

- Teil B -

# Markt Welden

Landkreis Augsburg

---



Bebauungsplan Nr. 35  
"Welden West, Teil 1"

- ENTWURF -

## TEXTTEIL

vom 25.07.2017

Fassung vom:

23.04.2024

10.12.2024

---

Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

# PRÄAMBEL

Der Markt Welden erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 79 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

## **Bebauungsplan Nr. 35 „Welden West, Teil 1“**

als

### **Satzung.**

## **1. Allgemeine Vorschriften**

### **1.1 Inhalt 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) in der Fassung vom 10.12.2024, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 10.12.2024 den Bebauungsplan Nr. 35 „Welden West, Teil 1“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 10.12.2024 liegt dem Bebauungsplan Nr. 35 „Welden West, Teil 1“ ebenfalls bei.

### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Welden West, Teil 1“ wird für den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 1444, 1444/1, 1444/2, 1444/3 und 1444/4, jeweils Gemarkung Welden, sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1397/1 (Hagenmähd), 1423 und 1446, jeweils Gemarkung Welden, im Nordwesten der Ortslage Welden aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Welden West, Teil 1“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

### **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für den Bebauungsplan Nr. 35 „Welden West, Teil 1“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit **WA 1 bis WA 9** gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Fremdwerbeanlagen und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie sind im gesamten Plangebiet ebenfalls nicht zulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

**2.2.1** Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Die Fläche von Tiefgaragen- und Kellergeschossen ist bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht in Ansatz zu bringen.

**2.2.2** In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 7** darf die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Grundflächenzahl durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 8 und WA 9** ist eine Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ (GRZ II) von 0,7 durch die Grundflächen der **Anlagen nach** § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

### 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

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

**2.3.2** Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

- 2.3.3** Die mittlere Wandhöhe von Garagen an der Grundstücksgrenze darf **maximal** 3,0 m bezogen auf die festgesetzten Geländehöhen entsprechend dem in der Anlage beigefügten Lageplan „festgesetzte Geländehöhen“ betragen. **Derartige** Grenzbebauungen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- 2.3.4** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 2.3.5** In den allgemeinen Wohngebieten **WA 8 und WA 9** dürfen Vordächer und Windfänge die Baugrenzen bis zu 1,5 m auf einer Breite von maximal 5,0 m je Eingang überschreiten.
- 2.3.6** Terrassen an den Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten dürfen sich bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken. Die Gesamtbreite dieser Anlagen darf  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Fassadenlänge des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Zudem muss mit Terrassen ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen eingehalten werden.
- 2.3.7** In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 7 und WA 9** sind folgende, jeweils konkret in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante (OK) von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Sattel-, Walm- oder Zeldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen.

Typ B (Flachdach, flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe (WH) von mindestens 5,0 m und maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von mindesten 8,0 m und maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdach bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Bei einseitig geneigten Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 15° zulässig. Bei der Ausbildung von Flachdächern ( $\leq 5^\circ$ ) ist ausschließlich die maximal zulässige Wandhöhe (WH) maßgebend.

Typ C (Flachdach, flachgeneigtes Dach, eingeschossig)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 6,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdach bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Bei einseitig geneigten Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 15° zulässig. Bei der Ausbildung von Flachdächern ( $\leq 5^\circ$ ) ist ausschließlich die maximal zulässige Wandhöhe (WH) maßgebend.

Typ D (zusätzliches Penthausgeschoss)

Für den Gebäudetyp D gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die

Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdach bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Bei einseitig geneigten Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 15° zulässig. Das jeweils oberste Geschoss darf nur als Penthausgeschoss ausgebildet werden, das an mindestens drei Seiten um mindestens 1,5 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen und maximal 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen darf.

## 2.4 Mindestgröße der Grundstücke

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** muss die Mindestgröße von Baugrundstücken bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 350 m<sup>2</sup> betragen.

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 2 bis WA 7** muss die Mindestgröße von Baugrundstücken

- bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 400 m<sup>2</sup> und
- bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen.

