

Große Kreisstadt

donauwörth



**Bebauungsplan – ENTWURF**

**„3. Änderung Wohnpark Donauwörth, 4.  
Bauabschnitt und Mitte (südwestlich der  
Rambergstraße)“**

**Begründung (gem. § 2a BauGB)**

**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	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung	5
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	6
5.9	Verkehrsflächen / Erschließung	6
5.10	Abstandsflächen	7
5.11	Ver- und Entsorgung	7
5.12	Immissionsschutz	7
5.13	Grünordnung	8
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Schutz von Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Flächen und Bodenbelastungen</b>	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>Gewässer</b>	<b>9</b>
<b>11.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen nach Art. 9 BayBO)</b>	<b>9</b>
<b>12.</b>	<b>Denkmalschutz / Denkmalpflege</b>	<b>9</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>10</b>

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

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

Der Bebauungsplan umfasst bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im Bereich westlich der Rambergstraße und östlich der Bernhard-Grueber-Straße. Westlich, nördlich und östlich angrenzend befinden sich bereits erschlossene Wohngebiete entlang der Straßenzüge Rambergstraße, Tiroler Ring und Bernhard-Grueber-Straße. Im Süden grenzen die nördliche Bebauung sowie die zukünftige Erweiterung des Baugebietes Brahmsstraße und die Kreuzfeldstraße an das Plangebiet an.

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

- im Norden durch die nördlichen Grundstücke des Tiroler Rings (Flst.-Nrn. 2347, 2348 und 2350) sowie einen Teil der Graf-Stauffenberg-Straße (Flst.-Nr. 1018/1);
- im Osten durch die östliche Bebauung der Rambergstraße (Flst.-Nrn. 2448/1, 2449, 2459, 2461, 2473) sowie die angrenzenden Flst.-Nrn. 1068, 2474, 2475, 2476, 2316, 2322, 1060, 1060/2, 1065, 1079/16, 1079/15, 1079/14, 1079/13, 1079/9, 1079/8, 1079/7;
- im Süden durch die nördliche Bebauung der Brahmsstraße (Flst.-Nrn. 1023/19 – 1023/27) sowie Teilstücke der Flurstücke 1024, 1025, 1026/11, 1044/20, 1044/21, 1053/3, 1057, 1080 sowie 1120, und
- im Westen durch die westlichen Grundstücke der Bernhard-Grueber-Straße bzw. die Flurstücke 2366/1, 1021/6, 2433/2, 2433/1 und 1020.

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

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen von etwa 9,9 ha und besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Riedlingen:

1022, 1023, 1023/8, 1023/9, 1061, 1061/1, 1061/2, 1061/6, 1061/7, 2365, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2432, 2433, 2434, 2435 jeweils vollständig sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1020, 1021, 1024, 1025, 1059 und 1065.

Für die sich ursprünglich innerhalb des Geltungsbereich befindlichen Flurstücke 2474, 2475 und 2476 wird mit den östlich angrenzenden Grundstücken 2468, 2469 und 2470 zu einem späteren Zeitpunkt ein eigener Bebauungsplan aufgestellt.

### **1.3 Wahl des Planverfahrens**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB inklusive Umweltbericht aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erforderlich, da bereits Baurecht im gesamten Geltungsbereich durch die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Wohnpark Donauwörth, BA 4“ (Rechtskraft seit 10.02.1995) und „Wohnpark Donauwörth Mitte und Änderungen II“ (Rechtskraft seit 01.12.2000) geschaffen wurde.

## **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 Würnitzmündung 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 „3. Änderung Wohnpark Donauwörth, 4. Bauabschnitt und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### **3.2 Bauleitplanung**

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

Im Plangebiet existieren zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne, die teilweise Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans sind:

- Der Bebauungsplan „Wohnpark Donauwörth, 4. Bauabschnitt“ (Rechtskraft seit 10.02.1995) erstreckt sich von Nordwesten über den mittleren Bereich des Plangebietes bis zur Rambergstraße.
- Der Bebauungsplan „2. Änderung Wohnpark Donauwörth, Mitte und Änderungen II“ (Rechtskraft seit 01.12.2000) liegt im Osten des Plangebietes und erstreckt sich ebenfalls bis zur Rambergstraße.

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

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

Insgesamt grenzen drei Bebauungspläne an das Plangebiet:

- der Bebauungsplan „Wohnpark Donauwörth, 2. Bauabschnitt“ im Norden,
- der Bebauungsplan „Wohnpark Donauwörth, 1. Bauabschnitt“ im Südosten und
- der Bebauungsplan „1. Änderung Wohnpark Donauwörth, 4. Bauabschnitt (Brahmsstraße) im Südwesten.

