



Bebauungsplan „Neudegger Siedlung“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

SATZUNG

Fassung vom: 01.10.2024
(Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
vom 08.11.2024)

Ausfertigung vom: 17.03.2025



Große Kreisstadt Donauwörth
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Stadtbauamt
Außenstelle Reichsstraße 39
86609 Donauwörth

Inhalt:		2
1	Anlass und Ziel der Aufstellung	3
2	Aufstellungsverfahren	
2.1	Aufstellung im vereinfachten Verfahren	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Verfahrensablauf	4
3.	Ausgangssituation	4
3.1	Lage und Umgebung des Planungsgebiets	4
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.4	Vorbelastungen im Planungsgebiet	5
3.5	Verkehr und Erschließung	6
4.	Planungsziele	6
5.	Begründung zu Planinhalten und Festsetzungen	6
5.1	Städtebauliche Konzeption	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	8
5.5	Grundzüge der Planung	8
5.6	Örtliche Bauvorschriften	9
5.7	Ver- und Entsorgung	10
5.8	Immissionsschutz	10
5.9	Grünordnung	11
5.10	Eingriff / Ausgleich	11
5.11	Auswirkungen der Planung	11
5.	Gesamtflächenbilanz	12

**1.
Anlass und Ziel
der Aufstellung**

Die Neudegger Siedlung ist ab 1935 entstanden. Damals wurden Siedlerhäuser mit großen Gärten zur Selbstversorgung errichtet. Im Laufe der Zeit wurden diese Häuser sukzessive erweitert, vergrößert bzw. neu gebaut. Auch die Anzahl der Wohneinheiten haben sich in den Häusern mit der Zeit verändert, so dass inzwischen bis zu drei Wohneinheiten in einem Gebäude in der Siedlung vorkommen.

In der Stadt Donauwörth besteht zudem ein dringender Bedarf an Wohnraum. Darüber hinaus ist die Zielvorgabe 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu beachten, daher sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Aus diesem Grund hat die Stadt Donauwörth das Ziel das vorhandene Potential der Innenentwicklung in der Neudegger Siedlung zu nutzen. Die städtebauliche Ordnung für die gewünschte moderate Nachverdichtung soll dabei durch einen qualifizierten Bebauungsplan erfolgen.

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung vom 26.07.2024 die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans beschlossen.

**2.
Aufstellungs-
verfahren****2.1
Aufstellung im
vereinfachten
Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans für die Neudegger Siedlung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen, da dieses Areal nach § 34 BauGB zu betrachten ist. Ferner ändert der Bebauungsplan nicht die Eigenart des Gebiets und auch deren Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert.

**2.2
Flächennutzungs-
plan**

Der überplante Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Siehe hierzu nachfolgende Abbildung:



2.3 Verfahrensablauf

Im vereinfachten Verfahren wird

- bei der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Des Weiteren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

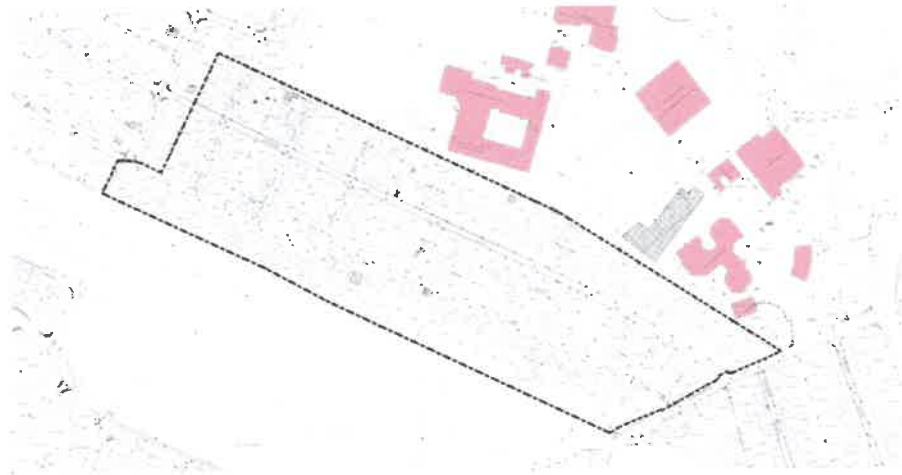
3. Ausgangs- situation

3.1 Lage und Umgebung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen Donauwörths. Südlich angrenzend befinden sich die Bahnstrecken (5300 Augsburg – Nördlingen und 5310 Donauwörth – Treuchtlingen). Im Westen des überplanten Areals befindet sich die Fortführung der Neudegger Siedlung. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich das Schulzentrum Donauwörth sowie das örtliche Krankenhaus. Östlich grenzt die Neurieder Straße an.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst dabei eine Größe von 83.691,31 m² (ca. 83,7 ha). Nachfolgende Abbildung zeigt diesen (ohne Maßstab):



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neudegger Siedlung“ umfasst dabei folgende Flurstücke:

2096/1, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2305/1, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2313/1, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2325/1, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2330/1, 2331, 2331/1, 2332, 2333, 2333/1, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2340/1, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2352/1, 2352/2, 2352/3, 2352/4, 2352/5, 2352/6, 2352/7, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2376/1, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, jeweils Gemarkung Donauwörth.

Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum. Die Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Donauwörth.

3.3

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Siedlung ist seit 1935 entstanden. Bauplanungsrechtlich ist sie nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan „Donauwörth – Nördlich der Neudegger Siedlung“ (Rechtskraft seit 1967) an.

3.4

Vorbelastungen im Planungsgebiet

In dem überplanten Bereich befinden sich nach bisheriger Erkenntnis keine Denkmäler.

Informationen bzgl. Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen liegen für das Areal nicht vor.

Immissionen gehen von den Bahnstrecken (5300 Augsburg – Nördlingen und 5310 Donauwörth – Treuchtlingen) und dem Straßenverkehr (Anliegerverkehr) aus.

Das Plangebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschraubersonderlandeplatzes der AIRBUS HELICOPTERS DEUTSCHLAND GmbH nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Vorhaben und Hindernisse, die zur ihrer Einrichtung benötigt werden, mit einer Höhe über 30,00 m über Grund sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

3.5 Verkehr und Erschließung

Das Gebiet wird durch die Nord- sowie die Südstraße erschlossen. An das Hauptverkehrsnetz wird das Areal über die Neurieder Straße angebunden.

Zudem wird die Siedlung durch die Haltestelle Neurieder Straße an den Donauwörther Stadtbuss angebunden.

4. Planungsziele

Im Rahmen der Innentwicklung soll das vorhandene Potential von Wohnbauflächen in der Neudegger Siedlung durch Nachverdichtung genutzt werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung für die moderate Nachverdichtung wird durch diesen Bebauungsplan gesichert.

5. Begründung zu Planinhalten und Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Grundkonzept der Neudegger Siedlung von 1935 ist auch heute noch ablesbar, so dass die markanten Gebäudefluchten entlang der Erschließungsstraßen durch Baulinien gesichert werden, um diesen Charakter zu sichern. Allerdings wird der damalige Gedanke der Selbstversorgung durch Nutztierhaltung und Anbau von Gemüse, etc. nur noch sehr untergeordnet von den Anwohnern in der Siedlung gelebt, so dass dieser Raum bereits durch Nachverdichtung genutzt wird. Um diese städtebaulich geordnet zu vollziehen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Zwischenzeitlich wurden die damaligen Siedlerhäuser sukzessiv erweitert, durch Neubauten ersetzt und vergrößert.

Die festgesetzte Gebäudekubatur orientiert sich dabei an dem bereits gebauten Bestand, wobei hier die größten Gebäude in der Siedlung als Maßstab herangezogen wurden.

Die Gärten ermöglichen eine Durchgrünung des Planungsgebiets durch die privaten Grundstückseigentümer.

5.2

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) werden ausgeschlossen. Um den bestehenden Siedlungscharakter zu wahren wird die Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen) auf maximal vier pro Einzelhaus bzw. auf zwei pro Doppelhaushälfte beschränkt. Des Weiteren darf pro Baufeld (definiert durch Baulinien und Baugrenzen, ggf. nur durch Baugrenzen) nur ein Einzel- bzw. Doppelhaus errichtet werden.

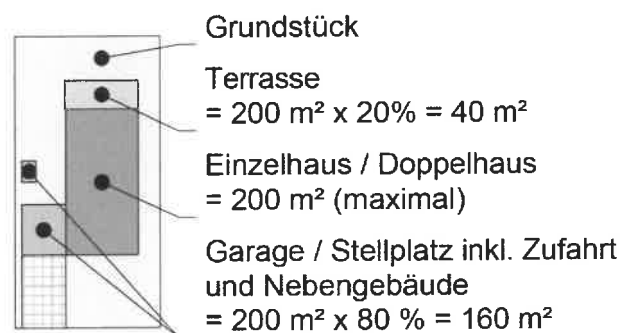
5.3

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche des Einzel- bzw. Doppelhauses ist mit einer Größe von maximal 200 m² festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an den größten bestehenden Häusern in der Neudegger Siedlung. Um eine hohe Flexibilität zu gewährleisten, kann die Grundfläche um 20 % für Terrassen überschritten werden; jedoch zur Klarstellung: Dies gilt nicht für Wintergärten, Überdachungen, Anbauten, etc. Diese sind in die Grundfläche von 200 m² zu integrieren.

Des Weiteren kann die Grundfläche von 200 m² für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 80 % überschritten werden.