## 2.5 Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** ist je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 2 bis WA 7** sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 8 und WA 9** sind die je Baufeld maximal zulässigen Wohneinheiten in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## 2.6 Abstandsflächen

**2.6.1** In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 7** bleiben die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenvorgaben in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Für die Ermittlung der Tiefe der Abstandsflächen aller Gebäude sind die neuen Höhen aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan „festgesetzte Geländehöhen“ heranzuziehen. Hierzu ist das abstandsflächenrelevante Gelände für jede Gebäudeecke durch Interpolation **der 4 nächstgelegenen Höhenpunkte** zu erzeugen.

Das neue Gelände wird im Rahmen der Bauerschließung durch die Gemeinde aufgefüllt und ist von den Bauherren der Einzelbauvorhaben entsprechend dem in der Anlage beigefügten Lageplan „festgesetzte

Geländehöhen“ herzustellen. Dieses Gelände wird als abstandsflächenrelevantes Gelände im Sinne des Art. 6 BayBO festgesetzt.

- 2.6.2** In den allgemeinen Wohngebieten **WA 8 und WA 9** wird die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von Art. 6 BayBO durch die festgesetzten Baugrenzen und maximal zulässigen Gebäudeoberkanten bestimmt.

## 2.7 Höhenlagen

- 2.7.1** In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 7** darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens maximal 0,30 m über dem festgesetzten Geländeniveau entsprechend dem in der Anlage beigefügten Lageplan „Festgesetzte Geländehöhen“ liegen.

Die Ermittlung des Höhenbezugspunktes für die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen in den einzelnen Grundstücken ist wie folgt vorzunehmen:

- Für die Ermittlung maßgeblich ist die geplante Gebäudemitte jeweils getrennt für das Hauptgebäude, für Garagen oder für Nebengebäude.

Die zulässige Bezugshöhe ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan „Festgesetzte Geländehöhen“ und ist wie folgt zu ermitteln:

- Liegt der geplante Gebäudemittelpunkt direkt auf einem bereits ermittelten Höhenpunkt, so ist dieser unverändert zu übernehmen.
- Liegt der geplante Gebäudemittelpunkt nicht direkt auf einem bereits ermittelten Höhenpunkt, so muss die Bezugshöhe mit den 4 nächstliegenden Höhenpunkten rechnerisch durch Interpolation ermittelt werden.

### Hinweis:

*Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist den Antragsunterlagen zwingend eine nachprüfbare Bezugshöhenermittlung getrennt für Hauptgebäude, Garage und Nebengebäude beizulegen.*

- 2.7.1** Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) der Häuser in den allgemeinen Wohngebieten **WA 8 und WA 9** darf die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Höhenkote über **Normalhöhennull** höchstens um 0,30 m über- bzw. unterschreiten.

- 2.7.2** Die Wandhöhe (WH=Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. Gebäudeoberkante (OK=Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. zum oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Kapitel 2.3.7 bzw. in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen.

Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der

Gebäudeoberkante (OK) durch diese Anlagen ist nicht zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen („Heizzentrale“) darf die maximale Gebäudeoberkante (OK) durch Kamine bzw. Schornsteine um bis zu maximal 10,0 m überschritten werden.

**2.7.3** Die neuen, im Rahmen der gemeindlichen Bauerschließung festgesetzten Geländehöhen sind entsprechend dem in der Anlage beigefügten Lageplan „Festgesetzte Geländehöhen“ zu gestalten. Die neue Geländehöhe ist dabei durch den jeweiligen Grundstückseigentümer im Rahmen der Haubebauung auf die festgesetzten Höhen herzustellen.

Geringfügige Veränderungen des so hergestellten Geländes zur Angleichung der einzelnen Grundstücke an eventuell höher- oder tieferliegende Straßen bzw. auf das Niveau der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden bereits errichteter Grenzgaragen, jeweils bezogen auf die gemeinsame Grundstücksgrenze, sind zulässig. Diese sind mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 (Höhe : Länge) auf das Niveau höher- bzw. tieferliegender Nachbargrundstücke zu verziehen.

