

Stadt Donauwörth  
- Stadtbauamt -  
Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth

# **Bebauungsplan**

## **„2. Änderung und Ergänzung Härpferstraße“**

### **Begründung**

Stand: Sitzung (November 2006)

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
	Lage und Abgrenzung	3
	Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzung	3
	Liste der überplanten Flurstücke	3
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>4</b>
	Flächennutzungsplanung	4
	Fachplanungen	4
	Straßenplanung	4
	Wasserrechtliches Verfahren	4
	Benachbarte Bebauungspläne	5
<b>5.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte und Festsetzungen</b>	<b>5</b>
	Städtebauliche Gliederung	5
	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
	Art der baulichen Nutzung	6
	Maß der baulichen Nutzung	6
	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
	Verkehrsflächen	7
	Ver- und Entsorgung	7
	Grünordnung	8
	Grünordnungsplan	8
	Private Grünflächen	8
	Öffentliche Grünflächen	8
	Wasserflächen	8
	Straßenbäume	9
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltverträglichkeitsstudie und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>9</b>
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz und Kostenschätzung</b>	<b>10</b>
	Flächenbilanz	10
	Wohndichte	10
	Kostenschätzung	10
<b>12.</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung</b>	<b>11</b>
<b>13.</b>	<b>Denkmalschutz, Denkmalpflege</b>	<b>11</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>11</b>

## 1.0 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.1 Lage und Abgrenzung

Das Gebiet „Härpferstraße“ liegt westlich der Kernstadt von Donauwörth. Das Planungsgebiet selbst liegt im Süden des Hochwasserdammes, unmittelbar nördlich an den bestehenden Siedlungskörper angrenzend. Quer durch das künftige Baugebiet führt der sog. Kumpfgraben, welcher im östlichen Planbereich in die Wörnitz mündet. Aufgrund der Verlegung des Grabens (mit Bachbettaufweitung und naturnaher Gestaltung) wird parallel zum Bebauungsplanverfahren auch ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Osten durch die südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 1199/4 (Fuß des Hochwasserdammes) und Fl.-Nr. 2046/7 (Fuß des Hochwasserdammes und Hebewerk),
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 2046/3, 2023/3 (Kaiser-Sigmund Straße), 2023/6 (Aventinstraße) und 1949/5 sowie der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1949/2,
- im Westen durch eine parallele Linie, im Abstand von ca. 9,60 Metern zur östlichen Grenzen des Flurstückes Nr. 2013 liegend.

### 1.2 Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzung

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 5,05 ha. Das Gelände liegt ca. 400,00 bis 401,00 m über NN und ist als weitgehend eben zu bezeichnen. Gegenwärtig wird das Gebiet größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

### 1.3 Liste der überplanten Flurstücke

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 1199/4 (teilweise), 1199/6, 1200, 1203 (teilweise), 1949/2 (teilweise), 1985/2 (teilweise), 1995, 1996, 1996/1, 1997, 1998, 1998/1, 2000, 2001 (teilweise), 2014 (teilweise), 2015, 2017, 2018, 2019, 2021, 2022/1, 2023/1, 2023/2, 2023/3 (teilweise), 2023/4, 2030/2 (teilweise), 2046/4 (teilweise), 2046/7 (teilweise).

Der größte Teil der überplanten Flächen befindet sich derzeit in Privatbesitz (Flurstück Nr. 1203 (teilweise), 1995, 1996/1, 1997, 1998, 1998/1, 2018, 2019). Alle anderen Flurstücke befinden sich in Besitz der Stadt Donauwörth.

## 2.0 Allgemeines

Die Stadt Donauwörth – an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt (Bundesstraße B 2, Bundesstraße B 25; Bahnlinie Augsburg – Nürnberg, Bahnlinie Ulm – Ingolstadt) nur ca. 45 km nördlich von Augsburg gelegen – befindet sich in einem von Donau, Lech und der

Wörnitz - Mündung geprägten Landschaftsraum an den Hängen des Frankenjuras.

Donauwörth zählt z. Zt. ca. 18.500 Einwohner und ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Mittelzentrum festgesetzt.

