

**Stadt Donauwörth  
-Stadtbauamt-  
Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth**

# **1. Änderung des Bebauungsplans**

## **„Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung“**

### **Begründung**

**Stand: Oktober 2002**

## Räumlicher Geltungsbereich

Der zugrunde liegende Bebauungsplan „Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung“ wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die Verlängerung der Graf-Stauffenberg-Straße,
- im Süden durch die Verlängerung der Dietrich-Bonhoeffer-Straße,
- im Westen durch einen Feldweg durch die Kleingärten,
- im Osten durch die Verlängerung der Tannenbergsstraße

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Flurstücke 2098/10 und 2098/112 der Gemarkung Riedlingen.

## Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Die Stadt Donauwörth - an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt (Bundesstraße B2, Bundesstraße B16, Bundesstraße B25; Bahnlinie Augsburg-Nürnberg, Bahnlinie Ulm-Ingolstadt) nur ca. 45 km nördlich von Augsburg gelegen - befindet sich in einem von Donau, Lech und der Wörnitzmündung geprägten Landschaftsraum an den Hängen des Frankenjuras. Donauwörth zählt z. Zt. ca. 18.000 Einwohner und ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Mittelzentrum festgesetzt.

Die Rambergsiedlung entstand in den Jahren 1954/55, wobei den Wohnhäusern Grundstücke in einer Größe zugeteilt wurden, die in vielen Fällen einen Nebenerwerb über Kleintierhaltung und Gartenbau ermöglichten. Neben der Wohnbebauung entstand westlich angrenzend auch eine Kleingartenanlage.

Inzwischen kam es aufgrund veränderter Rahmenbedingungen zu einer erheblichen Nutzungsänderung der Kleingärten; auch die Siedlungshäuser wurden den neuzeitlichen Wohnwünschen durch Erweiterung und Dachgeschossausbau angepasst.

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth beschloss in seiner Sitzungen am 08.11.1999, einen Bebauungsplan für einen Teilbereich der Kleingartenanlage aufzustellen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung“ befinden sich die Flurstücke 2098/101, 2098/102, 2098/110, 2098/112 und Teilflächen von Flurstück 2098 (für die Erschließung) der Gemarkung Riedlingen. Intention war dabei, die vorhandene Nutzung als Dauerkleingärten in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO abzuändern.

Dieser Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 01.02.2002 rechtskräftig.

## Ziel und Zweck der Planung

Die Eigentümer der beiden südlichen Grundstücke stellten den Antrag, die seinerzeit angeordnete Teilung der Grundstücke um 90° zu drehen und die Baufelder entsprechend zu ändern. Begründet wird der Antrag mit einer besseren Vermarktbarkeit der Grundstücke (breiterer Zuschnitt und Südlage der Wohnbebauung).

Nach der Änderung des Bebauungsplans sollen jedoch auch in Zukunft nur Baurechte für zwei Häuser ausgewiesen werden, die beide von der bereits in Bau befindlichen Erschlie-

ßungsstraße her erschlossen werden. Eine Erschließung von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße her (zwischen Flurstück 1012 und 2395 der Gemarkung Riedlingen) kann somit entfallen.

Die östliche Baugrenze von bisher 5,50 m wird auf 3,50 m verringert.

## Bezug zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (genehmigt mit Schreiben vom 07.08.2001) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

## Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen, wobei Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.

Um dem Gesamtcharakter der Rambergsiedlung zu entsprechen, ist eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 35° und 48° festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 dem Wert der BauNVO. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,4 festgelegt. Diese geringen Werte orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Gebietes und sollen die Flächenversiegelung gering halten.

### **Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche**

Es gilt die offene Bauweise mit einem Gebäude pro Grundstück; damit ist im Änderungsreich der Bau von insgesamt 2 Einfamilienhäusern möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Baufenstern.

## Verkehrliche Erschließung

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung der beiden künftigen Baugrundstücke erfolgt über eine neue Erschließungsstraße (Verlängerung der Tannenbergsstraße); Eine Erschließung weiterer Kleingärten ist somit möglich.

Die geplante Erschließung von Grundstück 2098/112 über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße her entfällt.

## 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.

## Umweltverträglichkeitsprüfung (gemäß 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.

Aufgrund der geringen Fläche des Bebauungsplanumgriffs ist auch keine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

## Flächen mit Bodenbelastungen

Belastete Flächen sind innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs nicht existent.

## Gewässer

Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs. Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen dem Wasserwirtschaftsamt bisher keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird jedoch auf den möglich hohen Grundwasserstand 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.

Der Grundwasserstand kann jahreszeitlich bedingt bzw. bei Hochwasser ansteigen. Dies ist bei der Bemessung der Sickeranlagen zu beachten.

## **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.

Der Grundwasserspiegel wird vom Donauwasserstand beeinflusst. Bei der Errichtung von Kellergeschossen sind deshalb Vorkehrungen (Auftriebssicherheit, Grundwasserwanne) zu treffen.

## **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 gem. § 1 a BauGB in Verbindung mit § 246 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen.

Im Plan sind Vorschläge für eine Neubepflanzung mit Bäumen, Sträuchern etc. eingezeichnet.

## **Grünordnung**

Für den vorliegenden Änderungsplan wird auf die Grünordnung des Bebauungsplans „Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung“ verwiesen, welche in die Planzeichnung mit integriert wurde.

## **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Auch hinsichtlich der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf den Bebauungsplan „Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung“ verwiesen.

## 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.

Donauwörth, Oktober 2002

STADT DONAUWÖRTH



Armin Neudert  
Oberbürgermeister