



Präambel

Die Große Kreisstadt Donauwörth erlässt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV), §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grundordnungssatzung.

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,35 Maximale Grundflächenzahl (GRZ).
 - GFZ 0,7 Maximale Geschossflächen (GFZ).
 - I Maximal ein Vollgeschoss zugelassen (Bungalow).
 - I + D Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.
 - II Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

3. Bauweise, Baugrenzen

- o Offene Bauweise.
- Baугrenze.
- Nur Einzelhäuser zulässig.
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche.
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich.
- Gehwegfläche.
- Feldwegfläche.
- Straßenbegrenzungslinie.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizität
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- geplanter Regenwasserkanal (unterirdisch).
 - 20 kV - Erdkabel mit Schutzbereich von 1,00 Meter beiderseits der Leitungsstrasse (geplante Umverlegung).
 - 20 kV - Freileitung mit Schutzbereich von 9,00 Meter beiderseits der Leitungsstrasse.

7. Grünflächen

- Öffentliches Grün.
- Privates Grün. Eine Überbauung ist unzulässig. Es kann lediglich eingepflegt werden.

8. Regelung des Wasserabflusses

- Graben zur Abfangung des Hangwassers.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Baum ist anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
Pflanzung von Obstbäumen, H, STU 8-10, oB Sortenauswahl:
- Äpfel: Bretbacher, Berlepsch, Boskoop, Glockenapfel, Gravensteiner, Jacob Lebel
- Birnen: Bunte Juli, Clapps Liebling, Gute Graue, Gelbmöster
- Zwetschgen: Deutsche Hauszwetschge, Wangenheim, Frühzwetschge
- Kirsche: Kassins Frühe Herzkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel
- Sträucher sind anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
Pflanzung von Sträuchern
Sortenauswahl:
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr., 60-100
- Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr., 60-100
- Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn, vStr., 3Tr., 60-100
- Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen, vStr., 3Tr., 60-100
- Rhamnus frangula - Faulbaum, vStr., 3Tr., 60-100
- Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr., 60-100
- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche, vStr., 4Tr., 60-100
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr., 60-100
- Salix cinerea - Grauweide, vStr., 4Tr., 60-100
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr., 60-100

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
- Böschung.

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils geltenden Fassung.

2. Anzahl der Wohneinheiten

Zugelassen ist eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung pro Grundstück.

3. Bauliche Gestaltung

- SD Satteldach zulässig.
WD Walmdach zulässig.
FD Flachdach zulässig, Dachneigung maximal 5°, möglichst begrünt.
- 35° - 48° Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig.
18° - 25° Dachneigung zwischen 18° und 25° zulässig.
- Kniestöcke sind bei der Geschossigkeit von I + D zugelassen, bei der Geschossigkeit von I und II sind sie hingegen unzulässig. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk darf maximal 0,50 Meter betragen.
- Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig.
- Dachüberstände dürfen 0,50 Meter an der Traufe und 0,30 Meter am Ortsgang nicht überschreiten.
- Die Untergeschosse sind wasserdicht (risstbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden. Bei Öltanks ist eine Auftriebssicherung vorzusehen.
- Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden ist die Dachform und die Dachneigung den Hauptgebäude anzupassen. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.
- Die Festsetzungen 3.1 bis 3.7 sind für Garagen, Carports und Nebengebäude bis jeweils 36,00 Quadratmeter Grundfläche nicht zwingend anzuwenden.
- Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude errichtet werden.

- Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 Metern einzuhalten.
- Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenzen liegen.
- Zum öffentlichen Verkehrsraum muss bei Garagen und Nebengebäuden ein Mindestabstand von 1,00 Meter eingehalten werden.
- Automaten (z. B. Zigarettenautomaten) und Werbeanlagen sind unzulässig.
- Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in die Gebäude, Mauern oder in die Einfriedung zu integrieren.
- Für Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,50 Meter zulässig. Bezüglich der Materialität ist Kunststoff nicht zulässig.
- Die Höhenlage wird vom Stadtbauamt per Bescheid vor Baubeginn am Schnurgerüst festgelegt.
- Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen:
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind folgende Grenzabstände auch zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten:
- Gehölze bis zu einer Höhe von 2,00 Metern: Mindestabstand von der Grenze: 0,50 Meter
- Gehölze über 2,00 Metern Höhe: Mindestabstand von der Grenze: 2,00 Meter

4. Stellplätze

Stellplätze im privaten Bereich sind wasserdrüchsig (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, etc.) auszubilden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bestehende Grundstücksgrenzen.
- Flurstücksnummer.
- Vorgeschlagene Anordnung des Wohnhauses.
- Vorgeschlagene Anordnung der Garagen.
- Vorgeschlagene Flurgrenze.
- Bestandsgebäude.
- Bemaßung in Metern.
- Numerierung der Grundstücke.
- Zuordnung Nutzungsschablone.
- Sichtdreieck.
- Hochwasserrisikogebiet HQ100.
- Hochwasserrisikogebiet HQextrem.
- Fauna-Flora-Habitat (FFH-Gebiet).
- Biotop nach Biotopkartierung.

