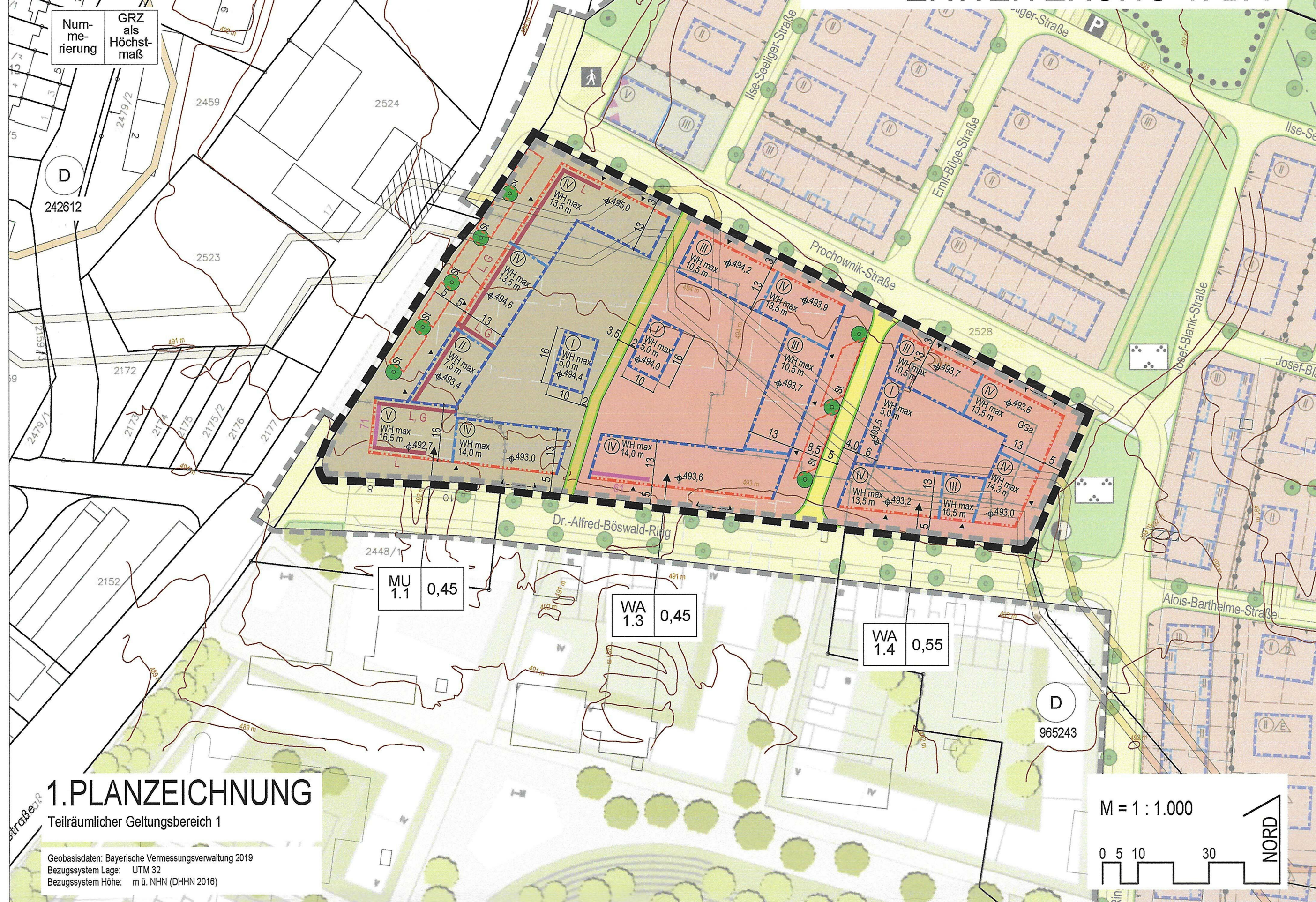


# BEBAUUNGSPLAN

## ERKLÄRUNG NUTZUNGSSCHABLONEN

# "ALFRED-DELP-QUARTIER, ERWEITERUNG 1. BA"



## 1. PLANZEICHNUNG

Teilräumlicher Geltungsbereich 1

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019  
 Bezugssystem Lage: UTM 32  
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

## PRÄAMBEL

Die Stadt Donauwörth erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzonenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Alfred-Delp-Quartier, Erweiterung 1. BA" als

