

Große Kreisstadt

donauwörth



**Bebauungsplan**  
mit integrierten Grünordnungsplan

**„Zum Thäle / Wünschgarten“**

**Begründung**

Satzung, November 2012



Große Kreisstadt Donauwörth  
Stadtbauamt

Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Bezug zum Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>3.0 Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
<b>4.0 Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>5.0 Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
<b>6.0 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>7.0 Schalltechnische Untersuchung</b>	<b>5</b>
<b>8.0 Kenndaten der Planung</b>	<b>5</b>
<b>9.0 Umweltbericht</b>	<b>6</b>
<b>10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>6</b>
<b>11. Grünordnung</b>	<b>6</b>
<b>12. Flächen mit Bodenbelastung</b>	<b>6</b>
<b>13. Gewässer</b>	<b>6</b>
<b>14. Niederschlagswasser</b>	<b>6</b>
<b>15. Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
<b>16. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>7</b>
<b>17. Denkmalschutz, Denkmalpflege</b>	<b>7</b>

## **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

### **1.1 Lage und Abgrenzung**

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Donauwörther Kernstadt in Verlängerung des städtischen Grünzugs „Promenade“, in der Nähe des Stadtteils Berg.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenzen von Flurstück 2276 und Flurstück 2275/4 (Teilfläche),
- im Süden durch die nördliche Grenze von Flurstück 2134/8 und 2134,
- im Westen durch die östliche Grenze, bzw. den öffentlichen Weg „Promenade“ Flurstück 2273/2 und
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 2275/4 (Teilfläche), 2136/1 und 2136.

### **1.2. Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzung**

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 10.700 m<sup>2</sup>; diese Fläche ist bisher größtenteils Bestandteil zweier Grundstücke mit großem Grünflächenanteil.

### **1.3. Liste der überplanten Flurstücke**

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Bebauungsplanumgriffs:  
Flurstück Nr. 2135, 2135/1, 2274 und 2275/4 (teilweise).

## **2.0 Bezug zum Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth - wirksam mit Bekanntmachung vom 02.03.2002 – ist das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Er ist somit aus dem FNP entwickelt.

## **3.0 Ausgangssituation**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch der Stadt, innerstädtische Grundstücke für eine Wohnbebauung zu erschließen.

Das künftige Baugebiet befindet sich innerhalb des Donauwörther Stadtgebiets in sehr guter Wohnlage (kernstadtnahes, stark durchgrüntes Wohnen in den Ausläufern der „Promenade“) und rundet ein bestehendes Wohnquartier ab; im Osten grenzen Grünflächen an, die auch künftig nicht bebaut werden. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Bereich ist erfahrungsgemäß groß.

Aufgrund der Nähe zur östlich verlaufenden B 2 ist eine Bebaubarkeit nördlich des beplanten Bereiches nicht möglich.

#### **4.0 Ziel und Zweck der Planung**

Da die Stadt Donauwörth grundsätzlich bestrebt ist, die Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung voranzubringen, ohne dabei aber die Eigenart der jeweiligen Gebiete zu stören, bietet sich eine maßvolle Verdichtung in diesem Bereich – auch wegen seiner innenstadtnahen Lage – an.

Die Stadt Donauwörth hat sich daher dazu entschlossen, im Bereich „Zum Thäle/Wünschgarten“ nachzuverdichten und hierzu Teilbereiche der großen Gartengrundstücke zu erschließen.

Der Bebauungsplan „Zum Thäle/Wünschgarten“ schafft Baurecht für die Bebauung mit acht Einzelhäusern; durch maßvolle Nachverdichtung entsteht ein Wohnquartier, welches mit geringem Aufwand erschlossen und in die Eigenart der umgebenden Bebauung (stark durchgrünt, locker bebaut, gering versiegelt) gut integriert werden kann.

#### **5.0 Städtebauliche Konzeption**

Die neuen Parzellen entsprechen in ihrer Maßstäblichkeit den nördlich und südlich anliegenden Grundstücken.

Die zugelassenen Sattel- und Walmdächer orientieren sich in ihrer Neigung an historischen und regionaltypischen Hausformen in der Stadt Donauwörth und der vorhandenen Bebauung

Um den Grünzugcharakter der angrenzenden Promenade beizubehalten, bleibt zwischen Weg im Westen und künftiger Baugrundstücksgrenze im Osten ein ca.15 m breiter Streifen frei von jeglicher Bebauung und wird der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen.

Dieser Überlegung liegen auch die Festsetzungen im Flächennutzungsplan der Stadt zugrunde (wirksam seit 02.03.2002), der entlang der gesamten Promenade einen gewässerbegleitenden Grünzug vorsieht.

#### **6.0 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Standortqualitäten in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt und unter Zugrundelegung des Flächennutzungsplans wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt; Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

##### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der

Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl, in Verbindung mit Dachform, Dachneigung und Baulinien bestimmt.

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude liegt in der Verhältnismäßigkeit der Gebäudegröße und der umgebenden Bebauung begründet.

Hierauf nehmen auch die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen (einheitlich 20° - 48°) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (I + D) Bezug.

Mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 wird dem Leitbild einer Bebauung der Grundstücke mit starker Durchgrünung und geringer Versiegelung – analog zum umgebenden Gebäudebestand - Rechnung getragen.

## 7.0 Schalltechnische Untersuchung

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 2 (ca. 250 m) ist mit verkehrsbedingten Schalleinwirkungen zu rechnen, so dass das Büro UMWELT aus Nürnberg bereits 2006 beauftragt wurde, mittels schalltechnischer Untersuchung die Schallimmissionssituation im Planungsgebiet zu überprüfen.

Das Gutachten wurde im April 2009 auf die neue städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanentwurfs und die aktuellen Verkehrszahlen auf der benachbarten B2 hin überarbeitet.

Die zur Beurteilung herangezogenen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinie (16. BImSchV) werden lediglich am östlichsten Grundstück leicht überschritten; daher sind an der betroffenen Fassade keine Fensteröffnungen für Schlaf- und Kinderzimmer zulässig.

Im Bebauungsplan wird generell festgesetzt, dass die Eingangsbereiche der Gebäude auf den Baugrundstücken 1 - 8 von Osten her orientiert werden sollen; Schlaf- und Kinderzimmer sind an der schallabgewandten Seite anzuordnen, oder mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und -lüfter) zu versehen; außerdem werden für alle Gebäude Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt.

Die einzelnen Werte können im Detail der schalltechnischen Untersuchung des Büros UMWELT entnommen werden, die Bestandteil dieser Begründung ist.

## 8.0 Kenndaten der Planung

### 8.1 Flächenzusammenstellung

	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Bruttobauland (ohne die bereits bebauten Parzelle 2135/1 und 2274)	10.734,60 m <sup>2</sup>	100 %
Erschließungsstraße	1.315,72 m <sup>2</sup>	12,2 %
Grünflächen mit Fußweg	1.916,35 m <sup>2</sup>	17,9 %
Nettobauland	7.502,53 m <sup>2</sup>	69,9 %

## **9.0 Umweltbericht**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt (§ 2 a Baugesetzbuch), welcher eigenständiger Bestandteil dieser Begründung ist.

Gemäß dem erstellten Umweltbericht gehen von dem geplanten Bauvorhaben „keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“ aus.

## **10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung wurde nach Bayerischem Leitfaden vorgenommen.

Der hierbei ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 4.155,26 m<sup>2</sup> wird auf Ökokonto Nr. 3 (Flurstück 1001, Gemarkung Zirgesheim) realisiert (vgl. hierzu den Ausgleichsbebauungsplan auf der Planzeichnung bzw. in Anlage 2).

## **11. Grünordnung**

Als grünordnerische Maßnahmen werden die Pflanzung von einheimischen Großgehölzen auf den Privatgrundstücken und die Begrünung von Carports, Pergolen und Mülltonnenstandplätzen festgesetzt.

Der im Bebauungsplan zum Kaibach hin festgesetzte Grünstreifen mit einer Breite von 15 Metern wird entsprechen mit Gehölzen bepflanzt (bisher nur Wiese).

## **12. Flächen mit Bodenbelastung**

Belastete Flächen sind innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs nicht existent.

## **13. Gewässer**

Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs. Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vor. Jedoch ist aufgrund der bekannten Geologie mit dem Auftauchen von Schichtenwasser zu rechnen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des gefördert Grundwassers vorzusehen.

## **14. Niederschlagswasser**

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs ist gemäß §1a BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Wo möglich, sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden. Das von befestigten Flächen und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, wenn es die Baugrundverhältnisse zulassen, innerhalb des Geltungsbereiches über Grünflächen breitflächig in den Untergrund zu versickern. Ausgenommen sind die Straßenverkehrsflächen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem

Niederschlagswasser sind die Anforderungen der 'Verordnung für die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser' (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NwFreiV) zu beachten. Ist die NwFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen, die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist gewünscht. Durch die Maßnahme wird ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauches geleistet.

Für die geplanten Häuser wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

## **15. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke (Wasserwerk) mittels Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls durch die Erweiterung des Ortsnetzes und durch die Errichtung von Transformatorenstationen durch die LEW AG gewährleistet.

Gleichzeitig können die Gebäude mit Erdgas (Erdgas Schwaben) durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes versorgt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, für die ein gesondertes Projekt erstellt wird. Das Schmutzwasser wird in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Donauwörth eingeleitet. Das Oberflächenwasser soll in den angrenzenden Kaibach eingeleitet werden.

Die Beiträge für die Herstellung der Kanal- und Wasseranschlüsse werden nach der geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und zur Wasserabgabesatzung erhoben.

## **16. Bodenordnende Maßnahmen**

Ein Großteil des Plangebiets befindet sich in privatem Besitz. Der Wille der Grundstückseigentümer zur Erschließung der Grundstücke war Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans. Deshalb werden zur Realisierung der Planung keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## **17. Denkmalschutz, Denkmalpflege**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Große Kreisstadt Donauwörth,

oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitzuteilen.

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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens bestehen.

Donauwörth, November 2012



Armin Neudert  
Oberbürgermeister