In allen genannten Bebauungsplänen sind die Flächen überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)“ ist der Wunsch die bisher als Ackerflächen genutzten Grundstücke mit den Flurnummern 1023, 1023/8, 1024 und 1025 für eine Bebauung

zur Verfügung zu stellen. Außerdem besteht die konkrete Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnbauland in Donauwörth. Als Wohnstandort ist das Planungsgebiet gut geeignet, da es über eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie zu Infrastruktureinrichtungen verfügt und sich in ein bereits bestehendes Wohngebiet eingliedert.

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 72 Einfamilienhäusern, 20 Doppelhaushälften sowie eine Kinderkrippe; 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 schließt eine größere Baulücke und rundet das Siedlungsbild im Ortsteil Riedlingen ab.

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption hat der Stadtrat der Stadt Donauwörth am 27.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Für das Planungsgebiet gelten folgende Planungsziele:

#### Städtebauliche Ziele

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Schließung einer größeren Baulücke
- Fortführung der Wohnpark-Konzeption

#### 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 „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Auf 92 Grundstücken sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise vorgesehen. Die Grundstücksgrößen variieren im Schnitt zwischen 535 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup> für den Einfamilienhausbereich und 325 m<sup>2</sup> bis 460 m<sup>2</sup> für die Doppelhaushälften. Vereinzelt sind an den Kurven liegende Grundstücke größer zugeschnitten. Im Südosten befindet sich ein Grundstück mit einer Größe von etwa 1.350 m<sup>2</sup>, auf dem die Ansiedelung einer Kinderkrippe geplant ist.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt entlang der Rambergstraße. Außerdem wird das Baugebiet über eine neu geplante Straße, die parallel zur Hochspannungsleitung in westliche Richtung über die Bernhard-Grueber-Straße an den Tiroler Ring anschließt, erschlossen. Von Nordosten kreuzt ein Geh- und Radweg die Rambergstraße und verläuft im Plan-

gebiet mittig über den bestehenden Schmutzwasserleitungen in südliche Richtung zu einer unter der Hochspannungsleitung gelegenen Grünfläche. Ein in der Mitte des Plangebietes gelegener Spielplatz dient als Frei- und Erholungsraum für Kinder, um den Ansprüchen der Hauptzielgruppe – den jungen Familien mit Kindern – gerecht zu werden.

Im Süden grenzt – unter der Hochspannungsleitung gelegen – ein Grünzug mit parkähnlichen Strukturen und Retentionsbecken an das Quartier an, der als Puffer zur südlich angrenzenden Bebauung, zur Durchgrünung des Stadtteils Riedlingen sowie als Aufenthalts-, Freizeit- und Erholungsraum für die Anwohner dient.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden und unmittelbaren Umgebung und stärkt somit den Gebietscharakter an sich. Von den im WA nach § 4 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.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen 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. 9,9 ha große Bruttobauland bietet Nettobauland für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften (ca. 6,1 ha).

## **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 und 7 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, andere Standorte sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Das Gleiche gilt für die Garagen und deren Zufahrten.

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

Da das zu bebauende Gelände von Nordwesten nach Südosten leicht abfällt und um Verschattungen vorzubeugen, sind die Bebauungen der Grundstücke im Westen – direkt angrenzend und sich orientierend an die Bebauung in der Bernhard-Grueber-Straße – mit II + D (maximal drei Vollgeschosse plus Dachraum, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss) und einem zulässigen Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 35° und maximal 48° festgesetzt.

Im übrigen Plangebiet ist je nach Lage und Baufenster eine Einzel- oder Doppelhausbebauung mit einer Geschossigkeit von I + D (maximal zwei Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss) sowie einem zulässigen Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 35° bis maximal 48° möglich. Abweichend zu dieser Festsetzung kann ausnahmsweise für das Maß der baulichen Nutzung eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen zugelassen werden. Dabei gilt für die bauliche Gestaltung zwingend, dass nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 25° zulässig sind. Kniestöcke werden bei dieser abweichenden Bauweise nicht zugelassen. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass sich die Bebauung ins unmittelbare Umfeld des Stadtteils Riedlingen und die jeweiligen Bauabschnitte des Wohnparks einfügt.

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

Bei Einzel- und Doppelhäusern können die Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen, im Gebäude integriert oder als freistehende Garagen errichtet werden.

Nebenanlagen sind innerhalb und auch außerhalb der Bauräume zulässig, wobei die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 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.

Im Süden des Plangebietes wird zudem ein öffentlicher Parkplatz angelegt, der beispielsweise Parkraum für Anlieger der nahe gelegenen Kinderkrippe oder der Kirche schafft.

Garagen müssen zur Hinterkante des Gehwegs einen Abstand von mind. 5,50 m haben. Darüber hinaus müssen Garagen und Nebengebäude einen Mindestabstand von 1,00 m zum öffentlichen Verkehrsraum haben.