## SATZUNG

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

- 1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2** Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
- 2.1** **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2.2** Im WA1 werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- 2.3** **MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- 2.4** Im MU1 werden alle gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- 3** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB), Höhenlage
- 3.1** **GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4
- 3.2** In allen Baugruben darf die zulässige Grundfläche abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Teilgaragen), bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 3.3** **III** Zahl der Vollgeschosse - zwingend, z.B. III
- 3.4** **WH 10,5 m** max. zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 10,5 m  
Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zur Oberkante Attika (höchstgelegener Wandabschluss) zu messen.
- 3.5** **±493,3** Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH), z.B. 480,0.  
Eine um + 0,30 m höhere Lage des OK RFB ist zulässig.
- 4** Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1** **Baulinie**
- 4.2** Über das nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Zurücktreten von Gebäudeteilen hinaus darf hinter Baulinien für Loggien, Freisitze, Dachterrassen, Treppenhäuser oder andere gliedernde Bauteile in einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Breite von max. 5,0 m zurückgeblieben werden.
- 4.3** **Baugrenze**
- 4.4** Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für Balkone, Terrassen und deren Überdachung sowie Veranden um maximal 3,0 m überschritten werden. Ein Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten. Insgesamt darf dafür nicht mehr als 50% der Länge der Gebäudesseite in Anspruch genommen werden. Von der Festsetzung ausgenommen sind die im Belegplan gekennzeichneten Fassaden.
- 4.5** **Baugrenze zur Gliederung des Bauraums**
- 4.6** **St** Fläche für Stellplätze
- 4.7** **GGA** Fläche für Gemeinschaftsgaragen
- 4.8** **Stellplätze und Garagen**  
Stellplätze und Garagen sind nur auf der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen für Stellplätze können für Behindertenstellplätze, Haltegaragenplätze zum Be- und Entladen sowie für Besucher zugelassen werden.  
Im WA1.3 und WA1.4 sind mindestens 80%, im MU1.1 mindestens 70% der nach Stellplatzsitzung nachzuweisenden Stellplätze unterirdisch zu errichten.  
Für je 5 oberirdische Stellplätze ist ein mittelgroßer standortgerechter Laubb Baum, Mindeststammumfang 18/20 cm, erforderlich.
- 4.9** **Gemeinschaftsgaragen, Teilgaragen**  
Auf der Fläche für Gemeinschaftsgaragen ist innerhalb der Baugrenze und außerhalb der rückwärtigen Baugrenze (im Inneren) nur die Errichtung eines eingeschossigen, überdachten Ganggeschosses zulässig.  
Ausnahmen für Stellplätze können für Behindertenstellplätze, Haltegaragenplätze zum Be- und Entladen sowie für Besucher zugelassen werden.  
Im WA1.3 und WA1.4 sind mindestens 80%, im MU1.1 mindestens 70% der nach Stellplatzsitzung nachzuweisenden Stellplätze unterirdisch zu errichten.  
Für je 5 oberirdische Stellplätze ist ein mittelgroßer standortgerechter Laubb Baum, Mindeststammumfang 18/20 cm, erforderlich.
- 4.10** **Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**  
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.  
Die Summe der Grundflächen von Nebenanlagen wird je zugehörigen Hauptgebäude auf max. 5% der Grundfläche des Hauptgebäudes begrenzt. Von der Grundflächenbegrenzung ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.

- 5** Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1** **St** Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbundener Darstellung zur Straßenraumgestaltung (z.B. Stellplätze, Gehwege etc.)
- 5.2** **St** öffentlicher Weg (z.B. Fußweg, Radweg, land- und forstwirtschaftlicher Weg etc.)
- 5.3** **St** Einfahrtsbereiche Teilgaragen und Gemeinschaftsgarage (eine lagemäßige Abweichung ist in begründeten Fällen möglich)
- 6** Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1** Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Raseneinlege-, Rasengitter-, Schotterterrassen, wassergeb. Decke).
- 7** Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
- 7.1** Grünordnung allgemein

