

**Stadt Donauwörth
-Stadtbauamt-
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth**

Bebauungsplan

**„3. Änderung Wohnpark Donauwörth,
Bauabschnitt 2 “**

Begründung

Stand: August 2001

Zu dieser Begründung vgl. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2 “ trat am 03.09.1991 in Kraft.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass der nordöstlich zur Bahnlinie Augsburg – Nördlingen hin gelegene Teil des Bebauungsplanes in seiner ursprünglichen Form nicht zu realisieren ist

Speziell dieser Bereich war vor dem Hintergrund einer starken Wohnungsnachfrage großflächig mit geschlossenen Höfen (Geschossigkeit: III + D, in Teilbereichen sogar V oder V + D) überplant worden.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen soll der Bebauungsplan nun in diesem Bereich abgeändert und eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht werden.

Außerdem soll das Modellvorhaben „Kostengünstiges Wohnen für junge Familien“ ein Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Das vorliegende Konzept strebt ein Siedungsleitbild an, das die angrenzenden baulichen Strukturen in deren Grundzügen und Maßstäblichkeit aufgreift und weiterentwickelt.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

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

Hierauf nehmen auch die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen (einheitlich 35°-42°) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (überwiegend I + D) Bezug.

Mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3/0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,6/0,7 wird dem Leitbild einer lockeren Bebauung mit starker Durchgrünung Rechnung getragen.

3. Bauweise, Baugrenzen

Bauweise und Baugrenzen ermöglichen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten der Baukörper.

Die Stellung der Baukörper in der Planzeichnung sind lediglich Vorschläge; Andere Standorte innerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

4. Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über eine geplante Straße zwischen Agnes-Graf- und Abt-Gallus-Straße und die bestehende Agnes-Graf-Straße im Westen des Geltungsbereiches erschlossen.

Im Geltungsbereich stellt eine ringförmige Straße die Haupteerschließungsstraße dar.

Über verschiedene Stichstraßen wird das künftige Baugebiet an das bereits bestehende Straßennetz angebunden. Die notwendige Verkehrsfläche wird so auf ein Minimum reduziert.

Das gesamte Areal ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

5. Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung der Firma INSUMMA Umwelt GmbH, Nürnberg, vom 25.07.2000 mit Ergänzung vom 31.08.2000 (siehe Anlage), ist die zu erwartende Geräuschsituation im Bereich der geplanten Wohnbebauung untersucht worden.

Aufgrund der Geräuschimmissionen durch die Eisenbahnlinien sind Schlaf-, Ruhe-, und Wohnräume im Bereich des Geltungsbereiches durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen, indem die Fenster an der lärmabgewandten Fassadenseite vorgesehen werden.

An Stelle von Grundrissorientierungen kann in Ausnahmefällen auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu dimensionieren sind. Hierbei sind die Außenbauteile (Wände, Fenster, Vorbauten) so zu gestalten, dass die Anforderungen der DIN 4109 bzw. VDI 2719 bzgl. der erforderlichen Schalldämm-Maße erfüllt sind.

Der Schallschutzwall ist als Erdwall gestaltet und bildet gemäß o. g. Schallschutzgutachten 5 m über der Oberkante Gelände seine Krone.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind nachzuweisen:

- Das erforderliche Schalldämm-Maß der gesamten Aussenfassade erf. $R'_{w, res}$ muß 30 dB aufweisen.
- Für Wohngebäude bis max. 49 dB (A):
 - Wohnzimmer: Einbau von mind. Schallschutzklasse 2
 - Schlafzimmer: Einbau von mind. Schallschutzklasse 2
 - Kinderzimmer: Einbau von mind. Schallschutzklasse 2

- Für Wohngebäude bis max. 53 dB (A) :
 - Wohnzimmer: Einbau von mind. Schallschutzklasse 2
 - Schlafzimmer: Einbau von mind. Schallschutzklasse 3
 - Kinderzimmer: Einbau von mind. Schallschutzklasse 3

- Für Wohngebäude mit mehr als 53 dB (A) (Randbebauung) :
 - Wohnzimmer: Einbau von mind. Schallschutzklasse 2
 - Schlafzimmer: Einbau von mind. Schallschutzklasse 3 und schallgedämmte Belüftungseinrichtung
 - Kinderzimmer: Einbau von mind. Schallschutzklasse 3 und schallgedämmte Belüftungseinrichtung

6. Grünordnung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich, da es sich um die Änderung eines bereits bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes handelt und der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Zudem wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich reduziert.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke wird durch die einschlägigen Unternehmen gewährleistet.

Donauwörth, August 2001

STADT DONAUWÖRTH

i. V.



Kurt Benedicter
Bürgermeister