

Große Kreisstadt

donauwörth



## **Bebauungsplan**

# **„1. Änderung und Erweiterung Baugebiet Schrankenäcker (Kornstraße)“**

**Begründung (gem. § 2a BauGB)**

**SATZUNG**



Große Kreisstadt Donauwörth  
Stadtbauamt

Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Ausgangssituation	2
3. Zweck der Planung	3
4. Bezug zum Flächennutzungsplan	3
5. Städtebauliche Konzeption	3
6. Kenndaten der Planung	4
7. Verkehrsflächen	4
8. Ver- und Entsorgung	5
9. Flächen mit Bodenbelastung	5
10. Gewässer	5
11. Niederschlagswasser	5
12. Umweltbericht	6
13. Schutz von Natur und Landschaft	6
14. Grünordnung	6
15. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
16. Denkmalschutz, Denkmalpflege	7

# 1.0 Räumlicher Geltungsbereich

## 1.1 Lage und Abgrenzung

Die Bebauungsplanung betrifft eine Fläche im Zentrum von Auchsesheim, westlich der Mertinger Straße und dient der Schaffung von Baurecht für Einfamilienhäuser auf einer - zwischen bereits bebautem Gebiet liegenden - Ackerfläche.

Der Bebauungsplan hat einen Umgriff von ca. 2,30 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grundstücke 99/19, 103, 103/1, 103/2,
- im Norden durch die Kornstraße,
- im Osten durch die Mertinger Straße und Grundstück Nr. 105,
- im Süden durch die Grundstücke 108, 109,
- im Westen durch die Grundstücke 110, 100/1,192 und die Straße „Schrankenäcker“.

## 1.2 Liste der überplanten Flurstücke

Folgende Flurstücke der Gemarkung Auchsesheim befinden sich innerhalb des Bebauungsplan - Umgriffs:

102, 103/2 (Teilfläche),104, 104/1, 104/2, 105/1, 105/2, 106, 107, 107/1 bis 107/11, 108 (Teilfläche).

Neu überplant werden lediglich die Grundstücke 104 und 108 (Teilfläche); für die Grundstücke 104/1 und 104/2 besteht bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schrankenäcker“ (Rechtskraft: 21.03.1980).

# 2.0 Ausgangssituation

Das künftige Baugebiet befindet sich zentral gelegen im Stadtteil Auchsesheim und schließt eine größere Baulücke; die Fläche wird in allen Himmelsrichtungen von bereits bestehender Bebauung tangiert.

Die Fläche hatte trotz ihrer zentralen Lage keinerlei Bedeutung als dörfliche Gemeinbedarfsfläche oder Festplatz.

Die Stadt Donauwörth ist grundsätzlich bestrebt, neue Wohnflächen durch Nachverdichtung zu erschließen, ohne dabei aber die Eigenart der jeweiligen Gebiete zu stören.

### **3.0 Zweck der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch, das bisher als Ackerfläche genutzte Grundstücks Nr. 104 für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Der Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Baugebiet Schrankenäcker“ schafft neues Baurecht für eine Bebauung mit neun Einfamilienhäusern (freistehende Einzelhäuser mit Einliegerwohnungen); so entsteht durch angemessene Nachverdichtung ein Wohnquartier, das in die Eigenart der umgebenden Bebauung (durchgrünt, mit geringer Dichte und Versiegelung) gut integriert werden kann.

Es schließt eine Baulücke und rundet das Siedlungsbild westlich der Mertinger Straße ab.

### **4.0 Bezug zum Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) müssen Bebauungspläne zwingend aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der jeweiligen Gemeinde entwickelt sein.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Donauwörth (wirksam seit: 02.03.2002) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung Baugebiet Schrankenäcker“ als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) fest und ist somit vollumfänglich aus dem FNP entwickelt.

### **5.0 Städtebauliche Konzeption**

Das vorliegende städtebauliche Konzept folgt einem Siedlungsleitbild, welches die Grundzüge und die Maßstäblichkeit der angrenzenden baulichen Strukturen aufgreift bzw. weiterentwickelt.

Das Baugebiet schließt eine Lücke zwischen den bestehenden Wohngebieten im Norden, Süden und Westen.

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO)**

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude liegt in der Verhältnismäßigkeit der Gebäudegröße begründet.

Hierauf nehmen auch die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Bezug.

Für die neu überplanten Flächen auf Flurstück 104 gilt einheitlich eine Dachneigung von 35° - 48°, bei einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss).

