

Stadt Donauwörth
- Stadtbauamt -
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Bebauungsplan

„1. Änderung Obere Promenade“

Begründung

Stand: Entwurf August 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

1. Bisherige Entwicklung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Ziel und Zweck der Planung	4
4. Bezug zum Flächennutzungsplan	4
5. Erläuterung zu den Planfestsetzungen	5
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
6. Kenndaten der Planung	5
6.1 Flächenzusammenstellung	5
6.2 Voraussichtliche Kosten	5
7. Verkehrsflächen	6
8. Ver- und Entsorgung	6
9. Umweltverträglichkeitsprüfung	7
10. Schalltechnische Untersuchung	7
11. Immissionsschutz	7
12. Flächen mit Bodenbelastung	8
13. Baugrund	8
14. Bodenordnende Maßnahmen	8
15. Wasser	8
16. Schutz von Natur und Landschaft	8
17. Grünordnung	9
18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
19. Denkmalschutz, Denkmalpflege	9
Anlagen	10

1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 27.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Obere Promenade“ beschlossen.

Der zugrunde liegende Bebauungsplan „Obere Promenade“ trat am 12.05.2000 in Kraft und setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Zwischenzeitlich wurden im o.g. Baugebiet ein Umlegungsverfahren durchgeführt, im Zuge dessen sich einige Änderungen, vor allem hinsichtlich der Grundstücksgrenzen ergeben haben.

Der dem Verfahren zugrunde liegende Bebauungsplan „Obere Promenade“ muss daher in einem Teilbereich geändert werden, d.h. die Grundstücksgrenzen, Baufelder und möglichen Baukörper werden analog zum Ergebnis der Umlegung angepasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 724/7 und 724/3,
- im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 725/6, 2183/22 und 2183/10,
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 725/10, 723/2, 723/1, 724, 724/6 und
- im Osten durch die Flurstücksgrenze von Flurstück 2183/4

Der Bebauungsplan hat eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Donauwörth befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: Flurstück Nr. 723, 724/3, 724/7, 724/9, 725/12, 725/13, 725/14, 725/20, 725/22, 725/23, 725/24, 725/25, 725/26, 725/27 und 2183/14.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient dazu, die Ergebnisse des Umlegungsverfahrens festzuschreiben.

Der bisher an der südlichen Grenze von Flurstück 724/3 geplante Fußweg wird weiter südlich bei Flurstück 725/26 platziert. Diese Stelle ist am besten geeignet, die anfallenden Hangwässer über nördlich des Baugebiets gelegene Mulden aufzufangen

und hier in die Kanalisation und damit in den Kaibach zu entwässern; außerdem wird ein Weg aus dem Baugebiet heraus in die freie Landschaft geschaffen.

Ansonsten bleibt der Inhalt des Bebauungsplans unberührt (Straßenführung, bauliche Festsetzungen etc.).

Die betroffenen Eigentümer wurden bereits im Vorfeld im Rahmen eines Informationsgesprächs im Stadtbauamt über die anstehenden Änderungen im Bebauungsplan in Kenntnis gesetzt.

An den sonstigen Merkmalen des Bebauungsplans (Gartenstadtcharakter mit starker Durchgrünung, offene Bauweise, freistehende Baukörper als Solitäre) ändert sich nichts.

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 der vorhandenen Bebauung, welche an das künftige Baugebiet angrenzt 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 drei Wohneinheiten pro Wohngebäude liegt in der Verhältnismäßigkeit der Gebäudegröße in Hanglage begründet.

Hierauf nehmen auch die Festsetzungen der berg- wie auch talseitigen Taufhöhen sowie die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (II + D) Bezug.

Die Breite der zulässigen Dachneigung (28° bis 47°) und die unbeschränkte Wahl der Dachform unterstützt den gewünschten Charakter von freistehenden Baukörpern als unterschiedlich gestaltete Solitäre.

Mittels einer geringen maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 wird dem Merkmal einer Bebauung mit starker Durchgrünung Rechnung getragen.

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	20.425 m ²	in Prozent
Bruttobauland	20.425 m ²	100
Verkehrsfläche incl. Parkflächen und Straßenbegleitgrün	2.695 m ²	13
Öffentliches Grün	150 m ²	0,007
Nettobauland	17.580 m ²	86

Baugrundstücke mit max. 3 WE/Gebäude

14 Stück

6.2 Voraussichtliche Kosten

Kanalisation im Trennsystem		260.000 €
Wasserversorgung (Lfm)	250 m á 65 €	16.250 €
Hausanschlüsse (Paare)	13 Paare á 2.300 €	29.900 €
Verkehrsflächen mit Parkflächen und Straßenbegleitgrün		170.000 €
Beleuchtung (Stück)	14 Stück á 3.500 €	49.000 €

7. Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über eine bogenförmige Erschließungsstraße mit Wendepflanzung erschlossen; die künftige Straße ist eine Fortführung der bereits bestehenden Straße „Am Spachet“.

