

Stadt Donauwörth
- Stadtbauamt -
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Bebauungsplan

„Nördlich am Brunnenfeld“

Begründung

Stand: Satzung, Oktober 2003

Zu dieser Begründung vgl. auch den Übersichtsplan im Maßstab 1/5000 auf der Planzeichnung und die im Anhang aufgeführten Unterlagen, welche auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden können.

Inhaltsverzeichnis

Bisherige Entwicklung	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Ziel und Zweck der Planung	3
Bezug zum Flächennutzungsplan	3
Erläuterung zu den Planfestsetzungen	4
Maß der baulichen Nutzung	4
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
Kenndaten der Planung	5
Flächenzusammenstellung	5
Voraussichtliche Kosten	5
Verkehrsflächen	5
Ver- und Entsorgung	5
Umweltverträglichkeitsprüfung	6
Schalltechnische Untersuchung	6
Immissionsschutz	8
Flächen mit Bodenbelastung	8
Gewässer	9
Niederschlagswasser	9
Schutz von Natur und Landschaft	9
Grünordnung	9
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
Denkmalschutz, Denkmalpflege	10
Anlagen	11

Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 27.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich am Brunnenfeld“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Berg und wird bisher als intensives Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 72 und 76,
- im Süden durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 78/4, 69/5 (Straße) und 70/2,
- im Westen durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 79 und
- im Osten durch die Grenze von Flurstück 71/2.

Der Bebauungsplan hat eine Gesamtfläche von ca. 0,4 ha.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Berg befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: Flurstücke 71/2 (Teilbereich), 78 (Teilbereich) und 95 (Teilbereich).

Ziel und Zweck der Planung

Geplant ist die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern, die über eine Verlängerung der Straße „Am Brunnenfeld“ erschlossen werden sollen. Im Süden des Flurstückes 71/2 ist ein Wendehammer vorgesehen.

Bezug zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (genehmigt mit Bescheid vom 07.08.2001) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich am Brunnenfeld“ als gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche dargestellt.

Damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist, wurde im Parallelverfahren eine FNP-Änderung in diesem Bereich durchgeführt. Der FNP wurde bereits vom Stadtrat der Stadt Donauwörth in der Fassung vom 25.09.2003 festgestellt und bei der Regierung von Schwaben zur Genehmigung eingereicht.

Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

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

Die vorliegende städtebauliche Konzeption orientiert sich an den südlich angrenzenden baulichen Strukturen und greift deren Grundzüge und Maßstäblichkeit auf.

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

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° - 48°) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (ausschließlich I + D) Bezug.

Mittels einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 soll die Flächenversiegelung so gering als möglich gehalten und die angrenzenden Strukturen fortgeführt werden.

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.

Kenndaten der Planung

Flächenzusammenstellung

	Fläche	Prozent
Bruttobauland	3.940 m ²	100
Verkehrsfläche	480 m ²	12
Lärmschutzwall und Ortsrandeingrünung auf privater Fläche	790 m ²	20
Nettobauland	2.670 m ²	68

Baugrundstücke mit max. 2 WE/Gebäude

2 Stück

Voraussichtliche Kosten

Kanalisation im Mischsystem (Lfm)	20 m á 400 €	8.000 €
Wasserversorgung (Lfm)	20 á 65 €	1.300 €
Verkehrsflächen (m ²)	345 m ² á 90 €	31.050 €
Beleuchtung (Stück)	1 Stück á 4.500 €	4.500 €

Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird folgendermaßen erschlossen:

- Erschließungsstraße mit Wendehammer, in Verlängerung der Straße „Am Brunnenfeld“

Die neue Erschließungsstraße erhält westlich der Fahrbahn einen Fußweg.

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 Mischsystem. Das Schmutzwasser wird in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Donauwörth eingeleitet.

Die Dachwässer werden nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert oder können in Zisternen gesammelt werden.

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

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

Im Baugebiet befinden sich keine Projekte, die nach Anlage I und II 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.

Daraus resultiert auch, dass kein Umweltbericht nach § 2a BauGB notwendig ist (nur für UVP-pflichtige Vorhaben erforderlich).

Der Bebauungsplan hat einen Umgriff von ca. 0,4 ha bei einer zulässigen GRZ von 0,3. Gemäß Anlage 1 (Nr. 18 ff) des UVPG liegt damit die Höhe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung unterhalb des Schwellenwertes (20.000 m² bis weniger als 100.000 m²) ab dem eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit erforderlich wird.

Schalltechnische Untersuchung

Die Schalltechnische Untersuchung führte das Büro INSUMMA aus Nürnberg durch.

Emissionen

Das vorgesehene allgemeine Wohngebiet „Brunnenfeld“ im Stadtteil Berg befindet sich im Norden der Stadt Donauwörth im Einwirkungsbereich der Kreuzung der Bundesstraße B 25 mit der Bundesstraße B 2. Hier wird die von Norden kommende B 2 auf die Umgehungsstraße B 25 / B 2 weitergeleitet, stadteinwärts wird der Verkehr auf der Nürnberger Straße weitergeführt.

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90. Die Verkehrszahlen wurden vom Straßenbauamt Augsburg zur Verfügung gestellt. Die Berechnungsparameter sind in Tabelle 1 dargestellt.