Zur Umsetzung dieser zugelassenen Geländegestaltung sind im Bereich der privaten Baugrundstücke je Baugrundstück maximal drei eigenständige Stützwände bis zu einer Höhe von jeweils maximal 0,50 m zulässig. Zwischen einzelnen Stützmauern muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Bei Grundstücken  $\leq 450 \text{ m}^2$  kann dieser Abstand auf 1,50 m verringert werden. Zur Straßen-/Gehweghinterkante sowie zu sonstigen Grundstücksgrenzen ist mit Stützmauern generell ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. In diesem Streifen ist das Niveau des höher- bzw. tieferliegenden Nachbargrundstückes beizubehalten. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, in denen sich Grenzgaragen befinden. In den Zufahrtsbereichen zu Grenzgaragen ist die Errichtung von Stützmauern generell zulässig.

## **2.8 Gestaltung der Gebäude**

### **2.8.1** Fassade

Die Fassaden der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für gegenüber der Gesamtfläche der Fassade deutlich untergeordnete Flächen ( $\leq 20 \%$  der Gesamtfläche) ist auch die Verwendung von Naturstein, Sichtbeton oder Beton-Fassadenverkleidung möglich. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton, grelle Farben und glänzende Oberflächen sind im Plangebiet nicht zulässig. Holzblockhäuser aus Rundholzstämmen etc. sind im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig.

**2.8.2** Die Firstlinie der Hauptgebäude muss entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

### 2.8.3 Dachform und Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 7 und WA 9** sind ausschließlich die in Kapitel 2.3.7 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen oder erdgeschossiger Anbauten (Erker etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude abgewichen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 8** sind die Dächer als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° mit umlaufender Attika und Dachbegrünung auszubilden.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen („Heizzentrale“) sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° auszubilden.

Eine Ausbildung von Tonnendächern ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

### 2.8.4 Dacheindeckung

Für die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 7 und WA 9** sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun bzw. grau bis anthrazit zu verwenden. Es ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen oder erdgeschossiger Anbauten (Erker etc.) darf von den festgesetzten Dacheindeckungsmaterialien der Hauptgebäude abgewichen werden.

### 2.8.5 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei Gebäudetyp „A“ zulässig. Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind in den allgemeinen Wohngebieten generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60 % der jeweiligen Länge des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) und Dacheinschnitte sind im Plangebiet nicht 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.

## 2.9 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

**2.9.1** Pro Wohneinheit sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei mindestens ein Stellplatz als Garage oder Carport auszubilden ist. Darüber hinaus gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes Welden in der jeweils gültigen Fassung.

**2.9.2** In den allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen umzusetzen, die nur innerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen („TGa“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Oberirdische Stellplätze sind in diesen Bereichen nur für Besucher zulässig, wobei diese nur innerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen („St“) oder innerhalb der durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im Bereich der für Tiefgaragen („TGa“) festgesetzten Flächen umgesetzt werden dürfen. Die Ausbildung von Garagen und / oder Carports ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 nicht zulässig.

**2.9.3** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sind Garagen und / oder Carports nur innerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen („Ga“) oder innerhalb der durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagen und / oder Carports sind entweder einem extensiv begrüntem Flachdach ( $\leq 5$ ) oder mit der Dachform des zugehörigen Hauptgebäudes maximal in der Dachneigung des Hauptdaches auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art (Dachgauben etc.) generell unzulässig.

**2.9.4** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 20 m<sup>2</sup> je Baugrundstück sowie nicht überdachte Stellplätze dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 und WA 9 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt. Lediglich Nebengebäude zur Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern (Mülltonnenbox etc.) sind auch innerhalb dieses Abstandes zulässig.

**2.9.5** Abfall- und Wertstoffbehälter  
Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen oder einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

**2.9.6** Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO

bzw. auf zulässige Nutzungen gemäß Kapitel 2.1 hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.

**2.9.7** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind nicht zulässig.

**2.9.8** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, 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.

## **2.10 Grünordnung**

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

**2.10.1** Auf den privaten Grundstücken ist in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 7** pro Baugrundstück mindestens ein Baum gemäß Artenliste a) oder b) zu pflanzen.

