

Stadt Donauwörth
Landkreis Donau-Ries

Bebauungsplan
"Am westlichen Ortsrand"
im Stadtteil Schäfstall

Begründung
Gemäss § 9, Abs. 8 BauGB

Obel-Zimmermann und Partner
Freie Architekten BDA
Teutonenweg 10
86609 Donauwörth

Begründung

zum Bebauungsplan "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall der Stadt Donauwörth im Landkreis Donau-Ries gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Zur Begründung gehört der Übersichtsplan M 1:5000.

1. Allgemeines

Der Stadtteil Schäfstall liegt ca. 300 m westlich der Staatsstraße St 2215 zwischen dem Stadtteil Zirgesheim und dem Ort Altisheim bzw. ca. 8 km östlich der Kernstadt des Mittelzentrums Donauwörth in einer Talmulde des Donaubeckens am südwestlichen Ausläufer der Fränkischen Alb.

Die Stadt Donauwörth zählt insgesamt z. Z. ca. 18.000 Einwohner, davon sind im Stadtteil Schäfstall ca. 255 Einwohner.

Die Neubaulandfläche (Teilfläche von Flur-Nr. 152, Flur-Nr. 152/4 und 152/5) liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Schäfstall angrenzend an das bestehende Baugebiet "In der Breite".

Die Stadt Donauwörth ist nicht Eigentümerin der Neubaulandfläche. Die Baugrundstücke im Bereich der Neubaulandfläche wurden noch nicht abgemarkt. Mit dem Bebauungsplan "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall soll die bestehende Bebauung erweitert und der Ortsrand abschließend geschaffen werden.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mehrere Ansiedlungswünsche für Kleinbetriebe von im Stadtteil Schäfstall ansässigen Personen, der auf Flur-Nr. 152/6 schon ansässigen Kleinbetriebe und das Fehlen von eigenen Baugrundstücken der Stadt Donauwörth in Mischgebietsflächen entspricht die Stadt Donauwörth mit der Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall dem dringenden Mischgebietsbedarf, aber auch um einer Abwanderung von Bauwilligen, entgegenzutreten.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Es liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor, in dem die vorgesehene Neubaufäche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Teilbereiche des Bebauungsplanes "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall sind jetzt im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Flur-Nr. 152/1, Flur-Nr. 152/2 und Flur-Nr. 152/3) bzw. als gemischte Baufläche (Flur-Nr. 152/6 und Flur-Nr. 152/5) ausgewiesen. Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird dieses neue Baugebiet ganz als gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

4. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall wird begrenzt

- im Süden durch den bestehenden Flurweg Flur-Nr. 151 und die bestehende Innerortsverbindungsstraße Flur-Nr. 598;
- im Westen durch die landwirtschaftliche Nutzfläche Flur-Nr. 153;
- im Norden durch die landwirtschaftlich genutzte Restfläche von Flur-Nr. 152;
- im Osten durch die bestehende Erschließungsstraße Flur-Nr. 177 (Eckhofweg) bzw. durch das mit Wohnhäusern bebaute Baugebiet "In der Breite".

Der Geltungsbereich selbst umfaßt die Grundstücke Flur-Nr. 152/1, 152/2, 152/3, 152/4, 152/5, 152/6 und Teilfläche von Flur-Nr. 151, 152 und 598, Gemarkung Schäfstall.

5. Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall ist derzeit im Bereich der Neubaulandfläche (Teilfläche von Flur-Nr. 152, Flur-Nr. 152/4 und Flur-Nr. 152/5) landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke Flur-Nr. 152/1, 152/2 und 152/3 sind schon mit Wohngebäuden einschl. Garagen/Nebengebäude und das Grundstück 152/6 mit einem Betriebsgebäude bebaut. Großgrünpflanzungen sind nicht vorhanden.

Das Gelände ist hängig und fällt nach Süden insgesamt ca. 20 m ab. Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Nach Augenschein steht bindiger Boden an, der jedoch unter der Humusdeckschicht sehr wechselhaft und inhomogen mit einzelnen Felseinlagerungen (Riesauswurf) sein kann.

Von den nördlich und westlich des Geltungsbereiches auch zukünftig landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Emissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere Geruchsemissionen, zu erwarten und hinzunehmen.

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung zu dulden.

Das Baugebiet durchquert von Südwest nach Nordost derzeit eine bestehende 20-KV-Freileitung der LEW mit 2 Masten im Geltungsbereich.

Für einen Teil des Geltungsbereiches (Teilfläche von Flur-Nr. 152/1, Flur-Nr. 152/2 und Flur-Nr. 152/3) besteht schon ein Bebauungsplan (Ergänzung des Bebauungsplanes "In der Breite"), der für den im Bebauungsplan "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall festgesetzten Umgriff seine Gültigkeit verliert.