- Auf das Geruchsimmissionsgutachten vom 28.01.2020 zur Ausweisung von Wohnbaufläche "Wörnitzstein - Ludwig Heck-Strasse", Bericht Nr. ACB-0120-896102, der ACCON GmbH wird verwiesen.
- Auf die Gefährdungs- und Fließweganalyse mit Risikobeurteilung vom 24.07.2020 zur Erschließung der Wohnbaufläche "Wörnitzstein - Ludwig Heck-Strasse", Bericht Nr. 1108.025, von WipflerPLAN wird verwiesen.
- Auf die Bedarfsermittlung für das Neubauvorhaben Wohngebiet Ludwig-Heck-Strasse vom 08.09.2020, Bericht Nr. 2020082, vom empirica-Institut wird verwiesen.
- Auf die Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (Relevanzprüfung) vom 13.08.2020, Bericht Nr. 20-06-537, von BILANUM wird verwiesen.
- Auf die schalltechnische Untersuchung vom 03.02.2020 zur Ausweisung von Wohnbaufläche "Wörnitzstein - Ludwig Heck-Strasse", Bericht Nr. ACB-0220-9006/3, der ACCON GmbH wird verwiesen.
- Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von den Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.03.2013) zu beachten.
- Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind Beurteilungspegel von 57dB(A) am Tag zu erwarten, der Richtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet wird somit überschritten. Die für ein WA unzulässige Überschreitung von 2dB tagsüber wird nur im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche erreicht. Durch die Festsetzungen der Nutzungsschablone 3 auf der Parzelle 01 wird der Richtwert auf keiner Parzelle überschritten und tangiert somit kein Bauvorhaben.
- Von der Landwirtschaft bedingte Immissionen (z.B. Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen) sind entschädigungslos zu dulden.
- Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub-, und Geruchsimmissionen zu erwarten. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen Gegebenheiten im Übergangsbereich von Wohn-/Mischgebiet zum Außenbereich und sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
- Das Plangebiet befindet sich im Jet-Flugkorridor. Mit Fluglärm muss daher gerechnet werden.
- Stationär betriebene haustechnische Anlagen Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmküllisen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.
- Regenwasser ist in Retentionszisternen zu sammeln, die auf den Grundstücken im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Donauwörth eingebaut werden. Diese Zisternen sind Bestandteil des Grundstücksanschlusses und vom Eigentümer zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten (vgl. § 9 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth).
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtenwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlich Schutz-Mischwasserkanal ist nicht statthaft.
- Zu Planungen von Bauvorhaben in bzw. angrenzend an ein Hochwasserrisikogebiet (hier: extrem Hochwasserrisikogebiet) empfohlen wird die Anwendung des Merkblatts DWA-M 553 - Hochwasserangepasstes Planen und Bauen.
- Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind Objektschutzmaßnahmen erforderlich, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen darf.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiv) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten. Ist die NWFreiv nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

- Zur Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblatts DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.
- Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der DWA wird hingewiesen.
- Bodenmerkmalgelegene Belange**
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodenmerkmal auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Verfüllungen, Altablagungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen:
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdriftung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.
- Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.
- Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Ersatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
- Die Emissionen, die von der Kirche und der Kapelle ausgehen (überwiegend Glockengeläut, sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche und der Kapelle zu dulden.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung vom 11.07.2019 die Ausstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2020 bis 08.05.2020 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.03.2020 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 15.05.2020 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2021 bis 02.07.2021 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2021 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 02.07.2021 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
- Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.09.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2021 als Satzung beschlossen.
Donauwörth, den 01.10.2021
Jürgen Soré
Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfragen der §§ 44 Abs. 3 sowie Abs. 4 BauGB sowie die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Donauwörth, den 02.11.2021
Jürgen Soré
Oberbürgermeister
- Satzung ausgefertigt am:
Donauwörth, den 28.10.2021
Jürgen Soré
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt
donauwörth

Große Kreisstadt Donauwörth
Bebauungsplan - SATZUNG
"Wohngebiet Ludwig-Heck-Strasse"

Änderungen		
04.03.2020	Ausarbeitung Entwurf	Meyer / Fla
16.04.2021	Einarbeitung Abwägungsergebnis Bürger- und ToB-Beteiligung	Meyer
28.10.2021	Einarbeitung Abwägungsergebnis Bürger- und ToB-Beteiligung	Fla
28.10.2021	Ausfertigung der Satzung	Fla

Fassung vom 16.04.2021
Ausfertigung vom 28.10.2021

Planung: Stadt Donauwörth
Stadtbaumeister
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth
Tel. 0906 789 0

M 1/1000