Die nachfolgende Skizze verdeutlicht dies:



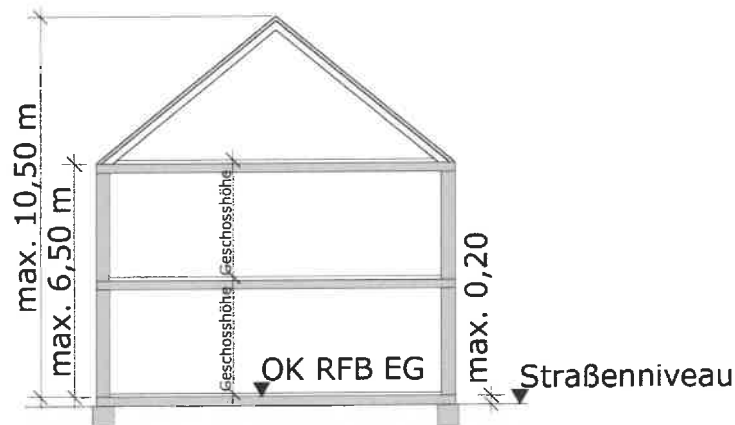
Aufgrund der bereits existenten Siedlungsstruktur gibt es jedoch Grundstücke mit Baufeldern, bei denen lediglich Hauptgebäude mit geringeren Grundflächen realisiert werden können.

Die Höhenentwicklung wird durch das Festsetzen der Trauf- und der Firsthöhe geregelt. Sie orientieren sich an den höchsten Gebäuden in der Siedlung. Zudem wird ein Puffer berücksichtigt, um eine hohe Flexibilität zu gewährleisten.

Die Traufhöhe wird dabei auf maximal 6,50 m festgesetzt, gemessen ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss; die Firsthöhe auf 10,50 m.

Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss wird dabei auf maximal 0,20 m über Straßenniveau definiert. Der Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist dabei die mittlere Höhe des Bestandsgeländes entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche (an der Erschließungsstraße). Städtebaulich maßgeblich ist jeweils die übergeordnete Erschließungsstraße am Baugrundstück.

Die nachfolgende Skizze verdeutlicht die Höhenentwicklung:



5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

In der Neudegger Siedlung gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden durch die Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Baulinien begründen sich aus der bestehenden Bebauung in der Neudegger Siedlung. Diese sind bereits faktisch existent. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglicht wird.

Der Bauraum nördlich der Nordstraße ist auf 25,00 m begrenzt, um den Sozialabstand zwischen den angrenzenden Schulen und der Neudegger Siedlung zu wahren. Auch südlich der Südstraße ist der Bauraum mit einer Tiefe von 25,00 m definiert. Dadurch lässt sich eine Nachverdichtung mit der bereits existenten städtebaulichen Ordnung vereinbaren. Diese Bauräume sind bei betroffenen Hauptgebäuden im Bestand auf 29,00 m erweitert, um keine unbeabsichtigten Härtefälle für künftige Bautätigkeiten zu generieren.

Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenzen liegen. Der Bereich zwischen einer Baulinie und dem öffentlichen Verkehrsraum ist zwingend von jedweder Bebauung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Stellplätze, Wege und Einfriedungen. Dies gilt auch für rechtmäßig errichtete Anbauten, Nebengebäude, Garagen und Carports. Diese baulichen Anlagen haben Bestandsschutz. Bei Ausfall bzw. Ersatz dieser Anlagen ist die Baulinie wieder zwingend einzuhalten.

5.5
Grundzüge der
Planung

Die im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen über die Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Baulinien und Baugrenzen sind als Grundzüge der Planung anzusehen.

5.6
Örtliche
Bauvorschriften

Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten zu können, ist die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu beachten und einzuhalten.

Dachgestalt

Die bestehende Neudegger Siedlung ist durch Satteldächer geprägt, daher werden sie auch als Dachform festgesetzt. Für zum Haupthaus untergeordnete Anbauten, Überdachungen und Wintergärten sind auch Flach- und Pultdächer (0° bis 20°) zulässig, da es sich um städtebaulich untergeordnete Gebäudeteile handelt.

Die festgesetzte Dachneigung zwischen 15° und 48° für Satteldächer bei den Hauptgebäuden lässt in Kombination mit der maximal möglichen Traufhöhe von 6,50 m und der maximal möglichen Firsthöhe von 10,50 m eine Vielzahl von modernen Gebäudeformen zu, ohne den Grundcharakter der Dachlandschaft in der Siedlung aufzubrechen.

Die Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln und Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit herzustellen. So wird es möglich den Nachfragen nach individuell gestaltbaren Gebäuden gerecht zu werden. Dies ist für Wintergärten nicht zwingend anzuwenden, hier ist auch eine lichtdurchlässige Eindeckung (Glas, Doppelsteplatten, etc.) zulässig.