Für das im Geltungsbereich liegende und schon bebaute Grundstück Flur-Nr. 152/6 besteht eine Ortsabrundungssatzung mit Genehmigung vom 15.11.1979. Diese verliert ebenso für den im Bebauungsplan "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall festgesetzten Umgriff seine Gültigkeit.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der gesamte Geltungsbereich ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Am westlichen, nördlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine nicht zu bebauende öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Ausnahmen nach BauNVO werden ausgeschlossen.

Um einen harmonischen Übergang zur angrenzenden offenen Feldflur zu schaffen und eine Ortsrandgestaltung zu erreichen, ist die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gegenüber dem höchstzulässigen Wert der BauNVO reduziert.

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt und es werden nur Einzelhäuser mit bis zu max. 2 Vollgeschossen, davon eines im Hanggeschoß, zugelassen, um die Gestaltung des Ortsrandes zu unterstützen.

7. Flächen

Die Bruttobaulandfläche (= Geltungsbereich) des Bebauungsplanes "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall beträgt ca. 2,417 ha (100 %), wobei die eigentliche Neubaulandfläche (bisher noch nicht bebaute Grundstücke) einen Anteil von ca. 1,733 ha aufweist.

Die Bruttobaulandfläche (= Geltungsbereich) teilt sich auf in

- Verkehrsfläche ca. 0,092 ha (3,81 %)
- nicht bebaubare Grünfläche ca. 0,241 ha (9,97 %)
- Nettomischgebietsfläche ca. 2,084 ha (86,22 %).

8. Erschließung

8.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall ist im wesentlichen über die südlich an den Geltungsbereich angrenzende, bestehende, ost-westverlaufende Innerortsverbindungsstraße (Flur-Nr. 598) vom Stadtteil Schäfstall zum

Stadtteil Zirgesheim kurz und direkt angebunden und erschlossen. Zusätzlich ist das Baugebiet durch die direkt entlang der östlichen Baugebietsgrenze nord-südverlaufende, bestehende Erschließungsstraße "Eckhofweg" (Flur-Nr. 177) an das bestehende städtische Straßennetz angebunden.

An die v. g. Innerortsverbindungsstraße wird die zentrale Stichstraßenerschließung mit Wendekreis des Baugebietes direkt im südlichen Geltungsbereich an das vorhandene Straßensystem angeschlossen.

Die Erschließung des Baugebietes mit einem kurzen Straßenstich mit Wendekreisfläche wurde gewählt, um jede Art von Durchgangsverkehr zu unterbinden und gleichzeitig einer zusätzlichen Verkehrsbelastung in dem angrenzenden Wohnbereich entgegenzuwirken.

Die Verkehrsflächen sind im Plangebiet als Mischverkehrsflächen für verminderte Geschwindigkeit (verkehrsberuhigter Bereich 4 - 7 km/h) mit Gegenverkehr gestaltet, da nur Quell- und Zielverkehr im geringen Maße zu erwarten ist und der Erschließungsstich nur eine kurze Länge aufweist.

Durch den Bebauungsplan "Am westlichen Ortsrand" wird der landwirtschaftliche Verkehr nicht eingeschränkt.

8.2 Fußgänger

Die geplante und auch bisher abzusehende Nutzung des Baugebietes als Mischgebiet mit äußerst geringem Wohnanteil und ebenso geringem Fahrverkehrsaufkommen erlaubt eine fußgängerfreundlich ausgebildete Mischverkehrsfläche. Das Baugebiet ist somit an das bestehende Gehwegsystem der östlich angrenzenden Wohngebiete angebunden und es wird dadurch eine kurze fußläuferische Verflechtung mit dem bestehenden Fußwegenetz des Stadtteils Schäfstall gewährleistet.

8.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird aufgrund der geplanten Nutzung und der bisher abzusehenden bzw. zu erwartenden großen Grundstücksgrößen und das voraussichtlich geringe Verkehrsaufkommen auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen, wobei die geplante großzügige Straßenraumbreite und der voraussichtlich geringe Quell- und Zielverkehr eine einseitige Straßenrandbeparkung möglich wäre.

8.4 Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall wird vom Zweckverband "Altisheimer Gruppe" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Dargebot ist mengen-, güte- und druckmäßig ausreichend.

Die Wasserversorgungsanlagen für das neue Baugebiet "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall werden an die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der südlich und östlich angrenzenden bestehenden Ortsbebauung angeschlossen und im Zuge der Erschließungsausführungen realisiert.

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende und das im Zuge der Erschließungsausführung zu realisierende Wasserversorgungsnetz gesichert.