Für die Stadt Donauwörth ist generell zu sagen, dass aufgrund der vorhandenen Topographie (Jurahänge und Hochwasserbereiche) nur Teilbereiche der Donauwörther Gemarkungen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. In Zukunft nicht bebaubare Flächen werden auch weiterhin als Forstbereiche oder landwirtschaftliche Nutzfläche dem ökologischen Gleichgewicht zur Verfügung stehen.

### **3.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat für das Gebiet "Härpferstraße" westlich des Wörnitzknies zwischen der Dillinger Straße, der Neurieder Straße/Westspange und des Neurieder Wegs die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Härpferstraße“ beschlossen. Um eine - der reizvollen Situation am Übergang von bebautem Stadtgebiet zu den Wörnitzauen - angemessene Lösung zu finden, wurden in städtebaulichen Entwurfsalternativen unterschiedliche Lösungsansätze entwickelt und diskutiert. Daraus wurde dann der Bebauungsplan-Vorentwurf und darauf aufbauend der Bebauungsplan-Entwurf abgeleitet, der zum Bebauungsplan weiter entwickelt wurde.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „2. Änderung und Ergänzung Härpferstraße“ wurde das Büro Becker + Haindl aus Wemding beauftragt.

### **4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung**

#### **4.1 Flächennutzungsplanung**

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan Donauwörths entwickelt ist, wurde im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich durchgeführt. Dieses Verfahren wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung seitens der Regierung von Schwaben am 26.03.2004 abgeschlossen.

#### **4.2 Fachplanungen**

##### **4.2.1 Straßenplanung**

Die Vorentwurfsplanung für die Erschließungsstraßen wurde parallel zum Bebauungsplan vom Ing.-Büro Eibl aus Donauwörth erarbeitet und in die Planzeichnung integriert.

##### **4.2.2 Wasserrechtliches Verfahren**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde das - im Zusammenhang mit der Kumpfgrabenverlegung notwendige - wasserrechtliche Verfahren durchgeführt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Donau-Ries) beantragt. Im Zuge des Verfahrens sind keine weiteren Anregungen eingegangen, die für die Planung relevant wären; Die Vorgaben des

Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth wurden verbindlich in den Bebauungsplan mit übernommen.

Des Weiteren liegt die Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Bachverlegung vor und ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### 4.3 Benachbarte Bebauungspläne

Im Süden grenzen das Bebauungsplangebiet „Neurieder Weg/Härpferstraße“ (Rechtskraft: 1998) und der Bebauungsplan „1. Änderung und Ergänzung Härpferstraße“ (Rechtskraft: 2000) an.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans aufgehoben.

## 5.0 Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist konkrete Nachfrage nach kernstadtnahem Wohnbauland in Donauwörth. Als Wohnstandort ist das Planungsgebiet gut geeignet, da es über kurze Anbindungen an das übergeordnete Fahrverkehrsnetz der Stadt Donauwörth verfügt und fußläufige Anbindungen sowohl zur Kernstadt als auch zum Bahnhof südöstlich und zu den Infrastruktureinrichtungen im Westen des Planungsgebiets vorhanden sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, vornehmlich familiengerechte Wohnbauflächen zu schaffen, um so die Nachfrage nach solchen Flächen in Donauwörth zu befriedigen. Hierbei wird eine ausgewogene Mischung aus aufgelockerter Einzelhausbebauung und Geschosswohnungsbau angestrebt. Die im Süden des Plangebiets vorhandene Wohnbebauung soll durch die Planungsmaßnahme nach Norden hin ergänzt und so ein neuer abschließender nördlicher Siedlungsrand parallel zum Hochwasserdamm geschaffen werden.

Zu dem im Westen vorhandenen Sondergebiet soll durch entsprechende Maßnahmen ein Puffer geschaffen werden, um die von dort ausgehenden Emissionen abzufangen.

