

Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 671

„Westlich der Wernhüterstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Textteil

In Kraft getreten am:
[Rechtskraft]

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
Ermächtigungsgrundlage	5
A. Planzeichnung	5
B. Zeichenerklärung	5
C. Textliche Festsetzungen	6
C.1. Allgemeine Vorschriften	6
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	6
C.3. Schlussbestimmungen	17
D. Begründung	18
D.1. Anlass der Planung	18
D.2. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung	18
D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe	18
D.2.2. Eigentumsverhältnisse	19
D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet	19
D.2.4. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung	19
D.2.5. Topografie, Vegetation	20
D.2.6. Geologie, Hydrologie, Altlasten	20
D.2.7. Verkehrliche Anbindung	21
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	21
D.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	21
D.3.2. Verbindliche Bauleitplanung	22
D.4. Planungsvorgaben	23
D.4.1. Landes- und Regionalplanung	23
D.4.2. Stadtentwicklungskonzept	24
D.4.3. Mehrfachbeauftragung, städtebauliches Konzept	25
D.5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	26
D.5.1. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept	26
D.5.2. Art der baulichen Nutzung	28
D.5.3. Maß der baulichen Nutzung	30
D.5.4. Sonstige Festsetzungen	32
D.5.5. Erschließungskonzept	38
D.5.6. Grünordnungskonzept	40
D.5.7. Klimaschutz	42
D.5.8. Ver- und Entsorgung	42
D.6. Umweltbericht	45
D.6.1. Einleitung	45
D.6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	46
D.6.3. Zusätzliche Angaben	70
D.7. Finanzielle Auswirkungen und vertragliche Regelungen	78
D.8. Städtebauliche Statistik	80
D.8.1. Plangebietsfläche	80
D.8.2. Wohneinheiten	80
E. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	81
E.1. Vorschriften und Regelwerke	81
E.2. Altlasten	81
E.3. Bodendenkmäler	81
E.4. Schutzabstände zu Leitungstrassen	81
E.5. Umlegung der Versorgungsnetze	81
E.6. Wasserdichte Bauweise, Hausanschlüsse	81
E.7. Erneuerbare Energien	82
E.8. Vorsorgender Bodenschutz	82

E.9. Barrierefreiheit	82
E.10. Landwirtschaftliche Immissionen	82
F. Anlagen	83
F.1. Luftbild	83
F.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	84
F.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	85
F.4. Externer Ausgleichsbereich „A“	86
F.5. Externe Ausgleichsbereiche „B“ und „C“	87
F.6. Baumbestandsplan.....	88
F.7. Planungskonzept.....	89
G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung	90

Abkürzungen

Abkürzung	Erläuterung
ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
DIN 18005	Norm „Schallschutz im Städtebau“ des Deutschen Instituts für Normung
DIN 18920	Norm „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ des Deutschen Instituts für Normung
dB(A)	Dezibel (A-bewertet) – logarithmische Maßeinheit, die den Schalldruckpegel angibt
DVGW-GW 125	Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V.
DWA-A 138	Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“
DWA-M 153	Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.
Fl.Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

Abkürzung	Erläuterung
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
HQ _{extrem}	Extremhochwasser, in etwa 1,5-facher Wert eines hundertjährigen Hochwasserereignisses
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LLIS	Lärm- und Luftschadstoff-Informationssystem der Stadt Augsburg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m ü. NN	Meter über Normal Null (bei Höhenangaben)
NO ₂	Stickstoffdioxid
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PM ₁₀	Schwebstaub der Größenklasse < 10 µm (Mikrometer)
RASt 06	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
STEK	Stadtentwicklungskonzept
WA	Allgemeines Wohngebiet
WH	Wandhöhe

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Augsburg erlässt gemäß folgender Vorschriften (in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung) den Bebauungsplan Nr. 671, „Westlich der Wernhüterstraße“, als Satzung:

- § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB
- Art. 79 und Art. 81 BayBO
- Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG
- Art. 23 GO

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 12.08.2020.

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung in der Fassung vom 12.08.2020.

C. Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 12.08.2020.

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichenerklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E), den Anlagen (Teil F) und den Verfahrensvermerken / der Ausfertigung (Teil G).

§ 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 671, „Westlich der Wernhüterstraße“, wird für den Bereich zwischen der Stätzlinger Straße im Norden, der Wernhüterstraße (einschließlich) im Osten, den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Fl.Nrn. 1545 und 1545/1, Gemarkung Lechhausen, im Süden und der vorhandenen Siedlungsbebauung der St.-Anton-Siedlung im Westen aufgestellt.