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 8 und WA 9** ist pro voller 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Artenliste a) oder b) zu pflanzen.

Als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen generell nicht zulässig sind sämtliche Schnitthecken wie z. B. Thuja-Hecken, Liguster-Hecken, Kirschlorbeer-Bepflanzungen. Hiervon ausgenommen sind Schnitthecken aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) oder Blutbuchen (*Fagus sylvatica purpurea*).

**2.10.2** Einhausungen von Tiefgaragenein-/ausfahrten und Tiefgaragenauf-/abgängen sowie Nebenanlagen/Nebengebäude mit einem  $\leq 5^\circ$  geneigten Dach sind in den allgemeinen Wohngebieten **WA 8 und WA 9** mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

**2.10.3** Auf den öffentlichen „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Randbereich des Plangebietes ist eine extensiv gepflegte, frei wachsende Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern unter Verwendung von Arten der Artenlisten b) bzw. c) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind auf den mit „P1“ gekennzeichneten Flächen mindestens zweireihig (versetzt auf Lücke), auf den mit „P2“ gekennzeichneten Flächen mindestens dreireihig (versetzt auf Lücke) und auf den mit „P3“ gekennzeichneten Flächen mindestens vierreihig (versetzt auf Lücke), jeweils mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 70 % der

entsprechend festgesetzten Flächen („P1“ bis „P3“) auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von mindestens 5 Pflanzen zu setzen. Schnitthecken sind in diesem Bereich nicht zulässig. Auf den Flächen entlang der südlichen („P2“) und westlichen („P3“) Begrenzung des Plangebietes ist mindestens ein Laubbaum je 15 lfm umzusetzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind durch Ansaat von Regio-Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. maximal 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Innerhalb der öffentlichen „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Randbereich des Plangebietes ist eine Ausbildung von Rigolen etc. unzulässig.

- 2.10.4** Die sonstigen öffentlichen Grünflächen im Bereich des „Regenrückhaltebeckens“ sowie der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Umfeld der Biotopstruktur sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. maximal 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.
- 2.10.5** Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen unter Verwendung von Arten der Liste a) zu bepflanzen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.
- 2.10.6** Der zu erhaltende Baumbestand auf den öffentlichen „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Biotopstruktur) ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.
- 2.10.7** Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Bäume für eine straßenbegleitende Pflanzung

Feldahorn	Acer campestre
Feldahorn ‘Elsrijk’	Acer campestre ‘Elsrijk’
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus ‘Fastigiata’
Gefülltblühende Vogelkirsche	Prunus avium ‘Plena’

Chinesische Wildbirne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'
Thüringische Säulen-Mehlbeere	<i>Sorbus x thuringiaca</i> 'Fastigiata'
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
b) Bäume für Grünflächen (Randeingrünung etc.)	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnus	<i>Juglans regia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Felsenbirne	<i>Prunus mahaleb</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Obstgehölze als Hochstamm	
c) Sträucher	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
d) Geschnittene Hecken	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

### Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

- a) für öffentliche Verkehrsflächen:  
Hochstämme, 3 - 4-mal verpflanzt,  
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm,  
ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra  
weitem Stand.
- b) für öffentliche Grünflächen:  
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, Höhe mind. 60 - 80 cm.
- c) für private Grünflächen:  
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. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen muss  
der durchwurzelbare Raum eine Tiefe von mindestens 100 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Lei-  
tungsfreiheit gewährleistet sein.

### Abweichung von Baumstandorten

Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume  
kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewi-  
chen werden. Unterbrechungen von straßenbegleitenden Grünflächen zur  
Ausbildung der Grundstückszufahrten sind möglich.

### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine  
Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des zugehörigen Wohngebäudes  
umzusetzen. Die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen sind spä-  
testens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu be-  
pflanzen.

### Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu för-  
dern, 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.

#### Nicht überbaute Grundstücksflächen

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen ( $\geq 10 \text{ m}^2$ ) Pflasterflächen ist hierbei unzulässig.

