

Große Kreisstadt

donauwörth



**Bebauungsplan – ENTWURF**  
mit integrierten Grünordnungsplan

**„Nördlich am Stillbergweg“**

**Begründung mit Umweltbericht (gem. § 2 BauGB)  
und Eingriffs-/Ausgleichsermittlung**

**- Begründung -**

**SATZUNG**



Große Kreisstadt Donauwörth  
Stadtbauamt

Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2	Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzungen	2
1.3	Wahl des Planverfahrens	2
<b>2.</b>	<b>Allgemeines zum Plangebiet</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation u. bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>3</b>
3.1	Flächennutzungsplanung	3
3.2	Bauleitplanung	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Angrenzende Bebauungspläne	3
<b>4.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte und Festsetzungen</b>	<b>4</b>
5.1	Städtebauliche Konzeption	4
5.2	Art der baulichen Nutzung	4
5.3	Maß der baulichen Nutzung	4
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
5.5	Bauweise	5
5.6	Stellung der baulichen Anlagen	5
5.7	Höhe der Gebäude; Dachform / Dachneigung	5
5.8	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Grundstückszufahrten	5
5.9	Verkehrsflächen / Erschließung	5
5.10	Abstandsflächen	6
5.11	Ver- und Entsorgung	6
5.12	Immissionsschutz	6
5.13	Grünordnung	6
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Schutz von Natur und Landschaft</b>	<b>7</b>
<b>9.</b>	<b>Flächen und Bodenbelastungen</b>	<b>8</b>
<b>10.</b>	<b>Gewässer</b>	<b>8</b>
<b>11.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen nach Art. 9 BayBO)</b>	<b>8</b>
<b>12.</b>	<b>Denkmalschutz / Denkmalpflege</b>	<b>8</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>9</b>

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Der Bebauungsplan umfasst überwiegend bislang intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland nördlich des Stillbergwegs sowie bereits bestehende Wohnbauflächen südlich des Stillbergwegs im Stadtteil Zirgesheim. Im Norden und Osten grenzt intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland bzw. Waldfläche an den Umgriff des Bebauungsplans an. Im Süden und Westen befinden sich weitgehend bebaute Wohnbauflächen. Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans am 28.07.2011 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Zirgesheim und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland bzw. Waldfläche (Flst.-Nrn. 907/1, 1106, 1094 sowie Teilflächen der Flurstücke 1093 und 1100, jeweils der Gemarkung Zirgesheim);
- im Osten durch zwei Landwirtschaftswege (Flst.-Nrn. 1059 und 1086) und einen Teil des Stillbergwegs (Flst. 1079, jeweils der Gemarkung Zirgesheim);
- im Süden durch die nördliche Bebauung der Templerstraße (Flst.-Nrn. 1067, 1067/1, 1067/2, 1068/2, 1072, 1072/1, 1072/2, 1072/3, 1075, 1075/1 jeweils Gemarkung Zirgesheim);
- im Westen durch Flurstücke 908, 909/1, 910 (bebaute Wohnbauflächen am Stillbergweg) sowie Teilbereiche der Flurstücke 1079 (Stillbergweg) und 1107 (Wirtschaftsweg) (jeweils der Gemarkung Zirgesheim).

### **1.2 Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzungen**

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst derzeit größtenteils intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland sowie bereits bebaute Wohnbauflächen mit einer Fläche von etwa 4,3 ha und besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Zirgesheim:

1068, 1068/1, 1068/2, 1070, 1070/1, 1071, 1071/1, 1071/2, 1076, 1076/1, 1078, 1079 (Teilbereich), 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1093 (Teilbereich), 1100 (Teilbereich).

### **1.3 Wahl des Planverfahrens**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB inklusive Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffs-/ Ausgleichsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB aufgestellt.

## **2. Allgemeines zum Plangebiet**

Die Stadt Donauwörth – an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt (Bundesstraßen 2 / 16 / 25; Bahnlinien Augsburg – Nürnberg, Ulm – Ingolstadt) nur ca. 45 Kilometer nördlich von Augsburg gelegen – befindet sich in einem von Donau, Lech und der Wörnitzmündung geprägten Landschaftsraum an den Hängen des Frankenjuras. Donauwörth zählt etwa 18.400 Einwohner und ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Mittelzentrum eingestuft.