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

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

(1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Fremdwerbeanlagen unzulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis höchstens 0,7 überschritten werden.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.

§ 6 Höhenlage, Bezugspunkte, Abgrabungen

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf von 0,00 m bis 0,50 m über der im Mittel gemessenen Oberkante der Gehweg- / Straßenhinterkante an der das Grundstück erschließenden Straße liegen.
- (2) Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) sind für die einzelnen Bereiche in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Bezugspunkt ist die im Mittel gemessene Oberkante der Gehweg- / Straßenhinterkante an der das Grundstück erschließenden Straße. Die Wandhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- (3) Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsschacht, etc.) die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die jeweils festgesetzte Wandhöhe (WH) um maximal 2,0 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.
- (4) Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

§ 7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- (1) Sofern erforderlich, ist die Bauweise in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Vordächer und Windfänge die Baugrenzen bis zu 1,5 m auf einer Breite von maximal 5,0 m je Eingang überschreiten. Balkone dürfen die Baugrenzen hier nur an der straßenabgewandten

Seite und mit 5,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze bis zu 2,0 m auf einer Breite von maximal 4,0 m je Balkon überschreiten.

- (4) Terrassen an Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Terrassen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch Wintergärten oder ähnliches überbaut werden. Kellerabgänge dürfen die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten.
- (5) Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO finden im Plangebiet keine Anwendung, d. h. für die einzuhaltenden Abstandsflächen sind die festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen baulicher Anlagen maßgeblich.

§ 8 Stellplätze, Fahrradstellplätze, Garagen, Nebenanlagen

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen. Besucherstellplätze sind auch oberirdisch, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf dem Baugrundstück zulässig.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Auf den in der Planzeichnung (Teil A) in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 8 und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sind nur offene Stellplätze zulässig.
- (4) Die Befestigung von privaten Stellplätzen und ihren Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- (5) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 50 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg nachzuweisenden Fahrradstellplätze mit einer Überdachung auszubilden, oder in die Gebäude bzw. in die Tiefgarage zu integrieren.
- (6) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Gerätehäusern mit einer Nutzfläche von bis zu 5 m² sowie Pergolen und Fahrradabstellplätze im Bereich der jeweiligen Eingänge, sind im Plangebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend festgesetzten Flächen („Na“) zulässig.
- (7) Die Anordnung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Geräteschuppen, Pergolen, etc.) innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (WA 1) und der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (WA 8) ist unzulässig.

§ 9 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 sind die Fassaden aus Putz auszuführen. Die Farbgebung der Fassaden hat mit gedeckten Farben zu erfolgen.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 sind die Dächer des obersten Geschosses der Hauptgebäude als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° und umlaufender waagrechter Attika auszubilden.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 7 sind die Dächer der Hauptgebäude entweder als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° und umlaufender waagrechter Attika oder als flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 20° auszubilden.
- (4) Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind die Dächer der Hauptgebäude als flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 20° auszubilden.
- (5) Der Ortgang von flachgeneigten Satteldächern ist ohne Dachüberstand zu gestalten. An den Traufen ist ein Dachüberstand bis zu maximal 20 cm zulässig, gemessen von der Außenwand des Gebäudes bis zur Außenkante der Dachrinne.
- (6) Für die Dacheindeckungen von flachgeneigten Satteldächern sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 7 und WA 8 nur Materialien mit roten Farbtönen zulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, soweit sie als Solar- und Photovoltaikanlagen, Glasdächer oder Gründächer ausgebildet werden. Hochglänzende Materialien sind unzulässig.
- (7) Bei der Errichtung von Doppelhaushälften, Hausgruppen sowie zusammengebauten Grenzgaragen sind die später errichteten Gebäude in Bezug auf die Bauflucht, Wandhöhe und Dachform deckungsgleich zu errichten. Die aneinander gebauten Gebäude müssen bezüglich der Fassaden und Dächer die gleiche Farbe aufweisen. Aneinandergebaute Garagen sind in einheitlicher Bauflucht und Höhe zu errichten.
- (8) Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdach bis zu einer Dachneigung von maximal 5° auszuführen.
- (9) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie Tiefgaragenauf- bzw. -abgänge einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Einhausungen sind ab einer Größe von 10 m² mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Wände und Decken der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind schallabsorbierend auszuführen.
- (10) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Gebäudefassade sowie in die Dachfläche von Satteldächern integriert bzw. bei Flachdächern als Aufständering auf dem Dach generell zulässig, wobei diese Anlagen auf dem Flachdach nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante der Attika hinausragen dürfen. Zur Fassadenebene ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