Um einen gewissen zusätzlichen Wetterschutz für Fassaden zu ermöglichen sind Dachüberstände an der Traufe bis 0,50 m und 0,50 m am Ortgang zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude

Städtebaulich untergeordnete Bauten, wie Garagen, Carports und Nebengebäude können auch mit einem Flachdach (0° bis 5°) errichtet werden, da die Haupthäuser maßgeblich für die Dachlandschaft prägend sind. Des Weiteren sind für diese die Festsetzungen für die Dachgestalt nicht zwingend anzuwenden, wenn deren Grundfläche 36,00 m² nicht überschreitet, da sie in diesem Fall aus städtebaulichen Gesichtspunkten in den Hintergrund treten. Zudem wird den künftigen Bauherren eine flexiblere Gestaltungsmöglichkeit gegeben.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten. So ist gewährleistet, dass mit einem Fahrzeug auf das Grundstück gefahren, die Garage geöffnet und das Fahrzeug in der Garage

geparkt werden kann, ohne den Verkehrsfluss auf der Straße übermäßig zu beeinträchtigen.

Des Weiteren ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum öffentlichen Verkehrsraum bei Garagen, Carports und Nebengebäuden erforderlich, um bei Unterhalts- bzw. Wartungsarbeiten den öffentlichen Raum möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Straßenbild

Für ein harmonisches Straßenbild sind Automaten und Werbeanlagen unzulässig. Müll- und Wertstofftonnen sind in die Gebäude, Mauern oder die Einfriedung zu integrieren. Zudem sind Telekommunikationslinien unterirdisch zu verlegen.

Einfriedungen

Damit kein Bild von anonymen Straßenschluchten entsteht sind Einfriedungen auf eine maximale Höhe von 1,50 m begrenzt. Dabei sind folgende Materialien unzulässig: Steinquader, Gabionen sowie Kunststoff.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Donauwörth sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem und wird in das Klärwerk der Stadt Donauwörth eingeleitet.

Das Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf dem Grundstück versickert werden bzw. für Brauchwasserswecke gesammelt und genutzt werden.

Die Müllentsorgung ist über den Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben sichergestellt.

5.8 Immissionsschutz

Immissionen gehen von den Bahnstrecken (5300 Augsburg – Nördlingen und 5310 Donauwörth – Treuchtlingen) aus.

Seitens der Deutschen Bahn wird für den Bahnknoten Donauwörth für die Strecken

- 5300, Augsburg Hbf - Nördlingen
- 5310, Donauwörth - Treuchtlingen
- und 5381, Seehof Bbf – Neuoffingen

eine Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen des Bundes durchgeführt. Nach derzeitigem Stand wird im Bereich der Neudegger Siedlung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00m ab Schienenoberkante (SOK) errichtet werden. Siehe hierzu folgende Abbildung:



Diese Maßnahme wird durch die Deutsche Bahn umgesetzt.

5.9 Grünordnung

Die bestehenden Gärten in der Neudegger Siedlung ermöglichen die Durchgrünung des Planungsgebiets durch die privaten Grundstückseigentümer.

Bein Neupflanzungen ist zu beachten, dass folgende Grenzabstände –zu öffentlichen Verkehrsflächen – einzuhalten sind:

- 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

Stellplätze und Zufahrten im privaten Bereich sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszubilden. Dadurch wird bei Starkregen die städtische Kanalisation entlastet, wodurch die Gefahr für Schäden an Gebäuden und der Infrastruktur minimiert wird. Zudem wird durch eine größere Verdunstungsoberfläche das Stadtklima verbessert.

5.10 Eingriff / Ausgleich

Die Neudegger Siedlung besteht seit 1935. Es ist daher kein Ausgleich gem. § 1a Abs. 6 Satz 6 BauGB erforderlich.

5.11 Auswirkungen der Planung

Städtebau

Durch diesen Bebauungsplan wird, städtebaulich geordnet, zusätzlicher Wohnraum in der Neudegger Siedlung geschaffen. Dabei werden die bestehenden Strukturen in der Siedlung sowie das bestehende und künftige Stadtbild berücksichtigt.

Erschließung

Die bestehende Siedlung ist bereits voll erschlossen.

Grünordnung

Durch die bestehenden Gärten in der Siedlung ist die Durchgrünung weiterhin gesichert.

**6.
Gesamtflächen-
bilanz**

Die gesamte Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

	Fläche in m ²	Anteil in %
Bauflächen	71.951,58	85,97
Grünfläche (öffentlich)	699,38	0,84
Straßenverkehrsfläche	10.349,36	12,37
Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Parken	690,99	0,83
Gesamt	83.691,31	100

Donauwörth, den 17.03.2025


Jürgen Sorré
Oberbürgermeister