- 7.2** **Grünordnung im privaten Raum**  
Pro 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer, mittlerer oder zwei kleine standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.  
Bei Wohnnutzungen sind in den Erdgeschoss-Wohnungsgärten in einer Tiefe von maximal 5,00m zulässig.  
Vorgärten sind soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdrainierenden Materialien zulässig. Dies gilt auch für den Bodenaufbau, wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
- 8** Naturschutzfachlicher Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.1** **Ausgleichsfläche A4 (Teilräumlicher Geltungsbereich 3)**  
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der FL.Nr. 1226, Gmkg Riedlingen eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 4.303 m<sup>2</sup> nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.  
Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.
- 9** Maßnahmen zur Vermeidung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.1** **Bauzeitenbeschränkungen**  
Zum Schutz von Gebirgs-Fledermäusen sind Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen nur zwischen 01. September und 30. April (d.h. außerhalb der Wochenuberrzeit) und zum Schutz von vordringlichen Vogel-Brutreviere Gehölzstrungen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar (d.h. außerhalb der Brut- und Vegetationszeit), Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen nur zwischen 01. September und 30. April (d.h. außerhalb der Brutzeit von Gebäuderrötern), zulässig.
- 9.2** **Ergänzende Gehölzplantzungen und Grünflächen im Plangebiet** siehe Festsetzung Nr. 7
- 9.3** **Anlage von Nisthilfen für Gebäudebrüter**  
Es müssen Nisthilfen (5 Gruppen von je 4 Nisthilfen für Mauersegler mit einer Einflughöhe von mindestens 5 Metern, 10 Kästen für den Hausrotschwanz) orientiert nach Osten, Nordosten oder Norden, angebracht bzw. eingebaut werden.
- 9.4** **Anlage von Quartierpflanzen für Gebäudelfledermäuse**  
Es müssen Quartierpflanzen (5 Gruppen à 5 Stück unterschiedlichen Typs in der Fassade bzw. unter Putz (Fassadenröhren, Quartier- und Ganz-jahreszeiten), vorzugsweise nach Süden orientiert, aber nicht schützens der prallen Sonne ausgesetzt, in einer Hanghöhe zwischen 3 und 5 Metern an neuen, geeigneten Gebäuden angebracht bzw. eingebaut werden. Wichtig ist, dass ein freier Anflug möglich ist und keine Äste die Anflugöffnung regeln.
- 9.5** **Ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Baubewachung während der Bauphase**  
Während der Bauphase ist für Abbruch- und Rottungsarbeiten eine Ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Baubewachung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Baubewachung begleitet die Baumaßnahmen und stellt sicher, dass keine Beeinträchtigungen oder Schädigungen der betroffenen Arten eintreten. Insbesondere sind Gebäude mit nachweislichen Biotops vor dem Abriss durch eine erlernte Fachkraft auf stützliche Vorkommen zu kontrollieren.
- 10** Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
- 10.1** **Drosselung von Niederschlagswasser**  
Das auf den Baugrundstücken und anderer versiegelter Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und, sofern es nicht genutzt wird, gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuleiten.  
In allen Baugruben gilt eine Drosselabflussfläche von max. 0,3 l/s/100 m<sup>2</sup> angeschlossener abflusswirksamer Fläche.
- 11** Gestalterische Regelungen
- 11.1** **Dachgestaltung der Hauptgebäude**  
Dachform neuartig Flachdach (FD), bis max. 5°  
Mindestens 75% der Dachfläche sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 12 cm zu versehen.  
Technische Dachaufbauten und Anlagen der Gebäudetechnik auf den Dächern dürfen den Durchstoßpunkt der Dachhaut um höchstens 1,80 m (Ansichtshöhe) überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Ansichtshöhe von den Außenkanten der Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Sie sind vollständig einzuhausen, sofern die technische Zweckbestimmung dem nicht entgegensteht. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

- 11.2** **Geländeveränderungen und Stützmauern**  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Straßen- oder Gehwegkante und des Erdgeschoss-Fußbodens zulässig. Weitere Geländemodellierungen an Tiefgaragenzufahrten (Errichtung einer Schwelle, notwendige Abgrabungen etc.) bei Baumpflanzungen auf unterbauten Bereichen, auf gemeinschaftlichen oder privaten Spielplätzen oder -flächen und für Flut- oder Sickermauern sind zulässig.  
Stützmauern werden mit einer max. Ansichtshöhe von 0,5 m zugelassen.  
Sie müssen zudem so errichtet werden, dass die Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.  
Ausnahmen zur schadhafenden Ableitung von wasser abfließendem Wasser sind in begründeten Fällen möglich.  
Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen.
- 11.3** **Einfriedigungen**  
Vollständig geschlossene Zäunungen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Einfriedigungen aus Kunststoff sind nicht zugelassen. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit mindestens 10 cm), sofern wasser abfließendes Wasser nicht reguliert werden muss.  
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Gelände zulässig. Davon ausgenommen sind Terrassenrennwände auf einer Länge von 3,0 m. Zudem sind Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen zulässig.  
Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen unzulässig.
- 11.4** **Abfall- und Wertstoffbehälter**  
Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhäusen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.
- 12** **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)**
- 12.1** **St** Bereich mit höheren maßgeblichen Außenlämppegeln  
Im Teilgebiet MU 1.1 ist, soweit in der Planzeichnung nicht abweichend gekennzeichnet, von maßgeblichen Außenlämppegeln zwischen 66 und 70 dB(A) auszugehen. In den Teilgebieten WA 1.3 und WA 1.4 ist, soweit in der Planzeichnung nicht abweichend gekennzeichnet, von maßgeblichen Außenlämppegeln zwischen 59 und 60 dB(A) auszugehen.
- 12.2** **St** **LG**  
In Bereichen mit einer möglichen Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm sind Immissionsorte im Sinne der TA Lärm unzulässig. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenbereichen sind in den Gebäuden für schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm, in Verbindung mit der DIN 4109 nur nicht offene Fenster zulässig. Wenn die Belüftung der betroffenen schutzbedürftigen Räume nicht über andere Gebäudesysteme möglich ist, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 12.3** **St** **L**  
Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren eigene natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen, bei denen von nächtlichen Geräuschpegeln über 50 dB(A) auszugehen ist. Die betroffenen Bereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- 12.4** Von der Festsetzung 12.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ein Einzelnachweis erbracht wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des konkret geplanten Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder der deutlichen und dauerhaften Verringerung der Gewerbelärmimmissionen die tatsächlich erwarbare Geräuschbelastung durch Gewerbelärm die Richtwerte der TA Lärm unterschreitet.
- 12.5** **Stationär betriebene haustechnische Anlagen**  
Die Aufstellung von Lüftungsmaschinen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.  
An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausfüllung von Schalldämmklappen und Schalldämmgittern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämmgitter keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämmende Eigenschaften aufweisen.
- 13** **Sonstige Planzeichen**