## 6.0 Planinhalte und Festsetzungen

### 6.1 Städtebauliche Gliederung

Das Wohngebiet ist in einzelne Quartiere gegliedert, so dass unterschiedliche Wohnbauformen möglich sind. Der Kumpfgraben, dessen Verlauf innerhalb des künftigen Baugebiets neu verlegt wird, bildet hierbei das verbindende Element.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die bestehende Siedlungsstruktur nach Norden hin bis zum Hochwasserdamm zu erweitern und abzuschließen. Mit den zur Landschaft hin traufständig angeordneten Hausdächern der Wohnbebauung wird ein Übergang in den freien Landschaftsraum der Wörnitzauen geschaffen.

Das Plangebiet ist nach Westen durch eine Grünzone begrenzt, die als grüne Fuge einen Puffer zu einer gewerblichen Fläche mit reduzierten Emissionen schafft, die zu einem späteren Zeitpunkt dort entstehen soll.

## 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der südlich anschließenden Nutzung und stärkt somit den Gebietscharakter an sich. Von den im WA nach § 2 Abs.2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind Schank- und Speisewirtschaften und alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Damit soll die Nutzung „Wohnen“ betont werden. Im Westen schließt an das Wohngebiet ein Grünbereich an, der einen Übergang von den ruhigeren Wohnnutzungen zu den lärmintensiven Nutzungen westlich des Plangebietes schafft.

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl und der Wandhöhen bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse, die Wandhöhen und die sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen ergebenden maximalen Gebäudetiefen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

Das ca. 5,05 ha große Bruttobauland bietet Nettobauland für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten (ca. 2,77 ha).

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse im Planbereich C (Baugebiete WA 1, 2, 3, 6, 7 und 8) ist mit einem Geschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Durch die Wandhöhenfestsetzung (WH = 4,5 m) ist die Ausbildung des Dachgeschosses als ausgebautes Dachgeschoss gegeben.

Im Planbereich A (Baugebiete WA 4, 5) ist die Zahl der Vollgeschosse mit zwei Geschossen als Höchstgrenze angegeben. Durch die Wandhöhenfestsetzung (WH = 6,5 m) ist die Ausbildung des Dachgeschosses als ausgebautes Dachgeschoss gegeben.

Im WA 9 beträgt die Wandhöhe 7,0 m (bei 2 Vollgeschossen).

Die Festsetzungen entsprechen der städtebaulichen Konzeption.

### 6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet ist für die Bereiche WA 1 und 3 offene Bauweise mit nur Einzelhäusern und WA 2 offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Im WA 4, 5, und 9 ist ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt; im Bereich WA 6 ist offene Bauweise mit Hausgruppen und Doppelhäusern möglich; im Bereich WA 7 und 8 ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen es, in den einzelnen Quartieren unterschiedliche Wohnbauformen auszubilden und diese entsprechend zu ordnen.

## **Überbaubare Grundstücksflächen**

Als Begrenzungen der überbaubaren Flächen sind Baugrenzen festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass für die Einzelplanungen ausreichend Gestaltungsspielraum vorhanden ist, wobei die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 BayBO zu beachten ist.

## **Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung durch die Angabe der Firstrichtung der Hauptbaukörper vorgeschlagen. Dadurch soll eine geordnete und harmonische Gestaltung der städtebaulichen Gruppierung der Baukörper erzielt werden. Die einzelnen Baukörper sind jedoch so konzipiert, dass auch andere Firstrichtungen möglich sind.

## **Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen sowie zur Ausbildung unterirdischer Bauteile und Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Hochwasserschutzes notwendig. Die Sicherungsmaßnahmen der unterirdischen Bauteile zur Verhinderung von Wassereintritt und Auftrieb sind aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse notwendig.

## **6.2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Im Planbereich A sind die Stellplätze als oberirdische Stellplätze an den entsprechend gekennzeichneten Stellen (ST) anzuordnen. Tiefgaragen – Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder in den Stellplatzgrenzen anzuordnen. Im Planbereich B und C – WA – Einfamilienhausbebauung sind die Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einzurichten. Garagen müssen zur Hinterkante des Gehwegs einen Abstand von mind. 5,50 m haben.

Die Anordnung und Ausformung der privaten Stellplätze und Garagen entspricht der städtebaulichen Konzeption und Ordnung und ist deshalb notwendig.