### **2.10.8 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 der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff infolge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes ein Ausgleichsbedarf von mindestens 44.996 Wertpunkten nötig. Dieser naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Als Kompensation für die erforderlichen Wertpunkte werden 31.890 Ökopunkte (entspricht Teilfläche von 4.272  $\text{m}^2$ ) aus einer Ökokontofläche auf dem Grundstück Flur Nr. 1005, Gemarkung Welden (Landkreis Augsburg, siehe Anlage 1) und weitere 13.106 Ökopunkte (entspricht Teilfläche von 2.035  $\text{m}^2$ ) aus einer Ökokontofläche auf dem Grundstück Flur Nr. 229, Gemarkung Hohenraunau (Landkreis Günzburg, siehe Anlage 2) herangezogen und vertraglich zugunsten des Bebauungsplans Nr. 35 „Welden West“ gesichert.

### **2.10.9 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### Baufeldfreimachung:

Das Freiräumen des Baufeldes ist nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar des Folgejahres zulässig. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des vorgenannten Zeitraumes ist die Vorhabensfläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Gegebenenfalls ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder Teile des Grundstückes sind später freizuräumen.

#### Insektenfreundliche Beleuchtung:

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist für die Straßen- und Wegebeleuchtung im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich eine Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln zulässig. Diese Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

#### Vermeidung von Vogelschlag:

Großflächige Verglasungen (> 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung) von Balkonen, Terrassen, Veranden, Wintergärten und ähnlich wirkende Gebäudeteile sind so zu gestalten, dass das Risiko von Vogelschlag weitestgehend ausgeschlossen werden kann (Vermeidung von hochtransparentem Klarglas, Anbringen von Vogelschlag-Markierungen etc.).

## 2.11 Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/ Gehweghinterkante zulässig. Maschendrahtzäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sowie Steingabionen und sonstige vollflächige Einfriedungen (materialunabhängig) oder Einflechtungen in Stabgitterzäunen etc. sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Sämtliche Einfriedungen haben generell ohne Sockel mit einem Abstand von mindestens 10 cm zum anstehenden Geländeniveau bzw. zur angrenzenden Straßen- / Gehweghinterkante zu erfolgen.

Vor den Garagen / Carports sind jeweils Vorplätze in einer Tiefe von mindestens 5,0 m ab Gehweg- / Straßenhinterkante von einer Einfriedung und sonstigen Überbauung freizuhalten.

## 2.12 Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sichtdreiecke sind jegliche Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Straßen-/Gehweghinterkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind einzelne hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von über 2,50 m.

## 2.13 Niederschlagswasserbeseitigung

**2.13.1** Das auf den privaten Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 7 und WA 9** anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken über private Rückhaltezysternen zu fassen

und mengendosiert über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Neben einem Brauchwasservolumen mit Dauerstau ist ein zusätzliches Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf vorzusehen.

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 7** ist ein Rückhaltevolumen von jeweils mindestens 6,0 m<sup>3</sup> je Baugrundstück umzusetzen. Der Drosselabfluss der Zisternen ist auf jeweils maximal 1,0 l/s zu begrenzen.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 9** ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 8,0 m<sup>3</sup> umzusetzen. Der Drosselabfluss der Zisterne ist hier auf maximal 2,0 l/s zu begrenzen.

- 2.13.2** In dem allgemeinen Wohngebiet **WA 8** ist je Wohngebäude ein Rückhaltevolumen von mindestens 8,0 m<sup>3</sup> umzusetzen. Der Drosselabfluss der gesamten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet **WA 8** darf maximal 24,0 l/s betragen.
- 2.13.3** Im Übrigen gilt die Entwässerungssatzung des Marktes Welden in der jeweils gültigen Fassung.

### **3. Schlussbestimmungen**

#### **3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 „Welden West, Teil 1“ wird der Bebauungsplan Nr. 10 „Südlich der Verenastraße“ einschließlich der hierzu bereits rechtsverbindlichen Änderungen, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 liegt, geändert und insoweit unwirksam.