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 werden nicht bebaubare Flächen auch weiterhin als Forstbereiche oder landwirtschaftliche Nutzungsflächen dem ökologischen Gleichgewicht zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass bei Baugrundstücken vor allem für Einfamilienhäuser, aber auch für Reihen- und Doppelhäuser, eine anhaltend große Nachfrage besteht.

### **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation und bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **3.1 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (wirksam seit 02.03.2002, geändert am 26.03.2004) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zirgesheim Ost (Stillbergweg)“ teilweise als Wohnbauflächen (nördlich und südlich der Straße „Am Stillbergweg“), teilweise als Grünfläche (im Westen des Geltungsbereichs) und als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer Funktion (Gewässerschutz, Erosionsschutz) (im Norden des Geltungsbereichs) ausgewiesen.

#### **3.2 Bauleitplanung**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verlieren folgende Bebauungspläne für diesen Teilbereich ihre Gültigkeit:

- Bebauungsplan „Zirgesheim Ost“, rechtskräftig seit dem 27.11.1981,
- 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan für den Bereich „Zirgesheim Ost“, rechtskräftig seit dem 23.12.1987.

##### **3.2.2 Angrenzende Bebauungspläne**

Es grenzen bis auf die unter Punkt 3.2.1 genannten Bebauungspläne keine weiteren Bebauungspläne an das Planungsgebiet an.

### **4. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Zirgesheim Ost (Stillbergweg)“ ist der Wunsch die bisher überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünlandflächen mit den Flurnummern 1080, 1081, 1083, 1085 und die dazugehörigen Pflegewege mit den Flurnummern 1082 und 1084 jeweils in deren südlichen Bereiche – nördlich an den Stillbergweg angrenzend – für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Außerdem besteht die konkrete Nachfrage nach Wohnbauland in Donauwörth. Als Wohnstandort ist das Planungsgebiet aufgrund seiner höher gelegenen Lage - mit Blick über die Donau und den südlichen Teil des Landkreises Donau-Ries - sehr gut geeignet. Darüber hinaus verfügt es über eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und gliedert sich in ein bereits bestehendes Wohngebiet ein. 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.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft neues Baurecht für eine Bebauung mit 11 Einfamilienhäusern; so entsteht durch eine angemessene Nachverdichtung ein Wohnquartier, das in der Eigenart der umliegenden Bebauung (durchgrünt, mit geringer Dichte und Versiegelung) gut in die umliegende Bebauung integriert werden kann. Es rundet darüber hinaus das Siedlungsbild im Ortsteil Zirgesheim ab.

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption hat der Stadtrat der Stadt Donauwörth am 28.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Für das Planungsgebiet gelten folgende Planungsziele:

#### Städtebauliche Ziele

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Erschließung von neuem Wohnraum nach Vorgaben des Flächennutzungsplans

#### Ziele der Erschließung

- Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes an das bestehende Straßenverkehrsnetz
- Sicherung von Flächen für eine spätere Erschließung weiterer Bauflächen

#### Grünplanerische Ziele

- Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Wohngebietes
- Minimierung der versiegelten Flächen
- Freiraumkonzeption im öffentlichen Raum durch Pflanzungen

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Der Bebauungsplan sieht – gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan – ein „Reines Wohngebiet (WR)“ nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Auf 12 Grundstücken sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise vorgesehen. Die Grundstücksgrößen variieren im Schnitt zwischen 805 m<sup>2</sup> und 978 m<sup>2</sup> für den Einfamilienhausbereich. Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt entlang des Stillbergwegs.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Reines Wohngebiet (WR)

Für das Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden und unmittelbaren Umgebung und stärkt somit den Gebietscharakter an sich.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Reinen Wohngebiet über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dabei orientieren sich die Festsetzungen an der umliegenden bestehenden Bebauung.