Nebenanlagen (bis 15 qm Grundfläche, ohne Feuerstätte) sind mit einer max. Wandhöhe von 2,25 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch in Bereichen zugelassen, die nicht zwischen einer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie liegen, jedoch nur auf Grundstücken der Einfamilien- und Doppelhäuser und der Hausgruppen. Dies soll den Eindruck ungeordneter Bebauung im öffentlichen Straßenraum vermeiden. In den rückwärtigen Bereichen sind Nebenanlagen, vor allem auch angesichts der großen Grundstücke dagegen relativ unproblematisch. Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.

## **6.2.5 Verkehrsflächen**

### **Fahrverkehrserschließung**

Das Plangebiet wird mittels Verlängerung des östlichen Teils des Neurieder Weges und einem Ringschluss erschlossen.

### **Geh- und Radwegeanbindung**

Der parallel zum Neurieder Weg geführte und aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet kommende Geh- und Radweg wird durch das Plangebiet bis zur Wiedereinmündung in den

Neurieder Weg weitergeführt. Er stellt eine wichtige und stark frequentierte Ost/West-Geh- und Radwegebeziehung dar und ist an den Geh- und Radwegsteg über die Wörnitz direkt angeschlossen; so ist die unmittelbare Anbindung an die Kernstadt gegeben.

Im Bereich des nördlichen Teils des Grünstreifens zwischen der Gewerblichen Fläche mit reduzierten Emissionen und dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine zusätzliche Anbindung an den auf der Deichkrone verlaufenden Geh- und Radweg vorgesehen.

### Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist über den fußläufig zu erreichenden Busbahnhof gegeben.

## 6.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Strom, Gas und Telefon erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen im Neurieder Weg. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über ein Trennsystem. Hierbei werden die Schmutzwässer direkt in einen, das Gebiet querenden, Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser des künftigen Baugebiets ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zurückzuhalten, zu sammeln und zu versickern. Parallel zum Hochwasserdamm ist eine offene Entwässerungsrinne vorgesehen, in die das anfallende Niederschlagswasser der dort angrenzenden Grundstücke einzuleiten ist, sofern es nicht auf den Grundstücken versickern kann. Am Nordrand des Planungsgebiet verläuft parallel zum Deichfuß eine Regenwasserleitung.

## 6.2.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die westliche Bebauung des allgemeinen Wohngebiets wird festgesetzt, dass Schlaf- und Kinderzimmer keine Fensteröffnungen an den westlichen Fassadenseiten aufweisen dürfen. Wo dies nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster mind. der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Die Festsetzung ist aus Immissionsschutzgründen notwendig.

## 6.2.8 Grünordnung

### Grünordnungsplan

Für das Bebauungsplangebiet existiert ein Grünordnungsplan, der in den Bebauungsplan integriert ist (siehe Anlage 1).

### Private Grünflächen

Im Bereich des Planbereichs A (Geschosswohnungsbau) ist ein Wohnhof als private Grünfläche festgesetzt. Entsprechend den Einzeichnungen im Plan sind Abtreppungen mit Steingabionen, die Ansaat mit Landschaftsrasen und Pflanzung von Einzelbäumen (Vogelkirschen) festgesetzt. Von der Überschwemmung des Wohnhofs bei längeren Starkregenfällen ist auszugehen. Dieser Bereich dient den Bewohnern des Geschosswohnungsbaus als gemeinsamer Außen- und Spielraum. Die Festsetzungen dienen der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption.

### Öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet wird im westlichen Teil durch einen zweigeteilten, zirka 30 - 40 m breiten öffentlichen Grünstreifen (Grünfläche 1) begrenzt. Zusammen mit dem, in einem neuen Bett geführten Kumpfgraben, der hier in Süd-Nord-Richtung geführt wird, bildet dieser Grünstreifen einen grünen Puffer zwischen dem Planungsgebiet und einer westlich

anschließenden gewerblichen Fläche mit reduzierten Emissionen, dessen Umsetzung zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen ist. Entsprechende Gehölze sind im Bereich des Kumpfgrabens als bachbegleitende Gehölze zu bepflanzen. Des Weiteren ist der Grünstreifen mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen entsprechend den Einzeichnungen im Plan zu bepflanzen.

