

Stadt Donauwörth
- Stadtbauamt -
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Bebauungsplan

„1. Änderung Johannispark“

Begründung

Stand: April 2004

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

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

1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 23.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Johannispark“ beschlossen.

Der zugrunde liegende Bebauungsplan „Der Johannispark“ trat 1999 in Kraft und setzt ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „betreutes Wohnen“ fest. Geplant waren 2 und 3-geschossige Gebäude; von insgesamt fünf Gebäuden sind bis jetzt lediglich zwei realisiert.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen im Gesundheitswesen und mangelnder Nachfrage ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht mehr umsetzbar; in der Vergangenheit wurden bereits mittels Befreiung vom Bebauungsplan an der Bäumenheimer Straße 2 Einfamilienhäuser errichtet; jetzt soll in Abstimmung mit dem Bauträger (GARANT Wohnbau GmbH, Ulm) der gesamte restliche Geltungsbereich des Bebauungsplans überarbeitet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 366 und 366/6,
- im Süden durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 367,
- im Westen durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 366 und
- im Osten durch die Bäumenheimer Straße.

Der Bebauungsplan hat eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Nordheim befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: Flurstück Nr. 366/1, 366/3, 366/4, 366/5, 366/7 und 366/8.

3. Ziel und Zweck der Planung

Geplant ist die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern, die mit einer von der Bäumenheimer Straße abzweigenden Stichstraße erschlossen werden sollen. Diese Zufahrtsstraße wird dabei öffentlich gewidmet sein.

4. Bezug zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (genehmigt mit Bescheid vom 07.08.2001) ist der Bereich 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)

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (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° - 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 0,4 sollen die Flächenversiegelung so gering als möglich gehalten und die angrenzenden Strukturen fortgeführt werden.

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

		Prozent
Gesamtfläche des Bebauungsplans	5.510 m ²	
Bruttobauland	5.510 m ²	100
Bereits bebaute Flächen	1.425 m ²	26
Verkehrsfläche inklusive Parkflächen und Straßenbegleitgrün	825 m ²	15
Fuß- und Radweg inklusive Straßenbegleitgrün an Bäumenheimer Straße	175 m ²	3
Nettobauland	3.085 m ²	56

Baugrundstücke mit max. 2 WE/Gebäude

5 Stück

6.2 Voraussichtliche Kosten

Kanalisation im Trennsystem (Lfm)	100 m á 450 €	45.000 €
Wasserversorgung (Lfm)	100 m á 65 €	6.500 €
Hausanschlüsse (Paare)	5 Paare á 2.300 €	11.500 €
Verkehrsflächen mit Parkflächen und Straßenbegleitgrün (m ²)	825 m ² á 90 €	74.250 €
Beleuchtung (Stück)	3 Stück á 4.500 €	13.500 €
Straßenbäume (Stück)	4 Stück á 600 €	2.400 €

7. Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird folgendermaßen erschlossen:

- Erschließungsstraße mit Wendepfanne, abzweigend von der Bäumenheimer Straße

Die neue Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

8. 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, das Regenwasser kann über einen bereits bestehenden Landschaftssee entsorgt werden.

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

9. 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.

Das Gebiet liegt mit ca. 0,5 ha Größe unterhalb des Schwellenwertes von 2,0 ha, so dass auch keine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

10. Schalltechnische Untersuchung

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. 2073.0 / 2003-PT der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs-GmbH, Altomünster, sind die zu erwartenden Geräuschpegel an der geplanten Wohnbebauung infolge des Schienenverkehrs lärms rechnerisch ermittelt worden (vgl. Anlage).

Folgende Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan mitaufgenommen:

„Fenster zur Belüftung von Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmern sind nach Nordosten zu orientieren.

Wo eine Orientierung nach Nordosten nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Schallschutzvorbauten) vorzusehen, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte „Innen“ der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ ermöglichen und deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können zu öffnende Fenster an der Nordost-Fassade vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z. B. Schalldämm-lüfter) vorzusehen.“

11. 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.

12. Gewässer

Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs. In unmittelbarer Nähe existiert ein kleiner See, welcher der Regenwasserentsorgung der angrenzenden Senioren-Wohnanlage dient.

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. Grundsätzlich wird auf die Wahrscheinlichkeit eines hohen Grundwasserstands hingewiesen.

Um im künftigen Baugebiet Hochwasserfreiheit zu erlangen, kann das nähere Umfeld der geplanten Wohngebäude bis auf 401,65 über NN aufgefüllt werden (zulässige EG-Bodenhöhe: 401,80 über NN). Der Bebauungsplan enthält dahingehend eine entsprechende Festsetzung.

Die Hochwasserproblematik und der Ausgleich für die erforderliche Geländeauffüllung wurden bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Der Johannispark“ abgearbeitet und sind daher nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Auf die damalige Begründung wird verwiesen.

13. 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), oder in den angrenzenden Landschaftssee einzuleiten.

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

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

14. Schutz von Natur und Landschaft

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

Eine Retentionsraumbilanz wurde bereits im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplans „Der Johannispark“ mit dem Ergebnis erstellt, dass ein Ausgleich bzw. eine geringe Mehrung an Retentionsraum durch die Bauleitplanung garantiert wird; folglich müssen dahingehend im Änderungsverfahren keine weiteren Schritte unternommen werden.

15. Grünordnung

Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird über die Pflanzung von Hausbäumen auf den Privatgrundstücken, die Begrünung von Pergolen und Carports, die Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße bzw. der Pflanzung von niedrigen Gehölzen an der Wendefläche gewährleistet.

Um die Wirkung des Straßenkörpers (vom bestehenden Wohnheim aus gesehen) zu mildern, werden die Gehölze entlang der Grenze zum Johannispark und an der Wendefläche angeordnet.

Um die Gartengrundstücke möglichst gut in die umgebende Landschaft einzugliedern, werden im Bebauungsplan die für den Landschaftsraum untypischen großkronigen Nadelgehölze, sowie rotlaubige und weiß- bzw. gelbbunte Großgehölze und Nadelholzhecken ausgeschlossen.

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

16. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich, da es sich um die Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans (Bekanntmachung: 05.02.1999) 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 deutlich reduziert (von 0,4/0,8 auf 0,3/0,4).

Bisher:

maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8

Künftig:

maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4

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.

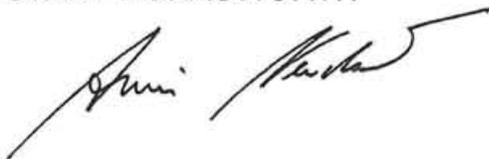
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 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 2003

STADT DONAUWÖRTH



Armin Neudert
Oberbürgermeister

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung der Firma UTP aus Altomünster (05.03.2003)