Das ca. 4,3 ha große Bruttobauland bietet Nettobauland von ca. 1,0 ha nördlich des Stillbergwegs und 1,2 ha südlich des Stillbergwegs für freistehende Einfamilienhäuser.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Es werden Baufenster, begrenzt durch Baugrenzen, festgesetzt. Die großzügig dimensionierten Baugrenzen ermöglichen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten der Baukörper, wobei die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung zu beachten ist.

## **5.5 Bauweise**

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der umliegenden Bebauung und ermöglicht eine freie Konzeption der Gebäude.

## **5.6 Stellung der baulichen Anlagen**

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet. Die Baufreiheit wird somit erhöht. Die Stellung der Baukörper in der Planzeichnung sind lediglich Vorschläge.

## **5.7 Höhe der Gebäude; Dachform / Dachneigung**

Da das zu bebauende Gelände in einer südorientierten Hanglage liegt und um Verschattungen vorzubeugen, sind die Bebauungen mit I + D (maximal zwei Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoss auch im Untergeschoss liegen kann) und einem zulässigen Sattel- und Walm-dach mit einer Dachneigung zwischen 25° und maximal 30° südlich des Stillbergwegs und zwischen 35° und maximal 48° nördlich des Stillbergwegs festgesetzt. Damit passt sich die künftige Bebauung an die umliegende Bebauung an und rundet die Bebauung ab.

## **5.8 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Grundstückszufahrten**

Bei den Einzelhäusern können die Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen, im Gebäude integriert oder als freistehende Garagen errichtet werden. Garagen können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Nebenanlagen sind innerhalb und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung zu beachten ist. Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude errichtet werden.

Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind im Gebäude, in Mauern oder sonstigen Einfriedungen so zu integrieren, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht stören. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass trotz hoher Flexibilität in Bezug auf die Baugestaltung innerhalb des Bauraumes eine bauliche Beruhigung zum öffentlichen Raum gewährleistet wird. Der Bauraum ist hierfür entsprechend großzügig dimensioniert.

Außerhalb der Bauräume werden planungsrechtlich zulässige Zu- und Ausfahrten zugelassen, die für das Ortsbild eine untergeordnete Rolle spielen.

Vor Garagen ist ein Stauraum (Aufstellfläche für Pkw) von mind. 5,50 m einzuhalten. Darüber hinaus müssen Garagen und Nebengebäude einen Mindestabstand von 1,00 m zum öffentlichen Verkehrsraum haben.

## **5.9 Verkehrsflächen / Erschließung**

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung erfolgt von Donauwörth kommend über die Deutschordensstraße durch den Ortsteil Zirgesheim über den Stillbergweg. Ein Fußgängerweg befindet sich auf der südlichen Seite der Straße.

Die Stadt Donauwörth hat im Vorfeld ein Baugrundgutachten erstellen lassen. Die Inhalte und Vorgaben dieses Gutachtens sind zu beachten. Das Baugrundgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans und befindet sich im Anhang.

### **5.10 Abstandsflächen**

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im gesamten Plangebiet die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

### **5.11 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung wird durch das städtische Wasserwerk mittels Erweiterung des Ortnetzes sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Donauwörth eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser wird in Zisternen gesammelt, die auf jedem Grundstück nördlich des Stillbergwegs im Bereich der künftigen Garageneinfahrt im Zuge der allgemeinen Erschließungsarbeiten bereits im Vorfeld mit eingebaut werden. Diese Zisternen sind Bestandteil des Grundstücksanschlusses und von den Grundstückseigentümern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten (vgl. § 9 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth).

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist darüber hinaus soweit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln. Aus diesem Grund ist auch die Versiegelung auf den Baugrundstücken möglichst gering zu halten. Erforderliche Wege sowie Lager- und Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Durch diese Maßnahmen wird die Menge des in die Kanalisation einzuführenden Wassers reduziert und gleichzeitig ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Um durch wild abfließendes Wasser oberhalb des Baugebietes bei Starkniederschlägen keine Beeinträchtigungen zu haben, wird oberhalb des Baugebietes ein entsprechender Entwässerungsgraben angelegt. Dies soll einen sicheren und kontrollierten Abfluss des Wassers in die Kanalisation bzw. in den Lochbach gewährleisten.