8.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall werden im Mischsystem entsprechend dem bisher bestehenden Entwässerungssystem im Stadtteil Schäfstall entwässert. Das Mischwasser wird an das bestehende Kanalnetz des Stadtteils Schäfstall angeschlossen und über den inzwischen ausgeführten Hauptsammler in die zentrale, mechanisch biologische Kläranlage in Donauwörth entwässert. Die vorhandene Kläranlage wurde inzwischen ausgebaut bzw. erweitert und ist in der Lage, die geringe Belastung aufzunehmen. Das Oberflächenwasser aus den Bereichen von Dachflächen und Zufahrten sowie das Hausdrainagewasser ist - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - in Sickerschächten zu versickern. Geschlossene Belagsflächen sind möglichst zu vermeiden.

8.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW). Die Anschlüsse und Versorgungsanlagen sind nur als unterirdische Kabelverbindungen zugelassen und werden im Zuge der Erschließungsausführung koordiniert und realisiert.

An der Südostecke an das Baugebiet direkt angrenzend besteht schon eine Trafostation.

Die das Baugebiet von Südwest und Nordost durchquerende bestehende 20-kV-Freileitung wird im Zuge der Ausführung der Baugebieterschließung abgebaut und durch eine Erdleitung außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt.

8.7 Fernmeldeanlagen

Die Fernsprechan Anschlüsse erfolgen durch die Deutsche Telekom AG, Direktion München, und werden im Zuge der Erschließungsausführung koordiniert und realisiert. Sämtliche Anschlüsse und Versorgungsanlagen sind nur als unterirdische Kabelverbindungen zugelassen.

9. Grünflächen und Bepflanzung

Zur besseren Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum sind am West-, Nord- und Südrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall eine öffentliche

Grünfläche (Pflanzstreifen) mit Pflanzgebot vorgesehen. Das Pflanzgebot orientiert sich an der potentiell vorhandenen standortgerechten Vegetation.

10. Gestaltungsvorstellungen

In Anlehnung an die traditionelle Hauslandschaft ist für Wohngebäude das Satteldach vorgeschrieben.

Aufgrund der Mischgebietsnutzung sind für Betriebs- und Lagergebäude neben dem Satteldach auch Walm- und Zeltdächer zugelassen.

Um einerseits eine lebendige und vielfältige gestalterische Struktur und Wirkung zu erzielen und andererseits für die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten des Mischgebietes eine optimale Anpassung zu erreichen, wurde für reine Wohngebäude eine Dachneigung von 38 - 48° als bewußte Anknüpfung an die traditionelle Dachform im Ortskern gewählt und für Betriebs- und Lagergebäude die Dachneigung auf 15 - 25° reduziert.

Zur besseren Einbindung in die topographische Hangsituation ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am westlichen Ortsrand" die Hauptfirstrichtung parallel zu den vorhandenen Höhenschichtlinien festgesetzt.

11. Voraussichtlich entstehende Kosten für beitragsfähige Erschließungsanlagen gemäß § 127 und § 128 BauGB

Die Gesamtfläche für die öffentlichen Verkehrsanlagen (Straßen, Gehwege, Fußwege usw.) einschließlich Sicherheits- und Grünstreifen sowie nicht bebaubarer Grünflächen beträgt ca. 3.330 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall.

11.1 Kosten für Erwerb und Freilegung

ca. 3.330 m² x 30,-- DM = 99.900,-- DM

11.2 Kosten für erstmalige Herstellung

a) Straßen

ca. 920 m² x 150,-- DM = 138.000,-- DM

b) Straßenentwässerung

ca. 40 m x 200,-- DM = 8.500,-- DM

c) Straßenbeleuchtung (ca. alle 40 m)

ca. 4 Stck. x 3.700,-- DM = 14.800,-- DM

d) Grünfläche einschließlich
Bepflanzung
ca. 2.410 m² x 30,-- DM = 72.300,-- DM

Summe -----
233.100,-- DM

11.3 Kosten für Abwasserbeseitigungs-
und Wasserversorgungsanlagen

Mischwasserkanal
ca. 250 lfm x 850,-- DM = 212.500,-- DM

Abwasserhausanschlußkanal im
öffentlichen Grund
ca. 40 lfm x 350,-- DM = 14.000,-- DM

Wasserleitung
ca. 190 lfm x 150,-- DM = 28.500,-- DM

Wasserhausanschlußleitung im
öffentlichen Grund
ca. 40 lfm x 150,-- DM = 6.000,-- DM

11.4 Pflichtanteil der Gemeinde nach
§ 129 BauGB

10 % aus Pkt.
11.1 und 11.2 333.000,-- DM = 33.000,-- DM

Der Erschließungsaufwand wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Stadt Donauwörth umgelegt werden. Auf dieser Grundlage wird der Stadtrat Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrages, der beim Kauf der Baugrundstücke zu entrichten sein wird, erlassen.

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

12. Bauabschnitte

Die Stadt Donauwörth beabsichtigt, das Baugebiet in einem Zuge zu erschließen und die erforderlichen Mittel im Haushaltsplan bereitzustellen.