### **5.9 Verkehrsflächen / Erschließung**

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung des vierten und mittleren Bauabschnitts des Wohnparks erfolgt über die Rambergstraße, weitere Anbindungen bestehen über den Tiroler Ring und die Bernhard-Grueber-Straße.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt entlang der Rambergstraße. Außerdem wird das Baugebiet über eine geplante Straße, die parallel zur Hochspannungsleitung verläuft, erschlossen. Beide Straßen sind als Tempo-30-Zonen mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m, bzw. 5,50 m (Rambergstraße) (plus drei Meter Geh- und Radweg, plus zwei Meter Parkstreifen) geplant. Die Rambergstraße ist zudem beidseitig mit einem Fußweg ausgestattet. Dieser zusätzliche Weg hat eine Breite von 1,75 m. Alle anderen Straßen, die der inneren Erschließung des Gebietes dienen, werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Aus Nordosten kommend kreuzt ein Geh- und Radweg die Rambergstraße und verläuft im neuen Plangebiet mittig über die bestehenden Schmutzwasserleitungen in südliche Richtung zu einer – unter der Hochspannungsleitung gelegenen – Grünfläche.

## **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 Ortsnetzes sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls durch die Erweiterung des Ortsnetzes und durch die Errichtung von Transformatorstationen durch die LEW AG gewährleistet. Gleichzeitig können die Gebäude mit Erdgas (Erdgas Schwaben) versorgt werden. Angrenzend an den Kinderspielplatz wird eine Kompakttransformatorstation errichtet, um eine gesicherte Stromversorgung des Gebietes zu gewährleisten.

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 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).

Zusätzlich erhält das Baugebiet Regenrückhaltebecken, um die im Baugebiet anfallenden Wassermengen – vor allem bei Starkregen – zunächst zurückzuhalten und dann geregelt abfließen lassen zu können.

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.

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

## **5.12 Immissionsschutz**

Nach der Änderung des § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätze, durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenzwerte und Immissionsrichtwerte nicht herangezogen werden. Somit sind von den Anwohnern die evtl. ausgehenden Beeinträchtigungen zu dulden.

Darüber hinaus ist von der umgebenden Wohnbebauung ist nicht von Emissionen auszugehen.



### **5.13 Grünordnung**

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

Die Anlage eines öffentlichen Grünzuges mit parkähnlichen Strukturen unter der im Süden des Plangebietes gelegenen Hochspannungsleitung und in den Grünzug integrierten Regenrückhaltebecken dienen der Aufwertung des Gebietes hinsichtlich Landschaftsbild und Naherholung. Außerdem werden auf diesem Wege neue Lebensräume für die heimische Flora und Fauna geschaffen.

Die Durchgrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen und die Ansaat einer Gräser-Kräuter-Mischung auf den Baumscheiben strukturieren das Gebiet und erhöhen die Eigenart der Straßenzüge.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich zudem eine Grünfläche mit integriertem Kinder-spielplatz für verschiedene Altersgruppen.

Für eine strukturierte Durchgrünung des Gebietes sind die rückwärtigen Grundstücksseiten mit einem drei Meter breiten Streifen festgesetzt, der für die Pflanzung von Sträuchern und Büschen vorgesehen ist. Ausgenommen sind dabei die Grundstücke, die mit der rückwärtigen Grundstücksseite an öffentliche Wege und Verkehrsflächen sowie an die öffentlichen Grünflächen unter der Hochspannungsleitung angrenzen.

Durch die zur Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen vorgeschlagene Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen werden negative Auswirkungen der Neuversiegelung (wie z.B. die verringerte Versickerungsleistung des Gebietes) vermindert.

## **6. Umweltbericht**

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

## **7. Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für diesen Bebauungsplan ist keine Umweltprüfung und somit kein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erforderlich, da bereits Baurecht im gesamten Geltungsbereich durch die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Wohnpark Donauwörth, BA 4“ (Rechtskraft seit 10.02.1995) und „Wohnpark Donauwörth Mitte und Änderungen II“ (Rechtskraft seit 01.12.2000) geschaffen wurde.

## **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.

## **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.

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

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (nach BauGB) sind auch die örtlichen Bauvorschriften Bestandteil des Bebauungsplans „3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)“. 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	21.478,73 m <sup>2</sup>	21,6 %
davon Geh- und Radwege	7.284,54 m <sup>2</sup>	
davon Straßenflächen (normal)	6.351,03 m <sup>2</sup>	
davon Straßenfl. (verkehrsberuhigt)	7.843,16 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen	8.288,88 m <sup>2</sup>	8,3 %
Retentionsflächen	8.459,18 m <sup>2</sup>	8,5 %
Grundstücksflächen	61.077,10 m <sup>2</sup>	61,5 %
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>99.303.89 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Donauwörth, den .....

.....

Armin Neudert  
Oberbürgermeister