfläche der Grundstücke Flur Nr. 666/1, 667/2, 668, 669, 670, 671, 672/2, 673 und 674 jeweils Gemarkung Wehringen, innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet und ist durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten:

Die Ausgleichsfläche ist durch Pflanzung von Obstbäumen (siehe nachfolgende Pflanzliste) zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die Obstbäume sind in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Die Fläche zwischen den Obstbäumen ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr langfristig zu einer extensiven Wiese zu entwickeln (erster Schnitt in den ersten 3 Jahren ab Mitte Juni, in den darauffolgenden Jahren ab 01. Juli; zweiter Schnitt Ende September). Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme ist insgesamt ökologisch zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit standortheimischen Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens auf die nach Bekanntmachung des Satzungsbeschluss folgende Pflanzperiode umzusetzen.

Pflanzliste:

Malus spec. – Apfel in Sorten

3 x verspflanzt, Hochstamm, Stammumfang 12-14cm

Prunus avium – Süßkirsche

3 x verspflanzt, Hochstamm, Stammumfang 12-14cm

Prunus spec. – Pflaume in Sorten

3 x verspflanzt, Hochstamm, Stammumfang 12-14cm

**Externer Ausgleich**

Für den externen Ausgleich ist eine Gesamtfläche von insgesamt 0,06 ha erforderlich. Hierzu steht eine separate Fläche im westlichen Gemeindegebiet zur Verfügung, die entsprechend naturschutzfachlich aufgewertet werden kann.

Externe Ausgleichsfläche (Teilplan 2)

(Teilfl. Grundstück Flur Nr. 2481, Gemarkung Wehringen, 0,06 ha)

Als Ausgleichsmaßnahme soll entlang des südwestlichen Randstreifens des Flurstücks 2481 auf einer Fläche von rd. 600 m<sup>2</sup> durch extensive Nutzung eine artenreiche Wiese entstehen. Nach der Ansaat mit geeignetem gebietsautochthonem Saatgut aus umliegenden Spenderflächen, wird die Fläche abgewalzt und durch eine zwei bis dreimalige Mahd pro Jahr entwickelt und gepflegt. Das Mähgut ist anschließend abzutransportieren.

Als Nutzungsmöglichkeit wäre auch eine extensive Beweidung der Wiese möglich. Die Beweidung sollte nur durch Schafe erfolgen. Die Dauer der Beweidung ist so zu wählen, dass kein kurzrasiger Wiesenbestand mit Trittschäden entsteht. Ebenso sollte keine Zufütterung zugelassen werden.

## **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 „Hand-

lungsempfehlungen 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 1,00 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.

## **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. 22 „Am Mittelfeld“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 „Alpenstraße und Römerstraße“ soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 22 „Am Mittelfeld“ 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 Nr. 17 BauGB).

## 18. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Am Mittelfeld“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## Textliche Hinweise

### Denkmalschutz

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

1. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.

2. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z. B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o. ä. - nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern ([http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

### **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 Bebauer 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.

### **Abwehrender Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblattes W331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

**Wehringen, 23.02.2016**

---

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