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird mit 0,35 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 (bei gleichzeitig starker Durchgrünung und geringer Versiegelung).

## 5.3 Bauweise

Im künftigen Baugebiet „1. Änderung und Erweiterung Baugebiet Schrankenäcker“ sind freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise vorgesehen, die mit maximal einer Wohneinheit und einer Einliegerwohnung belegt werden dürfen.

Dies entspricht der Bauweise der angrenzenden Bereiche; somit orientiert sich das städtebauliche Konzept des künftigen Baugebiets an der umgebenden Bebauung.

## 6.0 Kenndaten der Planung

### 6.1 Flächenzusammenstellung (ohne die Bestandsgrundstücke!)

	Fläche	Prozent
Bruttobauland	23.300 m <sup>2</sup>	100 %
Verkehrsfläche	2.930 m <sup>2</sup>	13 %
Öffentliches Grün (Spielplatz, Straßenbegleitende Grünflächen)	2.850 m <sup>2</sup>	11 %
Nettobauland	17.544 m <sup>2</sup>	76 %

## 7.0 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Parzellen 1, 2, 3, 6, 7 und 8 erfolgt über eine fünf Meter breite Stichstraße ohne Gehwege, die in einer Wendeplatte endet.

Die Parzellen 4, 5, 9 und 10 und die anderen schon bestehenden Häuser im Umgriff des Bebauungsplans werden von Süden her über die Schrankenäcker Straße erschlossen.

Die Schrankenäcker Straße ist bereits mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und einem Gehweg von 1,5 m ausgebaut. Im Bereich der Neubebauung besitzt sie noch keinen

Gehweg und verschmälert sich auf eine Fahrspur von 3,5 m. Ein entsprechender Ausbau ist daher Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

## **8.0 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 durch die LEW AG gewährleistet. Das Gleiche gilt für die Versorgung mit Erdgas.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Abwasser wird in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Donauwörth eingeleitet.

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

## **9.0 Flächen mit Bodenbelastung**

Belastete Flächen sind innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs nicht bekannt.

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.

## **10.0 Gewässer**

Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs. Zeitweise ist aber mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Durch die Auffüllung der Hausstandflächen auf die Höhe eines hundertjährigen Hochwassers von 402,25 m ü. NN werden die Erdgeschosse der geplanten Häuser vor Überschwemmung geschützt.

Der Ausgleich für den durch die Baumaßnahmen verloren gegangenen Retentionsraum wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt und nachgewiesen.

## **11.0 Niederschlagswasser**

Die Versiegelung im Plangebiet muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung von Niederschlagswasser wurde durch das Institut für Materialprüfung – Dr. Schellenberg Ing. GmbH aus Leipzig im Jahre 1992 untersucht; als Ergebnis dieser Baugrund-Untersuchung wurden „die bindigen Talsedimente für eine Versickerung von Oberflächenwasser als nicht geeignet.“ eingestuft.

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und kann bei Interesse/Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist gewünscht. Durch die Maßnahme wird ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet.

Für die Parzellen 1, 2, 3, 6, 7 und 8 werden die Zisternen als Hausanschluss erstellt; Für die Parzellen 4, 5, 9 und 10 und die anderen schon bestehenden Häuser im Umgriff des Bebauungsplans wird der Bau von Zisternen empfohlen.

## **12.0 Umweltbericht**

vgl. Anlage 1

## **13.0 Schutz von Natur und Landschaft**

Aus ökologischen Gründen sind verbleibende Freiflächen gemäß § 1a BauGB zu begrünen.

Dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen mit konkreten Aussagen zu den folgenden Punkten:

- Erschließung
- Stellplatzanordnung
- Standort, Art und Sorte sowie Qualität der vorgeschlagenen Gehölze
- Einfriedungen
- Höhenlage der Gebäude
- Angaben zu Belägen
- Entwässerungssystem

## **14.0 Grünordnung**

Mit den im Folgenden beschriebenen Maßnahmen der Grünordnung (z.B. die festgesetzten Baumpflanzungen) wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung getragen.

Auf jedem Grundstück ist ein einheimisches Großgehölz oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und zu erhalten.

## **15.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind erforderlich, da bisher unbebaute Flächen überplant werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Innenministeriums. (Berechnung siehe Umweltbericht!).

## **16.0 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, den

Armin Neudert  
Oberbürgermeister