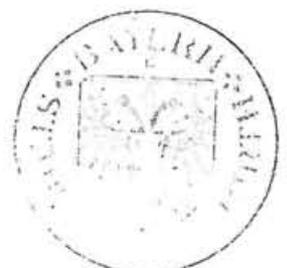
Aufgestellt: Donauwörth, den 17.04.1997/geändert am 04.09.1997/27.11.1997
1000-997 zi-ws

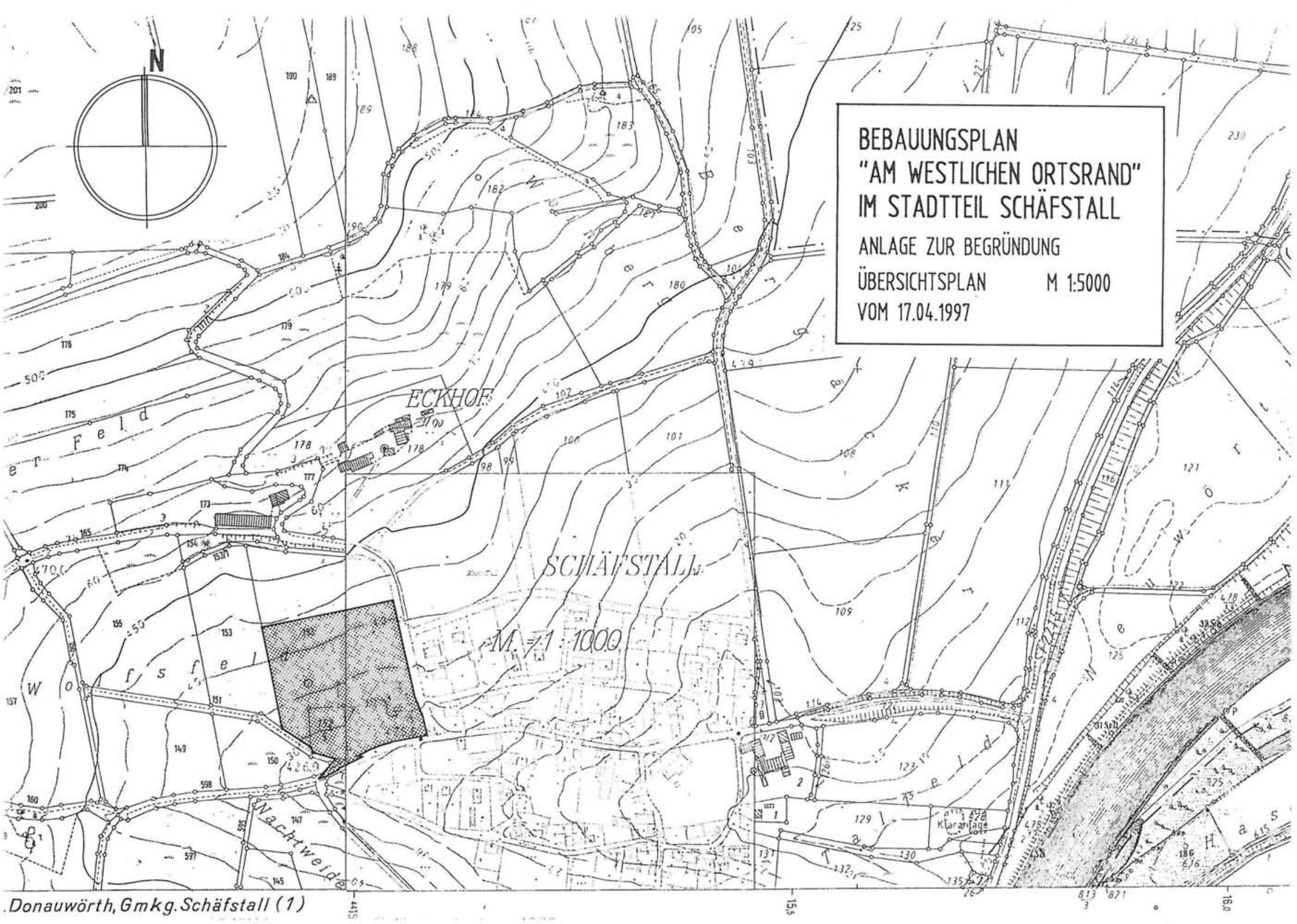
Obel-Zimmermann und Partner
Freie Architekten BDA

Zimmermann

Stadt Donauwörth, den 22.12.1997

Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister





BEBAUUNGSPLAN
"AM WESTLICHEN ORTSRAND"
IM STADTTEIL SCHÄFSTALL
ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG
ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000
VOM 17.04.1997

ECKHOF

SCHÄFSTALL

M. 1:1000

erfeld

Wofsfeld

Nachtweide

Kläranlage

Hais