#### **3.2 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).

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

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Welden West, Teil 1“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## 4. Textliche Hinweise

### 4.1 Denkmalschutz

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@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 4.2 Altlasten, vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen, sollten vorsorglich Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Das Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungs-verhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind geeignete

#### Schutzmaßnahmen zu treffen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.

### 4.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von im Umfeld des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### 4.4 Wasserdichte Bauweise, Geothermienutzung

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationszuführen etc.. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall durch einen anerkannten Sachverständigen geprüft werden.

### 4.5 Bauwasserhaltung, wild abfließendes Wasser und Überschwemmungen im Bereich Hochwasserrückhaltebecken

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

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind bei Bedarf Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an ggf. wild abfließendes Wasser angepasst sein.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen (z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Das Plangebiet tangiert im Süden teilweise den Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (i. S. § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG). Bei Überlastung des benachbarten Hochwasserrückhaltebeckens können Überschwemmungen auftreten. Es wird eine über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche empfohlen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die im Plangebiet als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ gekennzeichneten Bereiche sind u. a. aus Gründen des Rückhaltes und der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche die wasserwirtschaftliche Funktion der Flächen behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

## 4.6 Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

## 4.7 Niederschlagswasser

Sofern eine erlaubnispflichtige Versickerung von Niederschlagswasser bzw.

eine erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer erfolgen sollen, sind geeignete Antragsunterlagen rechtzeitig beim Landratsamt Augsburg einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

## 4.8 Abwehrender Brandschutz

**4.8.1** Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

**4.8.2** Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

**4.8.3** 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.

**4.8.4** Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

**4.8.5** Erforderliche Anleiterstellen der Feuerwehr für den zweiten Rettungsweg sind dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

## 4.9 Betrieb von Wärmepumpen

Der Betrieb von Wärmepumpen kann in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Wärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit störend wirken kann. Es ist daher vom jeweiligen Grundstückseigentümer neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Wärmepumpen sind im

„LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ enthalten.

Die Kurzfassung beinhaltet eine kompakte Berechnungshilfe ([https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung\\_1698053205.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf)).

Detailliertere Informationen können der Langfassung ([https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung\\_1698052163.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf)) entnommen werden.

Wärmepumpen dürfen zu benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden einen Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung dieses Pegels sind zusätzliche Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Oberirdische Bauteile von Wärmepumpen sind nach Möglichkeit in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Im Außenbereich sind Wärmepumpen nur abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen unmittelbar benachbarter Wohngebäude zu errichten. Wärmepumpen in Freiaufstellung sind generell einzuhausen.