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.

Die anfallenden Hangwässer werden über nördlich des Baugebiets gelegene Mulden aufgefangen und unter einem bei Flurstück 725/26 geplanten Fußweg in die Kanalisation und damit in den Kaibach entwässert.

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

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

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. 2,4 ha bei einer zulässigen GRZ von 0,22. 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.

10. Schalltechnische Untersuchung

Das Büro UTP aus Altomünster führte im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Obere Promenade“ eine schalltechnische Untersuchung durch (vgl. Anlage 1). Diese ist Bestandteil der Begründung.

Da sich die Rahmenbedingungen in der Zwischenzeit nicht wesentlich geändert haben, hat diese Untersuchung auch für das Änderungsverfahren ihre Gültigkeit.

11. Immissionsschutz

Als Ergebnis der o. g. Untersuchung setzt der Bebauungsplan für den Bereich der fünf Grundstücke am Rand des östlichen Geltungsbereichs folgende Maßnahmen zum Immissionsschutz fest:

- Für die Wohnhäuser sind Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmer derart zu gestalten, dass sich mindestens ein Fenster für Lüftungszwecke an einer südlichen oder westlichen Fassadenseite befindet.
- Wenn eine Grundrissorientierung mit entsprechender Fensterausrichtung zu der Bundesstraße abgewandten Seite nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind ersatzweise Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen. Durch technische Hilfsmittel ist eine ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Die Fenster müssen die Anforderungen der Tabelle 6 der VDI 27 19 erfüllen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.
- Alternativ zu Schallschutzfenstern können vorgesetzte Wintergärten oder vollverglaste Balkone bzw. Laubengänge an den der Bundesstraße zugewandten Fassaden errichtet werden.
- Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Sachaufbau und möglicher Vorbauten) muss den Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ genügen. Dies ist im Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

12. 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.

13. Baugrund

Das Büro IFM aus Leipheim erstellte im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Obere Promenade“ ein Baugrundgutachten (vgl. Anlage 2). Dieses hat auch für das Änderungsverfahren Gültigkeit und ist daher Bestandteil der Begründung.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Dem Bebauungsplan liegt das Umlegungsverfahren „Obere Promenade“ zugrunde:

Die Bekanntmachung über den „Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes“ erfolgte ortsüblich am 21.06.2003 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth.

15. Wasser

Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.

Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

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.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser, Dachflächenwasser oder Schichtwasser welches über Drainagen aufgefangen wird, kann im tieferen Untergrund nicht durchgeführt werden; hier ist eine Ableitung in den Kanal vorzunehmen.

Auf die Möglichkeit, Regenwasser zum Zwecke der Grünflächen- und Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung in Zisternen sammeln, wird hingewiesen.

16. Schutz von Natur und Landschaft

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

Öffentliche Grünflächen werden als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und werden bei entsprechender Festsetzung durch Planzeichen mit Bäumen gemäß Pflanzliste begrünt (vgl. hierzu Punkt 6.1.1 bis 6.1.7 der textlichen Festsetzungen).

Auf privaten Grünflächen sind je 250 m² mindestens 1 einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen. Die Gestaltung soll parkartig mit Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen aus der vorgenannten Liste erfolgen.

17. Grünordnung

Grundsätzlich wird auf die Grünordnungsplanung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Obere Promenade“ verwiesen.

Der grünordnerische Leitgedanke der dem Bebauungsplan zugrunde liegt sieht vor, den innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölzbestand mit den vertikal zu den Höhenlinien verlaufenden und zugleich das Gebiet gliedernden Gehölzstrukturen weitestgehend zu erhalten (mittels entsprechender grünordnerischer Festsetzungen und adäquater Baufeldausweisung).

Der Vegetationsbestand innerhalb des Plangebiets bedingt ein ausgeprägtes Eigenklima, welches sich auf die Frischluftverhältnisse innerhalb der angrenzenden, dicht

bebauten Stadt positiv auswirkt. Diese Gehölzstrukturen erfüllen zudem eine wichtige Funktion als Vernetzungselemente. Sie verbinden die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Feldgehölzstreifen mit den Linden und Kastanienallee der Oberen Promenade und dem uferbegleitenden Gehölzstreifen entlang des Kaibachs.

18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich, da es sich um die Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans (Bekanntmachung: 12.05.2000) handelt und der sich aus der neuen Planung ergebende Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB damit bereits zulässig war.

19. 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, August 2003

STADT DONAUWÖRTH

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

Armin Neudert
Oberbürgermeister

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung der Firma UTP aus Altomünster (26.10.1998)
- Baugrundgutachten des Instituts für Materialprüfung aus Leipheim (13.10.1999)