Im Nordwesten des Planungsgebiets ist ein Kinderspielplatz vorzusehen. Der Spielplatz ist nach Altersstufen (3-5 jährig, 6–11 jährig) zu gliedern. Diese Festsetzungen sind notwendig, um den Bedarf an wohnungsnahen Spielmöglichkeiten für Kinder entsprechenden Alters im Gebiet zu decken.

Entlang des Hochwasserdeiches ist eine Grünfläche 3 anzulegen. Am Deichfuß ist zur Sicherung und zur Pflege des Deiches ein Deichverteidigungsweg mit entsprechender Bepflanzung anzulegen. Für eine Deicherhöhung ist eine entsprechende Fläche vorgesehen. Parallel zum Deichverteidigungsweg ist ein offener Sammelgraben zur Abführung nichtkontaminierten Niederschlagswassers in Form von Gras-/Schottermulden anzulegen. Die Initialsaat ist mit standortgerechter Gras-Krautmischung mit RSM. 7.2 durchzuführen.

### Wasserflächen

Der weitere Verlauf des Kumpfgrabens wird parallel zum bestehenden Schmutzwasserkanal in einem neuen Bachbett nach Osten zum Wasserrückstaubecken im Osten des Plangebiets geführt. Entsprechende Gehölze sind als Bachbegleitgehölze zu pflanzen. Die Gestaltung des neuen Bachlaufs erfolgt naturnah mit geschwungenem Lauf mit Prall- und Gleitufern, Flach- und Tiefwasserzonen, unterschiedlichen Böschungsneigungen und rauer Gewässersohle. Die Ausformung des Bachlaufs und die Festsetzung entsprechender Bepflanzung ist notwendig, um das ökologische Gleichgewicht im Gebiet zu erhalten.

Das bereits bestehende Wasserrückstaubecken ist zu erhalten, jedoch auf die im Plan dargestellte Größe zu vergrößern und den neuen hydraulischen Bedingungen anzupassen und dann naturnah mit heimischer, standortgerechter Vegetation neu zu gestalten. Das Rückstaubecken dient dem Hochwasserschutz und als Lebensraum feuchte geprägter Flora und Fauna.

### Straßenbäume

Entlang der Kaiser-Sigismund-Straße und des Neurieder Weges sind Stadt-Birnen als Straßenbäume zu pflanzen. Entlang des Ringschlusses sind hochstämmige *Corylus colurna* (Baum-Hasel) zu pflanzen. Die Festsetzungen sind notwendig, um die Eigenart der Straßen zu stärken und das Planungsgebiet zu strukturieren. In den Freizonen der Quartiersinnenbereiche sind Gefülltblühende Vogel-Kirschen zu pflanzen. Diese haben identitätsstiftende Wirkung auf die Anwohner und tragen so zur Eigenart der jeweiligen Quartiere bei.

## 7.0 Umweltbericht

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (BauGB) wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher als Anlage 2 ein fester Bestandteil dieser Begründung darstellt.

## **8.0 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde die Punkte „Umweltprüfung“ und „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ abgearbeitet; diese bilden als Anlage 3 und 4 einen eigenständigen Gliederungspunkt dieser Begründung.

## **9.0 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen nach Art. 9 BayBO)**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (nach BauGB) sind auch die örtlichen Bauvorschriften Bestandteil der Bebauungsplansatzung "2. Änderung und Ergänzung Härpferstraße". Die örtlichen Bauvorschriften werden auch als Gestaltfestsetzungen bezeichnet. Sie betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Baukörper, Fassaden, Dachformen, Dachneigung, Dachgestaltung), die Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen, die Gestaltung der unbebauten Flächen, der Einfriedungen, der Wege, und Zufahrten. Sie sind für ein positives Gesamtbild des Stadtbildes maßgebend.

