

**- Teil B -**

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



---

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 25**  
**„Ecke Wertachstraße / Westendstraße“**

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

**vom 22.09.2021**

**geändert am:**  
**21.03.2022**  
**05.05.2022**

---

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

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. 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

**einfachen Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Wertachstraße / Westendstraße“**

als Satzung:

## **1. Allgemeine Vorschriften**

### **1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Baugebiet „Ecke Wertachstraße / Westendstraße“ 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 einfachen Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Wertachstraße / Westendstraße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 05.05.2022 liegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Wertachstraße / Westendstraße“ ebenfalls bei.

### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 „Ecke Wertachstraße / Westendstraße“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 340/3, Gemarkung Wehringen, südlich der Wertachstraße und östlich der Westendstraße, in zentraler Ortslage Wehringen. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

### **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für einfachen Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Wertachstraße / Westendstraße“ 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 (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

**2.2.1** Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

**2.2.2** Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Fluchttreppen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen mit ihren Abfahrten) darf die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### **2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

**2.3.1** Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

**2.3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **2.4 Abstandsflächen**

Es gelten die Vorgaben der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Wehringen in der jeweils gültigen Fassung bzw. - falls keine rechtsverbindliche Abstandsflächensatzung besteht - das Abstandsflächenrecht gemäß BayBO.

### **2.5 Höhenlagen**

Die Firsthöhe (FH), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFB) bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (FH), darf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Wert nicht überschreiten.

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFB) darf maximal 0,35 m über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen Gehweg-/Straßenhinterkante der Erschließungsstraße liegen (Wertachstraße für Baufeld 1, Westendstraße für Baufelder 2 und 3). Maßgebend hierbei ist jeweils die Gehweg-/Straßenhinterkante lotrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

## **2.6 Gestaltung der Hauptgebäude**

**2.6.1** Die Firstlinie muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung verlaufen.

### **2.6.2 Dachform und Dachneigung**

Die Dächer der geplanten Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen.

## **2.7 (Tief-)garagen und Stellplätze**

**2.7.1** Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, sowie die Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze gilt die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (StS) der Gemeinde Wehringen in Ihrer jeweils gültigen Fassung.

**2.7.2** Die Errichtung einer Tiefgarage wird verpflichtend festgesetzt.

**2.7.3** Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**2.7.4** Abweichend zur Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Wehringen dürfen Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße mit folgenden Abständen zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden:

- mind. 3,0 m Abstand mit Sektionaltor (automatisches Tor),
- in allen anderen Fällen mind. 5,0 m Abstand.

Garagen mit Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 2,0 m Abstand zur Erschließungsstraße zu errichten.

## **2.8 Grundwasser und Niederschlagswasser**

**2.8.1** Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA – A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von

Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der „Verordnung über erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)“ vor Ort zur Versickerung zu bringen.

**2.8.2** Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

## **2.9 Einfriedungen**

Es gelten die Vorgaben der Einfriedungssatzung der Gemeinde Wehringen in der jeweils gültigen Fassung.

## **2.10 Abfallbehälter**

Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.

## **2.11 Grünordnung**

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

Für die durch Planzeichen festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl zu beachten. Es sind Bäume und Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den Standorten der festgesetzten Gehölzpflanzungen kann in geringem Umfang abgewichen werden.

- |                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| a) Bäume                |                    |
| Stiel-Eiche             | Quercus robur      |
| Feld-Ahorn              | Acer campestre     |
| Trauben-Kirsche         | Prunus padus       |
| b) Sträucher und Hecken |                    |
| Faulbaum                | Rhamnus frangula   |
| Kornelkirsche           | Cornus mas         |
| Hartriegel              | Cornus sanguinea   |
| Hasel                   | Corylus avellana   |
| Pfaffenhütchen          | Euonymus europaea  |
| Weißdorn                | Crataegus monogyna |
| Strauchweide            | Salix spez.        |
| Felsenbirne             | Amelanchier ovalis |
| Holunder                | Sambucus nigra     |
| Liguster                | Ligustrum vulgare  |
| Heckenkirsche           | Lonicera xylosteum |
| Wolliger Schneeball     | Viburnum lantana   |
| Wasserschneeball        | Viburnum opulus    |

## **2.12 Immissionsschutz**

### **2.12.1 Geräuschemissionen aus Verkehr**

#### **2.12.1.1 Außenwohnbereiche**

Ebenerdige Außenwohnbereiche wie Terrassen im Erdgeschoß oder Balkone in den Obergeschoßen sind an den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Fassaden mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) unzulässig.

Alternativ kann der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags gewährleisten oder wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.

#### **2.12.1.2 Schlafräume**

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude im Plangebiet sind zu den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 45 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) eingehalten wird.

Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, können Schlaf- und Kinderzimmer an den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie an den nicht gekennzeichneten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

### **2.12.2 Anforderungen an die Umfassungsbauteile**

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen. Die entsprechenden Beurteilungspegel können der schalltechnischen Untersuchung (em plan, Projekt-Nr. 2022 1565, vom März 2022) zum einfachen Bebauungsplan Nr. 25 entnommen werden.

## **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 einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 „Ecke Wertachstraße / Westendstraße“ wird der Bebauungsplan „An der Westendstr./Wiesenstraße“ (rechtsverbindlich seit 25.07.1966) einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen hierzu in den betreffenden Bereichen geändert und insoweit unwirksam.

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

Der einfache Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Wertachstraße / Westendstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

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

### **4.1 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

*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 aufgefundenen 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.

## **4.2 Sichtdreiecke**

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens müssen bei der Bebauung, Einfriedung oder der Bepflanzung die Sichtdreiecke für die Einfahrt aus der Westendstraße, von Stellplätzen oder einer Tiefgarage in die Wertachstraße (= Kreisstraße A 28) freigehalten werden. Zudem ist sicherzustellen, dass es bei einer Ein- und Ausfahrt einer Tiefgarage zu keinem Rückstau auf die Kreisstraße und die Busbucht kommt.

## **4.3 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 Verrau-  
chung in ein Treppenhaus vermieden wird.

#### **4.4 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.

#### **4.5 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.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## 4.6 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

## 4.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

#### 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.

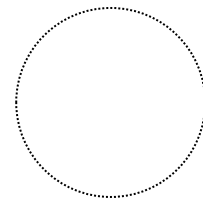
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Wehringen, bei der auch der einfache Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Wertachstraße / Westendstraße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

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

---

Manfred Nerlinger  
Erster Bürgermeister



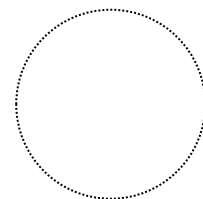
Siegel

---

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

---

Manfred Nerlinger  
Erster Bürgermeister



Siegel