

---

# STADT WERTINGEN



Landkreis Dillingen an der Donau

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „An der Thürheimer Straße II, 1. Änderung“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## ENTWURF

Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung vom 19.06.2024 sind **gelb** markiert.

Fassung vom 18.09.2024

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 24048  
Bearbeitung: Camille Reiß

## PRÄAMBEL

Die Stadt Wertingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

## **Bebauungsplan** **„An der Thürheimer Straße II, 1. Änderung“** als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Thürheimer Straße II, 1. Änderung“ der Stadt Wertingen gilt der von dem Büro OPLA – Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 18.09.2024. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

### Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 18.09.2024 mit:

- Teilräumlicher Geltungsbereich 1
- Teilräumlicher Geltungsbereich 2
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.09.2024 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 18.09.2024

## **INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt und erweitert in ihrem Geltungsbereich ausschließlich die nachfolgend genannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Thürheimer Straße II“ (i. d. F. v. 25.09.2019) und „An der Thürheimer Straße“ (i. d. F. v. 25.07.2011)

durch Planzeichen:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Thürheimer Straße II“ (i. d. F. v. 25.09.2019) wird um ca. 33 m nach Süden erweitert (Teilräumlicher Geltungsbereich 1) und als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) festgesetzt.
- Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen der Erweiterung (Teilräumlicher Geltungsbereich 2)

durch Text:

- Lage und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan „An der Thürheimer Straße II“ (i. d. F. v. 25.09.2019)

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Thürheimer Straße II“ (i. d. F. v. 25.09.2019) und „An der Thürheimer Straße“ (i. d. F. v. 25.07.2011) gelten weiterhin.

### A) PLANZEICHNUNG

#### TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl

### Baugrenzen

 Baugrenze

### Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Öffentlicher Fuß- und Radweg

### Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
"An der Thürheimer Straße II, 1. Änderung"

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
"An der Thürheimer Straße II" in der Fassung vom 25.09.2019



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
"An der Thürheimer Straße" in der Fassung vom 25.07.2011



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen

678

Flurstücksnummern



Parkplätze



teilweise bestehendes Gelände (Böschungen), neuer Grabenverlauf

418,23  
x

Bestehende Geländehöhen



Maßangabe in Metern

**PLANZEICHNUNG AUSGLEICHSFLÄCHEN  
TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2**



## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 6 AUSGLEICHSMABNAHMEN

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- 6.1 Zur Umsetzung der naturschutzfachlichen Ziele und zum Ausgleich für die zu beseitigenden bestehenden Ausgleichsflächen im Baugebiet sind folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes (2 838 m<sup>2</sup>) vorgesehen.

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „An der Thürheimer Straße II, 1. Änderung“ sind zusätzlich folgende Flächen außerhalb des Baugebietes für den Ausgleich in Höhe von ca. 495 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Die Festsetzungen 6.2 bis 6.4 des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Thürheimer Straße II“ (i. d. F. v. 25.09.2019) gelten weiterhin.

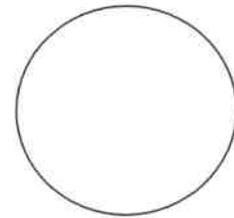
### 7 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „An der Thürheimer Straße II, 1. Änderung“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wertingen, den .....

.....

Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister



Siegel

### TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Es wird auf die textlichen Hinweise des Bebauungsplans „An der Thürheimer Straße II (i. d. F. v. 25.09.2019) verwiesen.

## **VERFAHRENSVERMERKE**

Der Stadtrat Wertingen hat in der Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stadtrat Wertingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wertingen, den .....

.....

Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Ausgefertigt

Wertingen, den .....

.....

Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wertingen, den .....

.....

Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)