#### 4.10 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

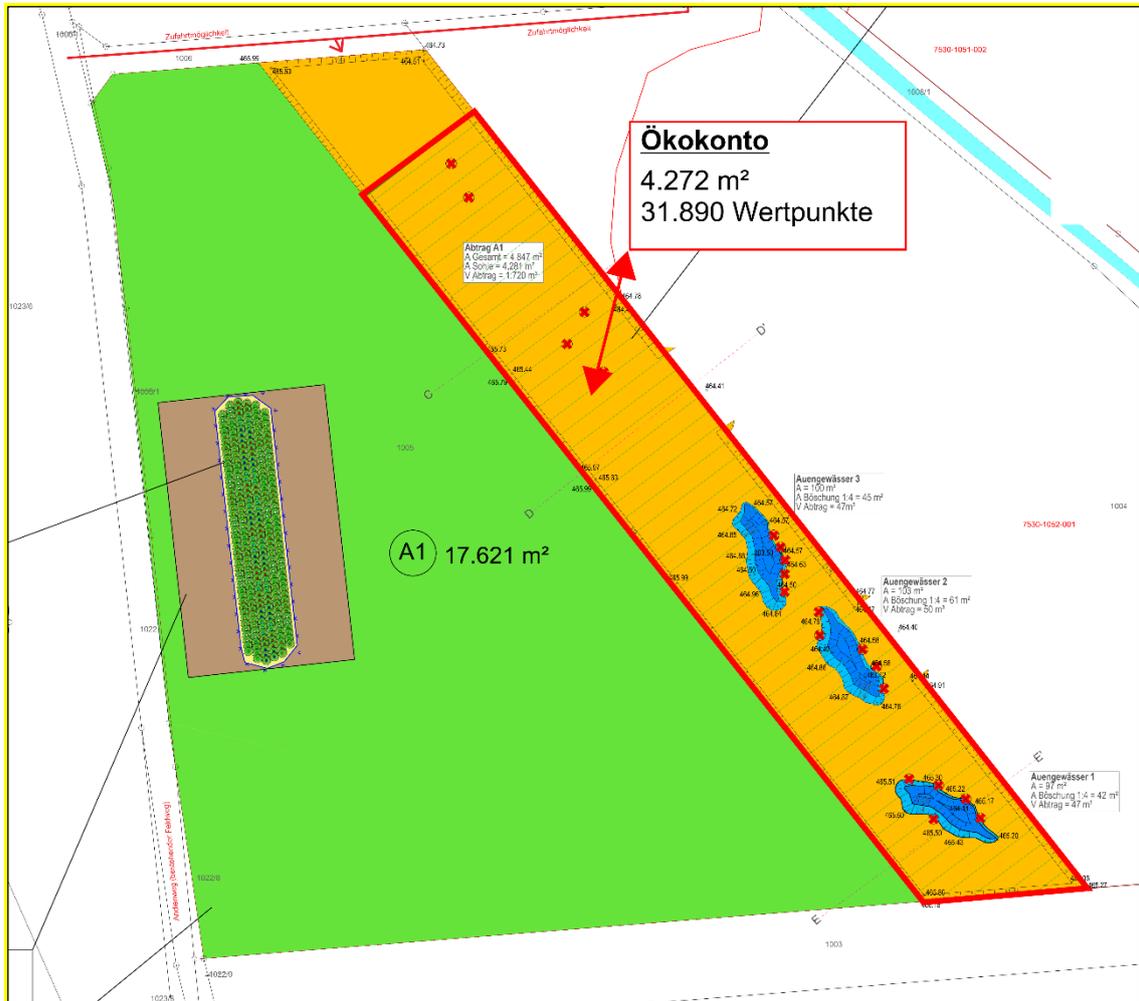
Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Verwaltung des Marktes Welden, bei der auch der Bebauungsplan Nr. 35 „Welden West, Teil 1“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

#### Anlagen:

- Anlage 1: Ökokontofläche auf Grundstück Flur Nr. 1005, Gemarkung Welden (Flächengröße 4.272 m<sup>2</sup>, 31.890 Wertpunkte) im Landkreis Augsburg
- Anlage 2: Ökokontofläche auf Grundstück Flur Nr. 229, Gemarkung Hohenraunau (Flächengröße 2.035 m<sup>2</sup>, 13.106 Wertpunkte) im Landkreis Günzburg
- Anlage 3: Festgesetzte Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN), Stand 23.04.2024

**Anlage 1: Ökokontofläche auf Grundstück Flur Nr. 1005, Gemarkung Welden (Flächengröße 4.272 m<sup>2</sup>, 31.890 Wertpunkte) im Landkreis Augsburg**



Lageplan Ökokontofläche auf Flur Nr. 1005, Gemarkung Welden,  
© Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG

ohne Maßstab

**Legende:**



Umgriff Ökokontofläche für Bebauungsplan Nr. 35 „Welden West, Teil 1“

## Anlage 2: Ökokontofläche auf Grundstück Flur Nr. 229, Gemarkung Hohenraunau (Flächengröße 2.035 m<sup>2</sup>, 13.106 Wertpunkte) im Landkreis Günzburg



Lageplan Ökokontofläche auf Flur Nr. 229, Gemarkung Hohenraunau,  
© Hans Marz, Dipl.Ing. FH Landespflege