- (11) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- (12) Container zum Sammeln von Wertstoffen (Glas, Stoffe, etc.) sind im Plangebiet nur innerhalb von Gebäuden oder als im Boden versenkte Anlagen zulässig.
- (13) Je Gebäude ist die Anbringung höchstens einer von außen sichtbaren Antennen- / Satellitenanlage zulässig.
- (14) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 0,60 m und in der Gesamtlänge ein Fünftel der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Sämtliche Werbeanlagen sind nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses zulässig.
- (2) Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 ist zusätzlich pro Gebäude straßenseitig ein Nasenschild / Ausleger mit einer seitlichen Ansichtsfläche von maximal 0,36 m² zulässig. Die Ausladung einschließlich Konstruktion darf nicht mehr als 0,75 m betragen.
- (4) Im gesamten Plangebiet generell unzulässig sind:
 - Werbeanlagen oberhalb der Attika oder des Dachabschlusses,
 - blinkende und sich bewegende Werbeanlagen,
 - Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektionen aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen.

§ 11 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Allgemeine Festsetzungen

- (1) Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden, wobei mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume aus der Artenliste der sogenannten „Klimabäume“ umzusetzen sind.
- (2) Artenliste / Pflanzenauswahl / Pflanzenqualität / Pflanzdichte

Artenliste:

Bäume 1. Ordnung

Fagus sylvatica
Platanus acerifolia
Tilia in Arten

Rotbuche
Platane
Linde

Klimabäume 1. Ordnung

Acer freemanii	Rot-Ahorn
Gleditsia triacanthos	Gold-Gleditschie
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silberlinde
Ulmus rebona RESISTA	Resista Ulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Malus hybridus	Zierapfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Nelkenkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Klimabäume 2. Ordnung

Acer truncatum 'Norwegian Sunset'	Scharlach-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Liquidambar 'Worplesdon'	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Ulmus 'New Horizon'	Ulme 'New Horizon'
Fraxinus americana 'autumn purple'	Weiß-Esche
Fraxinus americana 'summit ash'	Weiß-Esche

Solitärsträucher in den Verkehrsräumen

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus florida	Amerikanischer Blumen-Hartriegel
Lonicera maackii	Schirm-Heckenkirsche
Viburnum opulus i. S.	Gemeiner Schneeball

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus i. S.	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera i. S.	Geißblatt
Viburnum i. S.	Schneeball

Pflanzqualität / Pflanzdichte:

Bäume / Klimabäume 1. Ordnung

Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen,

Stammumfang 20-25 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum und auf Stellplatzflächen als Alleebaum
(Gütebestimmung FLL)

Bäume / Klimabäume 2. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 18-20 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum und auf Stellplatzflächen als Alleebaum
(Gütebestimmung FLL)

Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 20-25 cm.

Obstbäume

Hochstämme 3-mal verpflanzt,
Stammumfang 14-16 cm.

Solitärsträucher

Solitär, 4-mal verpflanzt mit Ballen,
Höhe 200-250 cm.

Heckenpflanzen

Heckenpflanzen aus strauchartig wachsenden Gehölzen,
(verpflanzte Sträucher) Höhe 60-100 cm.

Heckenpflanzen aus baumartig wachsenden Gehölzen,
(Heister) Höhe 125-150 cm.

Sträucher

Verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm.

- (3) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist
(z. B. auf Plätzen, an Straßen und auf Tiefgaragen) muss die offene oder mit einem
dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m²
bei einer Mindestbreite von 2,5 m betragen. Der durchwurzelbare Raum muss min-
destens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.
- (4) Bei der Neupflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Abstand gemäß DIN 18920
zur Kanaltrasse einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutz-
maßnahmen für den Wurzelbereich sowie für die Kanäle zu treffen. Dies gilt auch
für bereits bestehende Kanäle in der Wernhüterstraße.
- (5) Im Bereich von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflä-
chen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,60 m Tiefe zu gewährleis-
ten.
- (6) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standrau-
mes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit festge-
setzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.
- (7) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 sind die
Dächer des obersten Geschosses der Hauptgebäude als extensiv begrünte Flachdä-
cher auszubilden.

- (8) In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 7 sind die Dächer der Hauptgebäude entweder als extensiv begrünte Flachdächer oder als flachgeneigte Satteldächer auszubilden.
- (9) Garagen und Nebengebäude sind ab einer Größe von 10 m² mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.
- (10) Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.
- (11) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.
Alle Eingriffe (Leitungstrassen etc.) die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe zu unterlassen.
- (12) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

Öffentliche Grünflächen

- (13) Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind entsprechend dem in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gestaltungsprinzip in mindestens der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Zahl mit Laubbäumen 1. und 2. Ordnung bzw. Solitärsträuchern zu bepflanzen.

