

Stadt Donauwörth  
- Stadtbauamt -  
Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth

## **Bebauungsplan**

### **„1. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 4“**

## **Begründung**

Stand: Satzung, August 2004

Zu dieser Begründung vgl. auch den Übersichtslageplan auf der Planzeichnung (Maßstab 1/5000)

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	3
<b>2. Bisherige Entwicklung im Planbereich</b> .....	3
<b>3. Ziel und Zweck der Planung</b> .....	3
<b>4. Bezug zum Flächennutzungsplan</b> .....	4
<b>5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</b> .....	4
<b>5.1 Städtebauliche Konzeption</b> .....	4
<b>5.2 Maß der baulichen Nutzung</b> .....	4
<b>5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	4
<b>6. Kenndaten der Planung</b> .....	5
<b>6.1 Flächenzusammenstellung</b> .....	5
<b>6.2 Voraussichtliche Kosten</b> .....	5
<b>6.3 Verkehrsflächen</b> .....	5
<b>7. Ver- und Entsorgung</b> .....	5
<b>8. Umweltverträglichkeitsprüfung</b> .....	6
<b>9. Schalltechnische Untersuchung</b> .....	6
<b>10. Flächen mit Bodenbelastung</b> .....	6
<b>11. Gewässer</b> .....	6
<b>12. Niederschlagswasser</b> .....	7
<b>13. Schutz von Natur und Landschaft</b> .....	7
<b>14. Grünordnung</b> .....	7
<b>15. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b> .....	8
<b>16. Denkmalschutz, Denkmalpflege</b> .....	8

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet im Stadtteil Riedlingen, nördlich der Haydnstraße; der Bebauungsplanumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die 110 kV-Leitung E5/H5
- im Süden durch die Flurstücke 1023/1 – 1023/4 und 1023/6 an der Haydnstraße
- im Westen durch den Tiroler Ring und das Flurstück 2274
- im Osten durch das Flurstück 1024

Der Bebauungsplan hat eine Gesamtfläche von 1,43 ha und ermöglicht die Parzellierung von 14 Bauplätzen.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Riedlingen befinden sich innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans: Flurstück 2435 (teilweise) und 1023/8 (teilweise);

## 2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der zugrunde liegende Bebauungsplan „Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 4 “ trat am 10.02.1995 in Kraft und sieht für Flurstück 1023/8 eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor.

Vor allem die geplanten Doppelhäuser, aber auch die Größe und der Zuschnitt der Grundstücke erschweren - vor dem Hintergrund einer nur sehr langsam wachsenden Bevölkerungszahl hier in Donauwörth – eine entsprechende Vermarktung.

Da sich Flurstück 1023/8 vollständig im Eigentum der Stadt befindet, kann die Bebauungsplanung kurzfristig realisiert werden, so dass für die nächste Zeit wieder ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen zur Verfügung stünde.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen soll der ursprüngliche Bebauungsplan nun im Bereich von Flurstück 1023/8 geändert und so eine reine Einfamilienhaus-Bebauung ermöglicht werden.

Der Bereich unter der 110 kv-Leitung bleibt auch weiterhin von jeglicher Bebauung frei.

## **4. Bezug zum Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (wirksam seit 02.03.2002) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „4. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption bzw. Art der baulichen Nutzung (Gebietsausweisungen nach § 1 Abs. 4 ff BauNVO)**

Das vorliegende Konzept strebt ein Siedlungsleitbild an, das die angrenzenden baulichen Strukturen in deren Grundzügen und Maßstäblichkeit aufgreift bzw. weiterentwickelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Hierauf nehmen auch die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen (einheitlich 35° - 45°) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (ausschließlich I + D) Bezug.

Mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 wird dem Leitbild einer lockeren Bebauung mit starker Durchgrünung Rechnung getragen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung, die stellenweise eine GRZ von 0,4 bzw. eine GFZ von 0,8 vorgesehen hat, wird somit der Versiegelungsgrad verringert.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise vorgesehen.

Die mittels Baugrenzen festgelegten Baufelder ermöglichen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten der Baukörper.

Die Stellung der Baukörper in der Planzeichnung sind lediglich Vorschläge; andere Standorte innerhalb der Baugrenzen sind zulässig. Das Gleiche gilt für die Garagen und die Zufahrten.