Zudem sind zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser 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 kann.

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

Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen, da es sich um ein baugestalterisch anspruchsvolles Baugebiet handelt.

### **5.12 Immissionsschutz**

Von der umgebenden Wohnbebauung ist nicht von Emissionen auszugehen.

### 5.13 Grünordnung

Um grünordnerischen Belangen Rechnung zu tragen, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Anlegen von Grünflächen:

Es werden Grünflächen zur Eingliederung in die Landschaft angelegt. Des Weiteren dienen diese Grünflächen teilweise zur Aufnahme des Entwässerungsgrabens.

- private Grünflächen  
Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 3 m breite private Grünfläche angelegt.
- öffentliche Grünflächen  
Entlang der Erschließungsstraße bzw. des nördlich verlaufenden Feldweges sowie zwischen Baugebiet und Fläche für Natur und Landschaft werden öffentliche Grünflächen angelegt. Diese nehmen bereichsweise den Entwässerungsgraben zur Abfangung des Hangwassers auf.

Pflanzgebot und Pflanzbindungen:

- Anpflanzen von Sträuchern  
Artenauswahl:
  - *Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel, vStr., 4Tr., 60-100
  - *Coryllus avellana* – Hasel, vStr., 4Tr., 60-100
  - *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn, vStr., 3Tr., 60-100
  - *Euonymus 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
- Anpflanzen Hausbäumen (Obstbäume, H, STU 8-10, oB)  
Artenauswahl:
  - Äpfel: Brettacher, Berlepsch, Boskoop, Glockenapfel, Gravensteiner, Jacob Lebel
  - Birnen: Bunte Juli, Clapps Liebling, Gute Graue, Gelbmöstler
  - Zwetschgen: Deutsche Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
  - Kirsche: Kassins Frühe Herzkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bestandsgehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

## 6. Umweltbericht

Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften (BauGB) wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher ein fester Bestandteil dieser Begründung darstellt.

## 7. Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wurde gemäß Bayerischem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen) durchge-



führt. Der Bedarf an Ausgleichsflächen beträgt 4.312 m<sup>2</sup> und wird in Form einer extensiven Streuobstwiese im nördlichen Geltungsbereich auf den Flur-Nr. 1083, 1084 und 1085 (je Teilflächen), Gmkg. Zirgesheim nachgewiesen. Die auf den Flur-Nr. 1080, 1081, 1082, 1083, (je Teilflächen), Gmkg. Zirgesheim ausgewiesenen Maßnahmenflächen werden dem Öko-konto gutgeschrieben. Siehe hierzu Umweltbericht Kap. 2.4.

## **8. Schutz von Natur und Landschaft**

Aus ökologischen Gründen sind verbleibende Freiflächen gemäß § 1a BauGB zu begrünen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Mit den o.g. Maßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege gem. § 1a BauGB in Verbindung mit § 246 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen.

Im Plan sind Flächen dargestellt, die für eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, etc. vorgesehen sind.

## **9. Flächen und Bodenbelastungen**

Belastete Flächen sind innerhalb des Plangebietes nach bisherigem Kenntnisstand nicht existent.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

## **10. Gewässer**

Natürlich stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird jedoch auf die Wahrscheinlichkeit eines hohen Grundwasserstandes hingewiesen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwassererhaltung 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (nach BauGB) sind auch die örtlichen Bauvorschriften Bestandteil des Bebauungsplans „Zirgesheim Ost (Stillbergweg)“. Die örtlichen Bauvorschriften werden auch als Gestaltungsfestsetzungen 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.

## 12. 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 Artikel 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.

## 13. Flächenbilanz

Verkehrsflächen	3.774,74 m <sup>2</sup>	8,8 %
davon Straßenfläche	2.139,65 m <sup>2</sup>	
davon Feldweg	1.167,33 m <sup>2</sup>	
davon Gehweg	467,76 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen (inkl. Ausgleichsflächen, Pflegeweg und Gräben)	16.642,44 m <sup>2</sup>	38,7 %
Grundstücksflächen	22.625,27 m <sup>2</sup>	52,6 %
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>43.042,45 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Donauwörth, den 24.03.2016

  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister

