

Stadt Donauwörth
Landkreis Donau-Ries

Bebauungsplan
"Nördlich der Breite"
im Stadtteil Schäfstall

Begründung
Gemäss § 9, Abs. 8 BauGB

Obel-Zimmermann und Partner
Freie Architekten
Teutonenweg 10
86609 Donauwörth

Begründung

Zum Bebauungsplan "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall der Stadt Donauwörth im Landkreis Donau-Ries gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Zur Begründung gehört der Übersichtsplan M 1:5000

1. Allgemeines:

Der Stadtteil Schäfstall liegt ca. 300 m westlich der Staatsstraße St 2215 zwischen dem Stadtteil Zirgesheim und dem Ort Altisheim bzw. ca. 8 km östlich der Kernstadt des Mittelzentrums Donauwörth in einer Talmulde des Donaubeckens am südwestlichen Ausläufer der Fränkischen Alb.

Die Stadt Donauwörth zählt insgesamt z.Zt. ca. 18.000 Einwohner, davon sind im Stadtteil Schäfstall ca. 255 Einwohner.

Die Neubaulandfläche (Fl.-Nr. 97 Tfl., 100 Tfl., 101 Tfl. und 103 Tfl.) für 23 Baugrundstücke liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Schäfstall angrenzend an das bestehende Baugebiet "In der Breite".

Die Stadt Donauwörth ist Eigentümerin der Neubaulandfläche. Die Baugrundstücke wurden noch nicht abgemarkt.

Mit dem Bebauungsplan "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall soll die bestehende Bebauung erweitert und der Ortsrand arrondiert bzw. neu geschaffen werden.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund der Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben und öffentlichen Institutionen (Neubau Kreiskrankenhaus usw.) sowie durch eine Erhöhung der Beschäftigtenzahl mehrerer Betriebe bzw. Zuteilung von Umsiedlern besteht im Raum Donauwörth dringender Wohnbedarf entsprechend dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz.

Ebenso ist die Stadt Donauwörth bemüht, den in der Gemeindeflur ansässigen Personen, insbesondere die als Pendler auswärts beschäftigt sind, Bauland zur Verfügung zu stellen, um einer Abwanderung entgegenzutreten.

Außerdem stehen im Stadtteil Schäfstall seit Jahren der Stadt Donauwörth keine eigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung und der seit einiger Zeit bestehende dringende Wohnbedarf führte somit zu einer stärkeren Nachfrage nach Wohnbauland. Diesem Wunsch von Bauwilligen entspricht die Stadt mit der Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Es liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor, in dem die vorgesehene Baulandfläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird dieses neue Baugebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

4. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall wird begrenzt

- im Süden durch die mit Einzelhäuser bebauten Grundstücke Fl.- Nr. 80, 83, 84, 85, 89, 91 und 96 und das mit einer Betonmast-Trafostation (Nr. 417 B) der Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW) bebaute Grundstück Fl.-Nr. 90
- im Westen durch den best. Flurweg Teilfläche von Fl.-Nr. 97 (Graf-Berthold-Straße) und die landwirtschaftliche Nutzfläche Teilfläche von Fl.-Nr. 100
- im Norden durch die landwirtschaftliche Nutzfläche Teilfläche von Fl.-Nr. 100 und 101
- im Osten durch den best. Flurweg Teilfläche Fl.-Nr. 103 (Graf-Berthold-Straße)

Der Geltungsbereich selbst umfaßt Teilflächen von Fl.-Nr. 97, 100, 101 und 103, Gemarkung Schäfstall.

5. Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall ist derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt (Teilflächen von Fl.-Nr. 100 und 101), bis auf den auf Teilfläche von Fl.-Nr. 97 bestehenden Feld- und Wirtschaftsweg (Graf-Berthold-Straße) und auf Teilfläche von Fl.-Nr. 103 Entwässerungsgraben bzw. Feld- und Wirtschaftsweg (Graf-Berthold-Straße).

Hochbauten oder Großgrünpflanzungen sind nicht vorhanden.

Das Gelände ist hängig und fällt nach Süd-Osten insgesamt ca. 19 m ab. Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Nach Augenschein steht bindiger Boden an, der jedoch unter der Humusdeckschicht sehr wechselhaft und inhomogen mit einzelnen Felseinlagerungen (Riesauswurf) sein kann.

Von den nördlich, östlich und westlich des Geltungsbereiches auch zukünftig landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Emissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere Geruchsemissionen, zu erwarten und hinzunehmen.

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung zu dulden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der gesamte Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine nicht zu bebauende Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Graben mit talseitigem Wall zur Regenwasserableitung der angrenzenden, hangseitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen) vorgesehen, die mit einer Obstbaumhochstammpflanzung gleichzeitig eine Ortsrandeingrünung darstellt. Ausnahmen nach BauNVO werden ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei der Grundflächenzahl (GRZ) dem höchstzulässigen Wert der BauNVO.

Um einen harmonischen Übergang zur angrenzenden offenen Feldflur zu schaffen und eine Ortsrandgestaltung zu erreichen, ist die Geschoßflächenzahl (GFZ) gegenüber dem höchstzulässigen Wert der BauNVO reduziert.

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt und es werden nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen zugelassen, um die Gestaltung des Ortsrandes zu unterstützen und eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen.

7. Flächen

Die Neubaulandfläche des Bebauungsplanes "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall entspricht der Bruttobaulandfläche (=Geltungsbereich) und beträgt ca. 2,405 ha (100 %).

Diese Fläche teilt sich auf in

- Verkehrsfläche einschl. Parkstreifen und Sicherheits- bzw. Grünstreifen	ca. 0,325 ha (13,51%)
- nicht bebaubare Grünfläche	ca. 0,051 ha (2,13%)
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	ca. 0,292 ha (12,14%)
- Spielplatz	ca. 0,089 ha (3,70%)
- Nettowohnbaufläche	ca. 1,648 ha (68,52%)

8. Erschließung

8.1 Fließender Verkehr

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall ist über die östlich an den Geltungsbereich angrenzende, bestehende, nord-südverlaufende Erschließungsstraße (Graf-Berthold-Straße Fl.-Nr. 103) auf kurzem Wege an das bestehende Straßennetz des Stadtteiles Schäfstall angebunden und erschlossen.

An diese bestehende Erschließungsstraße wird die zentrale Ringerschließung des Baugebietes über einen kurzen Stich im südöstlichen Geltungsbereich angeknüpft. Der westliche Geltungsbereich wird durch eine an die Ringerschließung angesetzte abknickende, der Topographie folgende Stichstraße erschlossen. Der von der zentralen Ringerschließung dargestellte kurze Straßenstich nach Norden und der von der Wendekreisfläche nach Westen führende Straßenstich im Zuge dieses Baugebietes nicht ausgebaut und sind nur für evtl. eine zukünftig mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Norden und Westen vorgesehen.

Das differenzierte Straßenerschließungssystem und die kleinteilige Straßenführung mit Ausbildung von kurzen Straßenstichen und Stichstraßen mit Wendekreisflächen wurde gewählt, um jede Art von Durchgangsverkehr zu unterbinden und ein Maximum an Verkehrsberuhigung zu erzielen.

Die Verkehrsflächen sind im gesamten Plangebiet als Mischverkehrsflächen für verminderte Geschwindigkeit (verkehrsberuhigter Bereich 4 - 7 km/h) mit Gegenverkehr bei geringer Straßenumbreite gestaltet, da nur Quell- und Zielverkehr im geringen Maße zu erwarten ist und die Aufenthaltsfunktion überwiegt.

Die Verkehrsflächen erhalten einseitig einen in Abschnitten versetzten Längsparkstreifen mit eingebundenen Grünflächen mit Großbaumpflanzung. Die Wendekreisfläche an der Stichstraße dient neben der verkehrssicheren Wendemöglichkeit der Verkehrsberuhigung, der Aufenthaltsfunktion und mit der zentralen Grünfläche mit Großbaumpflanzung der Begrünung des Straßenraumes.

Durch den Bebauungsplan "Nördlich der Breite" wird der landwirtschaftliche Verkehr nicht eingeschränkt.

8.2 Fußgänger

Sämtliche Straßenflächen im Baugebiet sind als Mischverkehrsflächen vorgesehen und werden fußgängerfreundlich ausgebildet. Mit einem Fuß- und Radwegstich von der zentralen Ringerschließung und einem Fuß- und Radweg entlang südwestlichen Randes des Geltungsbereiches wird der geplante Kinderspielplatz nicht nur vom geplanten Baugebiet fußgängerfreundlich angebunden, sondern auch das bestehende Baugebiet "In der Breite" wird über den bestehenden, südwestlich anknüpfenden Fuß- und Radweg einbezogen. Gleichzeitig wird über dies Fuß- und Radwegkonzept eine kurze fußläuferische Verflechtung mit dem bestehenden Fußwegnetz des Stadtteiles Schäfstall gewährleistet.

Zusammen mit dem westlich bestehenden Feld- und Wirtschaftsweg (Graf-Berthold-Straße Fl.-Nr. 97) und der östlich nach Norden führenden Erschließungsstraße (Graf-Berthold-Straße Fl.-Nr. 103) wird mit den im Baugebiet geplanten Fuß- und Radwegen bzw. Mischverkehrsflächen eine gute fußläuferische Vernetzung mit der umgebenden freien Landschaft erreicht.

8.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im wesentlichen auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück für ein Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen ist eine entsprechende Fläche für eine Doppelgarage ausgewiesen. Mehrbedarf aufgrund der Festsetzung von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung ist eigens auf dem Grundstück nachzuweisen, wobei entsprechende Flächen zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie einbezogen werden können.

Zusätzlich sind öffentliche Parkflächen als Längsparkstreifen entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen.

8.4 Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall wird vom Zweckverband "Altisheimer Gruppe" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Dargebot ist mengen-, güte- und druckmäßig ausreichend.

Die Wasserversorgungsanlagen für das neue Baugebiet "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall werden an die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der südlich angrenzenden bestehenden Ortsbebauung angeschlossen und im Zuge der Erschließungsausführungen realisiert.

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende und das im Zuge der Erschließungsausführung zu realisierende Wasserversorgungsnetz gesichert.

8.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall werden im Mischsystem entsprechend dem bisher bestehenden Entwässerungssystem im Stadtteil Schäfstall entwässert. Das Mischwasser wird an das bestehende Kanalnetz des Stadtteils Schäfstall angeschlossen und über den geplanten und im Jahre 1996 zur Ausführung vorgesehenen Hauptsammler in die zentrale, mechanisch biologische Kläranlage in Donauwörth entwässert. Die vorhandene Kläranlage wurde inzwischen ausgebaut bzw. erweitert und ist in der Lage, die geringe Belastung aufzunehmen.

Das Oberflächenwasser aus den Bereichen von Dachflächen und Zufahrten sowie das Hausdrainagewasser ist - soweit es die Untergundverhältnisse zulassen - in Sickerschächten zu versickern. Geschlossene Belagsflächen sind möglichst zu vermeiden.

8.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW). Die Anschlüsse und Versorgungsanlagen sind nur als unterirdische Kabelverbindungen zugelassen und werden im Zuge der Erschließungsausführung koordiniert und realisiert.

8.7 Fernmeldeanlagen

Die Fernsprechanchlüsse erfolgen durch die Deutsche Telekom AG, Direktion München, und werden im Zuge der Erschließungsausführung koordiniert und realisiert. Sämtliche Anschlüsse und Versorgungsanlagen sind nur als unterirdische Kabelverbindungen zugelassen.

9. Grünflächen und Bepflanzung

Zur besseren Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum sind am West-, Nord- und Ostrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall außenseitig entlang des Hangentwässerungsgrabens (Fläche für die Regelung des Wasserabflusses) Obstbaumhochstammplantagen vorgesehen, die durch eine öffentliche Grünfläche (Pflanzstreifen) mit Pflanzgebot am südöstlichen Baugebietsrand diese Ortsrandeingrünung verstärkt. Das Pflanzgebot orientiert sich an der potentiell vorhandenen standortgerechten Vegetation. Die Eingrünung bzw. Durchgrünung des Baugebietes wird durch einen großzügigen Grünstreifen entlang des südwestlichen Fuß- und Radweges, den durchgrüneten Spielplatz zusammen mit den innerhalb der Straßenverkehrsflächen dargestellten Grünflächen mit Bepflanzung entsprechend Pflanzgebot gewährleistet.

10. Gestaltungsvorstellungen

In Anlehnung an die traditionelle Hauslandschaft ist das Satteldach vorgeschrieben.

Die steile Dachneigung von 42 - 48 ° im gesamten Plangebiet ist als bewußte Anknüpfung an die traditionelle Dachform im Ortskern gewählt.

Um einerseits eine lebendige städtebauliche und vielfältige gestalterische Struktur und Wirkung zu erzielen und andererseits die Möglichkeit der optimalen Anpassung an die im Baugebiet unterschiedlichen topografischen Verhältnisse zu erreichen, wurde in wesentlichen Bereichen auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet.

Jedoch im nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches ist in den steileren Hangzonen die Hauptfirstrichtung parallel zu den Höhenschichtlinien zwingend festgesetzt, um talseitig große Gebäudehöhen zu vermeiden.

11. Voraussichtlich entstehende Kosten für beitragsfähige Erschließungsanlagen gemäß § 127 und § 128 BauGB

Die Gesamtfläche für die öffentlichen Verkehrsanlagen (Straßen, Gehwege, Fußwege usw.) einschließlich Sicherheits- und Grünstreifen sowie nicht bebaubarer Grünflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses beträgt ca. 7.570 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall.

11.1 Kosten für Erwerb und Freilegung

ca. 7.570 m² x 30,-- DM = 227.100,-- DM

11.2 Kosten für erstmalige Herstellung

a) Straßen
ca. 3.180 m² x 150,-- DM = 477.000,-- DM

b) Straßenentwässerung
ca. 120 m x 200,-- DM = 24.000,-- DM

c) Straßenbeleuchtung (ca. alle 40 m)
ca. 12 Stck. x 3.000,-- DM = 36.000,-- DM

d) Fuß- und Radweg
ca. 70 m² x 150,-- DM = 10.500,-- DM

e) Grünfläche einschließlich
Bepflanzung
ca. 500 m² x 25,-- DM = 12.500,-- DM

f) Fläche für die Regelung des
Wasserabflusses
ca. 2930 m² x 30,-- DM = 87.900,-- DM

Summe -----
647.900,-- DM

11.3 Kosten für Abwasserbeseitigungs-
und Wasserversorgungsanlagen

Mischwasserkanal
ca. 450 lfm x 850,-- DM = 382.500,-- DM

Abwasserhausanschlußkanal im
Öffentlichen Grund
ca. 100 lfm x 350,-- DM = 35.000,-- DM

Wasserleitung
ca. 450 lfm x 150,-- DM = 67.500,-- DM

Wasserhausanschlußleitung im
öffentlichen Grund
ca. 100 lfm x 120,-- DM = 12.000,-- DM

11.4 Pflichtanteil der Gemeinde nach
§ 129 BauGB

10 % aus Pkt.
11.1 und 11.2 875.000,-- DM = 87.500,-- DM

Der Erschließungsaufwand wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Stadt Donauwörth umgelegt werden. Auf dieser Grundlage wird der Stadtrat Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrages, der beim Kauf der Baugrundstücke zu entrichten sein wird, erlassen.

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

12. Bauabschnitte

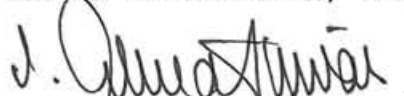
Die Stadt Donauwörth beabsichtigt, das Baugebiet in einem Zuge zu erschließen und die erforderlichen Mittel im Haushaltsplan bereitzustellen.

Aufgestellt: Donauwörth, den 08.02.1996/ ergänzt am 05.09.1996
1000-997 zi/aw

Obel-Zimmermann und Partner
Freie Architekten BDA

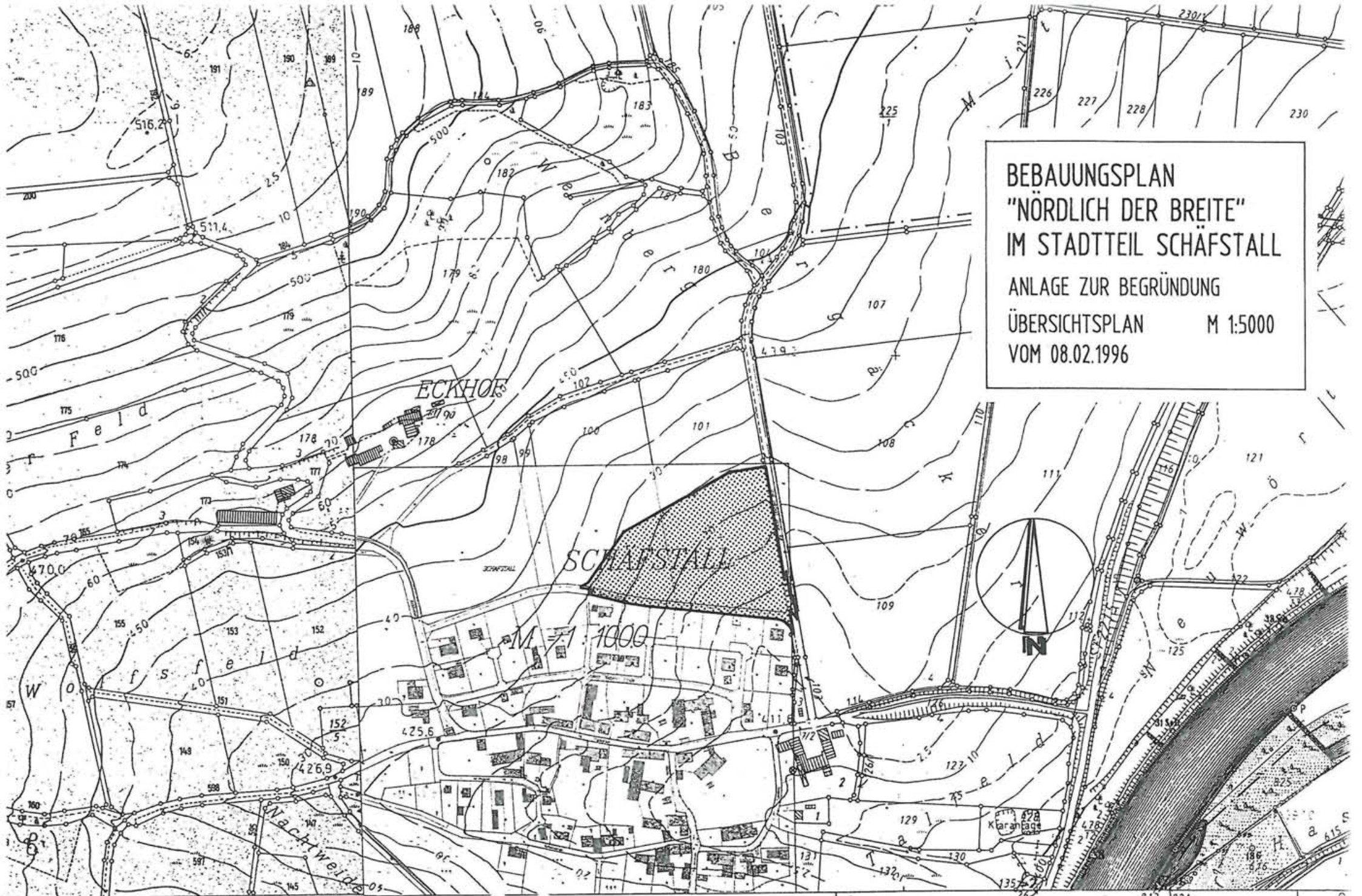

Zimmermann

Stadt Donauwörth, den 25.10.1996


Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
"NÖRDLICH DER BREITE"
IM STADTTTEIL SCHÄFSTALL
ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG
ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000
VOM 08.02.1996



Donauwörth, Gmkg. Schafstall (1)
Lederle

Geländeaufnahme 1979