## 6. Kenndaten der Planung

### 6.1 Flächenzusammenstellung

Gesamtfläche des Bebauungsplans	1,43 ha	
Bruttobauland	1,06 ha	100%
Nettobauland	0,91 ha	86%
Verkehrsfläche incl. Parkflächen und Straßenbegleitgrün	0,15 ha	14%
Fußwege in Grünfläche	0,04 ha	
Grünfläche im Sicherheitsstreifen ohne Wege	0,32 ha	

Baugrundstücke mit max. 2 WE/Gebäude

14 Stück

### 6.2 Voraussichtliche Kosten

Kanalisation im Trennsystem	RW ca. 215 m +14 HA SW ca. 185 m + 14 HA	190.000,-- €
Wasserversorgung mit Hausanschlüssen	300 m + 14 HA	45.000,-- €
Verkehrsflächen mit Parkflächen und Straßenbegleitgrün	1560 m <sup>2</sup>	140.000,-- €
Beleuchtung	4 Stück	12.000,-- €
Straßenbäume	7 Stück	7.000,-- €

### 6.3 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird – abzweigend von der Haydnstraße - über eine innere Erschließungsstraße (Brahmsstraße) mit Wendepalte erschlossen.

Die neue Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Zwei nach Norden führende Geh- und Radwege sorgen für zusätzliche Querungsmöglichkeiten in die umliegenden Wohngebiete.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch das städtische 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) 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.

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

## **8. Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. Anlage Nr. 18.6.1 zu § 3 UVPG)**

Im Baugebiet befinden sich keine Projekte, die nach Anlage I des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 oder nach § 1a (2) Nr.3 BauGB i. V. mit § 3 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

Die festgesetzte Grundfläche liegt mit 1,06 ha Größe unterhalb des Schwellenwertes von 2,0 ha, so dass eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

## **9. Schalltechnische Untersuchung**

In der näheren Umgebung des künftigen Baugebietes befinden sich keine Anlagen von denen Lärmemissionen zu erwarten sind; auf die Durchführung einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung kann daher verzichtet werden.

## **10. Flächen mit Bodenbelastung**

Über belastete Flächen innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs liegen keine Informationen vor.

## **11. Gewässer**

Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs. Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vor.

Es wird jedoch auf die Wahrscheinlichkeit eines hohen Grundwasserstands hingewiesen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

## **12. Niederschlagswasser**

Die Versiegelung im Plangebiet muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist über Grünflächen breitflächig in den Untergrund zu versickern, wo immer dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu ist zusammen mit der Baugenehmigung zu beantragen.

Soweit möglich sind wasserdurchlässige Befestigungen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc.) zu wählen.

Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdrainagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

Aufgrund der stellenweise geringen Durchlässigkeit des Untergrunds und des relativ hohen Grundwasserstandes im Bereich des künftigen Baugebiets ist die Versickerung von Oberflächenwasser nur in beschränktem Umfang möglich. Daher wird der Einbau von Zisternen zur Sammlung von Dach- und Oberflächenwasser empfohlen.

Um die Entlastung des Regenwasserkanals zu gewährleisten, werden die Zisternen von der Stadt Donauwörth im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eingebaut und zusammen mit den Baugrundstücken an die künftigen Bauwerber verkauft.

## **13. Schutz von Natur und Landschaft**

Aus ökologischen Gründen sind verbleibende Freiflächen gemäß § 1a BauGB zu begrünen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Mit den o. g. Maßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 246 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen.

Im Plan sind Flächen umgrenzt, die für eine Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen sind.

## **14. Grünordnung**

Die Straße innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs wird mit Laub-Bäumen bepflanzt.

Die Durchgrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen und die Ansaat einer Gräser-Kräuter-Mischung auf den Baumscheiben strukturiert das Gebiet und erhöht insgesamt die identifikationsstiftende Eigenart der Straßenzüge.

## 15. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich, da es sich um die Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans handelt und der sich aus der neuen Planung ergebende Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB damit bereits zulässig war.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl) gegenüber den im ursprünglichen Bebauungsplan zulässigen Werten reduziert.

### Bisher:

- Im nördlichen Planbereich:  
maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ): 0,3  
maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
- Im südlichen Planbereich:  
maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

### Künftig im gesamten Planbereich:

maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ): 0,3  
maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

## 16. 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) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

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 besteht.

Da der östliche Rand des Plangebiets gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth ein Bodendenkmal tangiert, wurden dort bereits im Vorfeld - in Absprache mit der Bodendenkmalpflege Bayrisch-Schwaben - Sondierungsgrabungen unternommen, die jedoch keinerlei Auffälligkeiten ergeben haben.

Donauwörth, 06.08.2004

STADT DONAUWÖRTH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Armin Neudert', with a long horizontal stroke extending to the right.

Armin Neudert  
Oberbürgermeister