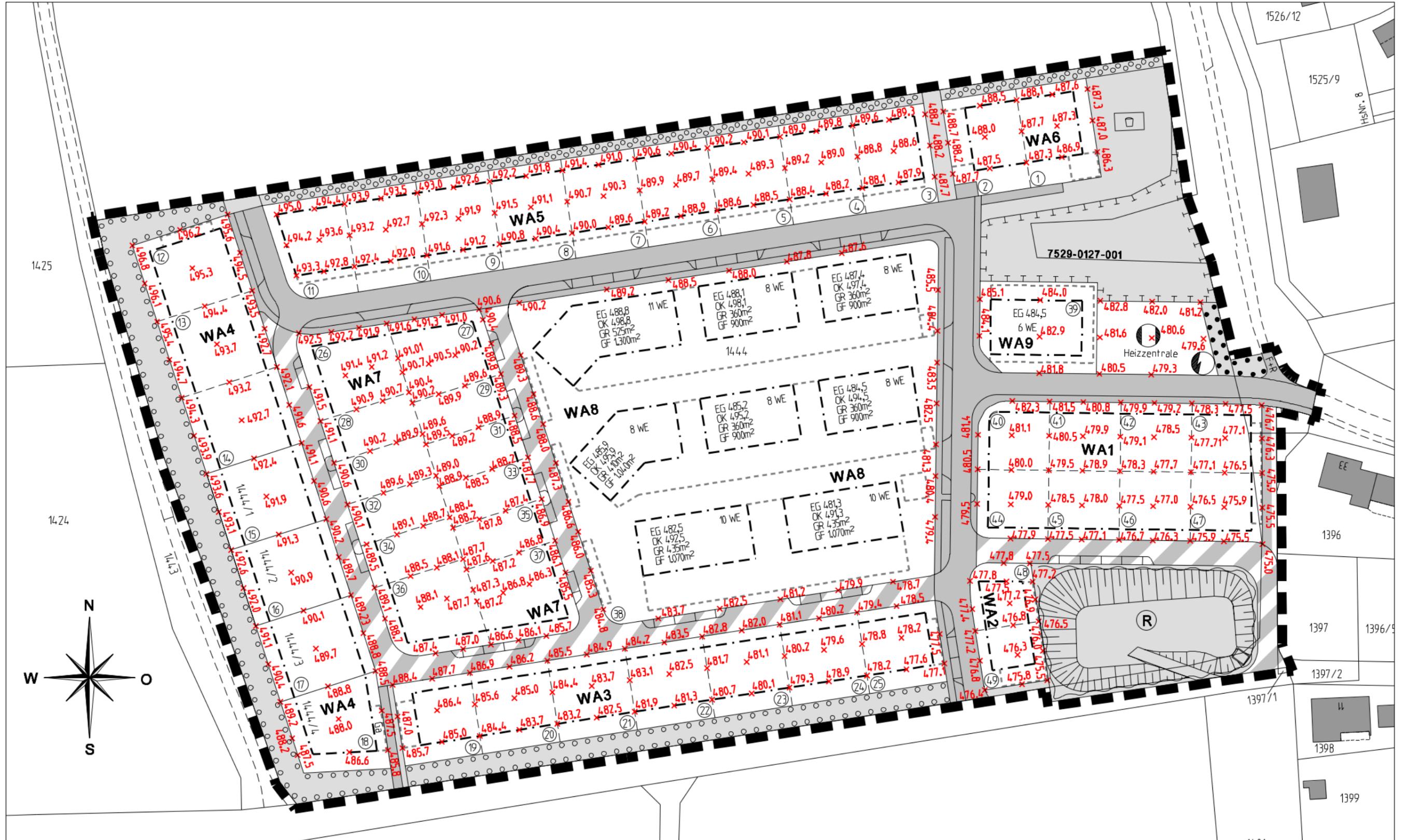
ohne Maßstab

### Legende:



Umgriff Ökokontofläche für Bebauungsplan Nr. 35 „Welden West, Teil 1“

Anlage 3: Festgesetzte Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN), Stand 23.04.2024 (ohne Maßstab)

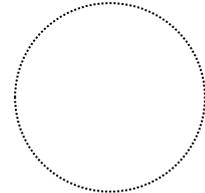


---

Welden, \_\_\_\_\_

---

Stefan Scheider  
Erster Bürgermeister



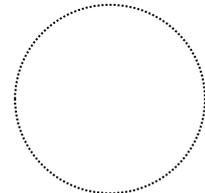
Siegel

---

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

---

Stefan Scheider  
Erster Bürgermeister



Siegel