Tab. 1: Emissionsberechnung Straßenverkehr

Straße	DTV Ist- Zustand Kfz/24 h	M tags h	M nach ts h	p tag s %	p nach ts %	v Pkw km/ h	v Lkw km/ h	DSt- rO dB(A)	DStg dB(A)	Lm,E tags dB(A)	Lm,E nacht s dB(A)
B 2 nördlich des Kreuzungsbe- reichs	14.791	900	165	20	20	80	80	0,0	0,0	71,0	63,6
B 2 südlich des Kreuzungsbe- reichs	14.137	852	156	20	20	80	80	0,0	0,0	70,1	62,8
Nürnberger Straße (ab Ortstafel)	14.137	852	156	20	20	50	50	0,0	0,0	67,3	60,0
B 25 / B 2 (Umgehungs- straße)	12.143	738	135	20	20	100	80	0,0	0,0	70,1	62,8

DTV Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke
M maßgebende-stündliche Verkehrsstärke
p maßgebender Lkw-Anteil (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht)
v zulässige Höchstgeschwindigkeit
DStro Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen
DStg Korrektur für Steigungen und Gefälle
Lm,E Emissionspegel

Die Abbiegespuren wurden mit einem durchschnittlichen täglichem Verkehr von 1.200 Fahrzeugen und einer Geschwindigkeit von 60 km/h angesetzt. Die Emissionspegel Lm,E liegen damit bei 57,7 dB(A) am Tag und bei 50,3 dB(A) in der Nacht.

Gebietseinstufung und Beurteilungsmaßstäbe

Die Gebietseinstufung erfolgte als allgemeines Wohngebiet nach BauNVO

Daraus ergeben sich für die Beurteilung der Geräuschemissionen die folgenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm:

55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind für die städtebauliche Abwägung auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Verkehrslärm heranzuziehen, nämlich:

59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

Beurteilung nach DIN 18005

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden am Tag an den nördlichen und östlichen Gebäudeseiten überschritten (bis + 4,4 dB(A)). Dies betrifft Erdgeschoss und Obergeschoss gleichermaßen. Die West- und Südfassaden weisen dagegen keine Überschreitungen auf.

In der Nacht ist zusätzlich zur Nord- und Ostseite auch die Südfassade von Überschreitungen betroffen. Die Orientierungswerte werden um bis zu 7 dB(A) an der Ostseite überschritten.

Beurteilung nach der 16. BImSchV

Bei Beurteilung der Ergebnisse nach der 16. BImSchV, deren Grenzwerte um 4 dB höher liegen, weist das westlich gelegene Gebäude am Tag keine Überschreitungen mehr auf, am östlich gelegenen Wohngebäude ist lediglich eine Überschreitung des Tages-Grenzwertes im Obergeschoss um 0,4 dB(A) zu verzeichnen.

In der Nacht sind an beiden Gebäuden Überschreitungen an den Ost- und Nordseiten vorhanden, wobei das östlichere Gebäude Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) und das westliche Gebäude weniger als 1 dB(A) aufweisen.

Immissionsschutz

Die Berechnung der Schallimmissionen ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Hauptverantwortlich ist dabei die Einwirkung des Verkehrslärms der B 2, der B 25 sowie der Nürnberger Straße.

Aus diesem Grund wird im Norden der beiden Wohngrundstücke auf privater Fläche ein 3m hoher Lärmschutzwall errichtet, welcher entsprechend begrünt wird; auf diese Weise werden die Räume im Erdgeschoss und der Außenbereich vor Lärm geschützt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich des notwendigen passiven Schallschutzes. Die Grundrisse der Häuser sind so zu gestalten, dass die Fenster der Ruhe- und Wohnräume im Obergeschoss von der Lärmquelle weg auf der West- oder Südseite orientiert liegen.

Hinzu kommt eine entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile (Fenster und Außenwände) in Kombination mit schalldämmten Belüftungsvorrichtungen.

Flächen mit Bodenbelastung

Belastete Flächen sind innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob. evt. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Gewässer

Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplanumgriffs.

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.

Niederschlagswasser

Die Versiegelung im Plangebiet muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

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

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

Für Flurstück 78 sind an der westlichen Flurstücksgrenze „Flächen zur Regelung des Wasserabflusses“ vorgesehen, damit es bei Starkregen nicht zu Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Wasser kommt.

Schutz von Natur und Landschaft

Aus ökologischen Gründen sind verbleibende Freiflächen gemäß § 1a BauGB landschaftsgerecht zu begrünen.

Grünordnung

Da die nördliche Grenze der geplanten Grundstücke künftig den endgültigen Ortsrand darstellen wird und zudem an exponierter Stelle weit sichtbar ist, ist der hier vorgesehene Lärmschutzwall auf den Außenseiten zu begrünen. Um den Eindruck einer regional typischen Feldhecken zu vermitteln, dürfen hier im Übergang zur Landschaft nur standortgerechte, heimische Gehölzen verwendet werden. (Liste siehe textliche Festsetzungen).

Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird über die Pflanzung von Hausbäumen auf Privatgrundstücken und die Begrünung von Pergolen und Carports gewährleistet. Um die Gartengrundstücke möglichst gut in die umgebende Landschaft einzugliedern, werden die für den Landschaftsraum untypischen, großkronigen Nadelgehölze, sowie rotlaubige und weiß- bzw. gelbbunte Großgehölze und Nadelholzhecken ausgeschlossen.

Für die Hausbäume werden erprobte und für die Region typische Sorten vorgeschlagen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Bedeutung des Bestandes und des geringen Versiegelungsgrades sowie der wirksamen Vermeidung in Form von wasserdurchlässigen Belägen und der grünordnerischen Maßnahmen in Form von Hecken- und Einzelgehölzpflanzungen innerhalb des Bebauungsgebietes, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes notwendig. (Vergleiche hierzu „Erläuterungsbericht zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ im Anhang.)

Denkmalschutz, Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet 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, September 2003

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Armin Neudert', with a stylized flourish extending to the right.

Armin Neudert
Oberbürgermeister

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung vom 13.02.2003 (INSUMMA; Nürnberg)
- Erläuterungsbericht zum Eingriffs-Ausgleich vom 09.05.2003 (EIBL, Donauwörth)