Private Grün- und Freiflächen

- (14) Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.
- (15) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
- (16) Auf der privaten Grünfläche im Norden des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist pro 10 laufende Meter ein Obstbaum gemäß Pflanzqualität nach Artenliste zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind als Naturrasen- oder Wiesenfläche anzulegen.
- (17) Auf den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes (WA 8) ist eine Gehölzpflanzung mit Bäumen 2. Ordnung oder Obstbäumen und Sträuchern gemäß Artenliste in der festgesetzten Pflanzenqualität zu entwickeln. Mindestens 30 % der jeweiligen Grundstücksfläche ist mit Sträuchern (1 Stck. /m²) in mehreren Gruppen zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind als Naturrasen- oder Wiesenflächen zu gestalten. Die Pflanzung von geschnittenen Hecken innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

- (18) Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche und / oder Rasen- / Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (19) In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen zusätzliche externe Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 6,0656 ha muss außerhalb des Plangebietes auf den nachfolgend aufgeführten städtischen Flächen im Bereich des Kalter Baches und des Siebenbrunnenbaches erfolgen. Diese Flächen sowie die hierauf umzusetzenden Maßnahmen werden dem Plangebiet verbindlich zugeordnet.

1. Ausgleichsbereich „A“ (siehe Anlage F.4.)
Der Ausgleichsbereich „A“ umfasst das 1,3477 ha große Grundstück Fl.Nr. 1626, Gemarkung Lechhausen.

Maßnahmen:

Im Bereich des in Natura teilweise noch wahrnehmbaren Gerinnes des Kalter Baches ist ein neues, naturnahes Gerinne in Form einer Mulde mit wechselnden Gerinnebreiten und Sohliefen sowie unterschiedlichen Böschungsneigungen (angedachte Prall- und Gleithänge) herzustellen. Einzelne Bereiche des neuen Gerinnes sind als Flachzonen auszuformen und mit Strukturelementen wie Wurzelstöcken und Kies strukturell aufzuwerten.

Sämtliche Bereiche mit dem Erfordernis einer Böschungssicherung sind durch naturnahe Bauweisen zu befestigen, z. B. mit Erlen (*Alnus glutinosa*).

Die Streifen entlang des neuen Gerinnes sind auf einer Breite von etwa 10 m bis 15 m als Hochstaudenflur und Wiese mit maximal 10 % Gehölzen zu entwickeln. Jeweils etwa 50 % dieser Flächen sind als Wiese mit Blumen und mit Gräsern auszuführen. Für die Ansaat der Hochstaudenflur und Wiese ist ausschließlich autochthones Saatgut mit Gütesiegel zu verwenden.

Die verbleibenden Flächen sind als Retentionsraum bzw. abwechslungsreiche Trockenstandorte zur Aufnahme von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser mit einem abwechslungsreichen Kleinrelief (maximale Tiefe 1,0 m) aus flachen Senken / Mulden und sich aufspaltenden Gerinnearmen zu modellieren und als extensive Wiese zu begrünen. Diese Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf mindestens 5 % der extensiv gepflegten Wiesenflächen ist eine lockere Bepflanzung an den Randbereichen mit für die freie Landschaft geeigneten, blütenreichen Obst-Wildformen, alten Obstsorten und Vogelnährgehölzen vorzunehmen. In einzelnen Abschnitten der sonnigen Randbereiche der zu pflanzenden Gehölze sind Sandlinsen, Asthaufen, Wurzelstockhaufen und Steinschüttungen bis 80 cm unter dem Ursprungsgelände als Habitate bzw. Habitatkomplexe und Winterquartiere herzustellen.

2. Ausgleichsbereich „B“ (siehe Anlage F.5.)
Der Ausgleichsbereich „B“ umfasst das 0,5450 ha große Grundstück Fl.Nr. 2042 und eine 0,1533 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2043, jeweils Gemarkung Lechhausen.

Maßnahmen:

Auf den Flächen ist das im Umfeld entlang des Siebenbrunnenbaches bereits vorhandene abwechslungsreiche Kleinrelief (maximal Tiefe 1,0 m) aus flachen Senken / Mulden und wechselnden Querprofilen fortzuführen. Die gesamten Flächen sind als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen. Sie sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Mindestens 20 % der Gesamtfläche sind durch eingeschränkte Sukzession zu Hochstaudenfluren zu entwickeln. An den Randbereichen sind einzelne Bäume als Hochstämme von Wildobst oder alten Obstsorten zu pflanzen.