## **10. Hinweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass über das geplante Baugebiet beim Wasserwirtschaftsamt nur Beobachtungen im Hochwasserfall der Wörnitz vorhanden sind. Es wurden im Februar 1999 Grundwasserstände im Deichbereich bis 399,40 m ü. NN gemessen. Es weiterhin hingewiesen auf den möglichen hohen Grundwasserstand bei Rückstau des Kumpfgrabens bis zur Geländeoberkante hingewiesen.

Es wird auf die Notwendigkeit der Einholung einer Erlaubnis bei bautechnisch bedingten Grundwasserabsenkungen während der Bauphase hingewiesen und dass eine Versickerung während der Bauphase geförderten Grundwassers vorzusehen ist. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig und gegenüber dem Freistaat Bayern besteht kein Anspruch auf Grundwasserabsenkung.

Bei extremen Hochwässern der Wörnitz, größer als HQ 100, besteht kein Schutz vor Überschwemmungen. Der Mindestabstand von 11,0 m vom Böschungsfuß des Deiches von der Grundstücksgrenze ist unbedingt einzuhalten.

Ein Hinweis bezieht sich auf die eventuellen Belästigungen durch Emissionen und Immissionen, die durch Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen entstehen können.

## 11.0 Flächenbilanz und Kostenschätzung

### 11.1 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von		<b>50.520 qm</b>	<b>100 %</b>
Nettobauland		27.670 qm	55,0 %
Öffentliche Grünflächen		7.030 qm	14,0 %
Wasserflächen		9.390 qm	18,5 %
Verkehrsgrünflächen		150 qm	0,5 %
Verkehrsflächen gesamt		6.280 qm	12,0 %
Geh- und Radwege		2.110 qm	4,0 %
Fahrstraße		4.170 qm	8,0 %

### 11.2 Wohndichte (Einwohner pro Hektar Nettowohnbauland)

Einfamilienhäuser		18
Doppelhaushälften		6
Reihenhäuser		10
Wohnungen im Geschosswohnungsbau		46
	<b>gesamt</b>	<b>80</b>

#### Nettowohndichte:

Belegungsziffer: 2,3 Einw./WE     $80 \times 2,3 \text{ Einw./}2,77 \text{ ha} = 66 \text{ Einw./ha}$

### 11.3 Kostenschätzung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Donauwörth Kosten in den folgenden Bereichen:

Schmutzwasserkanäle	600 lfm x 120 €	72.000 €
Fahrstraßenbau	3.790 qm x 100 €	379.000 €
Geh- u. Radwege	2.110 qm x 100 €	211.000 €
Wasserleitungen	600 lfm x 75 €	45.000 €
Freiflächenplanung (Bäume + Sträucher)	pauschal	40.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	pauschal	40.000 €
Kumpfgaben	pauschal	100.000 €
Wasserrückstaufläche (Umbau-Neubau)	pauschal	15.000 €
Entwässerungsgräben (offen)	pauschal	15.000 €
Kinderspielplatz	pauschal	30.000 €
Rohrleitungen – Regenwasser	500 lfm x 110 €	55.000 €
Straßenbeleuchtung	ca. 20 Stk. X 2.000 €	40.000 €
	<b>Summe</b>	<b>1.042.000 €</b>

Des Weiteren fallen Nebenkosten für Planungsleistungen an.

## 12. Maßnahmen zur Bodenordnung

Damit der Bebauungsplan realisiert werden kann, ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nötig (der größte Teil der überplanten Flächen befindet sich derzeit in Privatbesitz).

## 13. 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.

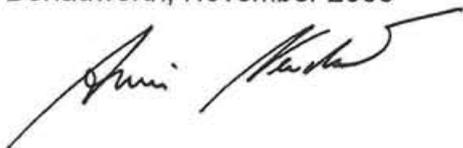
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 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, November 2006



Armin Neudert  
Oberbürgermeister

## Anlagen

1. Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht (Becker + Haindl, Wemding, August 2005)
2. Umweltbericht (Becker + Haindl, Wemding, August 2005)
3. Umweltprüfung (Becker + Haindl, Wemding, August 2005)
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bayer. Leitfaden (Becker+Haindl, August 2005)