3. Ausgleichsbereich „C“ (siehe Anlage F.5.)
Der Ausgleichsbereich „C“ umfasst eine 0,7140 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2052, eine 0,0185 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3717/26, eine 0,4658 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3717/30, eine 0,3917 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3717/32, eine 0,0161 ha große Teilfläche des Grundstückes 3718/3, eine 0,0059 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3719/1 und eine 0,0006 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3720/1, jeweils Gemarkung Lechhausen.

Maßnahmen:

Der Quellbereich sowie der Bachlauf des Siebenbrunnenbaches sind im Bereich der Ausgleichsflächen freizulegen und von organischen und sonstigen Abfällen und Einbauten zu säubern. Für die östlich gelegenen Flurstücke ist das zentrale Element der Aufbau eines natürlichen Amphibienleitsystems vom Quellbereich bis zur bestehenden Biotopunterführung an der Kreisstraße AIC 25 und dem östlich gelegenen Forellenbach mit Sommer- und Winterlebensräumen für Amphibien.

Zur Schaffung besonnener Bachbereiche ist der gewässerbegleitende Baumbestand teilweise zurückzunehmen.

Auf den Flächen ist in Gewässernähe, nicht jedoch im Quellzustrombereich des Siebenbrunnenbaches (südlich und südöstlich des Baches), ein flächiger Bodenabtrag (Tiefen 0,5 m bis 1,2 m) mit anschließendem Einbau einer Lehmmabdichtung zur Schaffung von Feuchtstrukturen vorzunehmen. Entlang dieser Feuchtstrukturen sind mindestens 20 % der Gesamtfläche durch eingeschränkte Sukzession zu Hochstaudenfluren zu entwickeln.

Die verbleibenden Flächen sind mit Ausnahme des Quellzustrombereiches des Siebenbrunnenbaches im Süden und Südosten des Baches mit einem abwechslungsreichen Kleinrelief (maximale Tiefe 1,0 m) aus flachen Senken / Mulden und sich aufspaltenden Gerinnearmen zu modellieren und als extensive Wiese zu begrünen. Diese Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf mindestens 5 % der extensiv gepflegten Wiesenflächen ist eine lockere Bepflanzung mit für die freie Landschaft geeigneten, blütenreichen

Obst-Wildformen, alten Obstsorten und Vogelnährgehölzen unter Beimischung von autochthonen Einzelbäumen (mindestens 1 Baum je 500 m²) vorzunehmen. In einzelnen Abschnitten der sonnigen Randbereiche der zu pflanzenden Gehölze sind Sandlinsen, Asthaufen, Wurzelstockhaufen und Steinschüttungen bis 80 cm unter dem Ursprungsgelände als Habitate bzw. Habitatkomplexe und Winterquartiere herzustellen.

Auf allen Ausgleichsflächen sind Düngung und der Einsatz von Pestiziden nicht zulässig. Die erforderliche extensive Pflege der Ausgleichsbereiche „A“, „B“ und „C“ kann auch im Rahmen eines städtischen Beweidungskonzeptes erfolgen.

Hinweis:

Über die oben genannten Flächen und Maßnahmen hinaus wurde noch eine 2,4070 ha große Teilfläche des außerhalb des Stadtgebietes liegenden Grundstückes Fl.Nr. 1128, Gemarkung Stätzling, über den städtebaulichen Vertrag als Kompensationsfläche für den BP Nr. 671 vertraglich gesichert.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- (20) Die Beseitigung von Gehölzen und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden.

§ 12 Grundwasserschutz

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken 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 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zur Versickerung zu bringen.
- (2) Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrs- und Parkplatzflächen ist unter Beachtung von Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ebenfalls vor Ort zu versickern.

§ 13 Einfriedungen

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die privaten Grundstücksflächen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur mittels eines maximal 20 cm hohen Sockels oder Bordsteins eingefriedet werden. Den Gebäuden unmittelbar vorgelagerte Terrassen- und private Gartenbereiche dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit Schnitthecken mit einer Höhe von maximal 1,2 m eingefriedet werden. Zwischen einzelnen Terrassen sind Sichtschutzelemente bis zu einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 8 dürfen Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen nur als senkrechte Holzlatten-, Metallstab- oder Metallgitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über Gehweg- / Straßenhinterkante ausgebildet werden.

Im Bereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße O sind im WA 3 als Abgrenzung der privaten Gartenflächen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auch Einfriedungsmauern mit einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig.

- (3) Alle anderen Einfriedungen sind ausschließlich als Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
- (4) Der Bereich der Kindertagesstätte darf durch einen Metallzaun mit einer Höhe von maximal 1,5 m eingefriedet werden.

C.3. Schlussbestimmungen

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Augsburg in Kraft.