Maßzahl in Metern (m), z.B. 10 Meter

## 14. Stellplatznachweis (Art. 47 BayBO)

Abweichend von der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Stellplatzsitzung der Stadt Donauwörth ist der Stellplatzbedarf nach folgendem Stellplatznachweis zu berechnen:  
 Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbaue 1,0 Stellplätze je Wohneinheit  
 Die übrigen Bestimmungen der Stellplatzsitzung gelten unverändert weiter.

## 3. HINWEISE

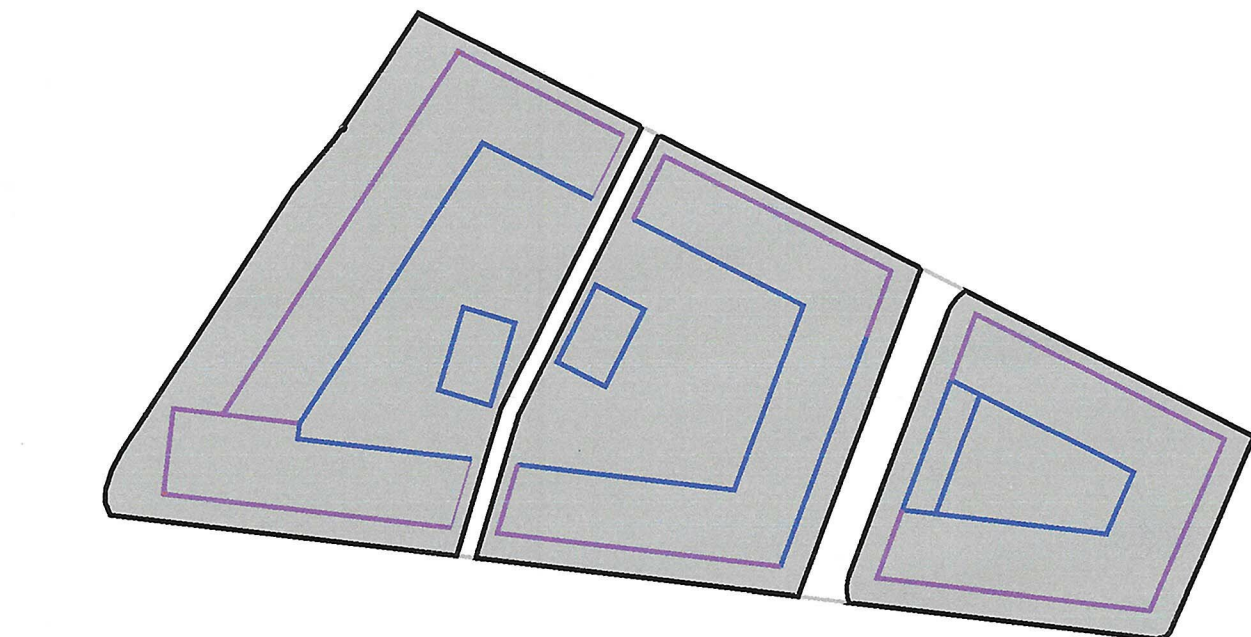
- 1** **Hinweise durch Planzeichen**  
Die Befestigung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güttaanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugfahrten sind von den Begründungsfestsetzungen ausgenommen.  
Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung gründerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Abweichungen von den Standorten und der Anzahl der zu pflanzenden großen Bäume sind, vor allem im Zusammenhang mit Anforderungen an Rettungsweg möglich, soweit der Charakter einer Allee bzw. Baumreihe erhalten bleibt.  
Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Baugrenze gelten die angrenzenden gründerischen Festsetzungen entsprechend.  
Für jede Allee bzw. Baumreihe ist eine einheitliche, standortgerechte Baumart zu verwenden.  
Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe über 20 m) in Belegflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.  
Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:  
- für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang  
- für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang  
- für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang.  
Belags- und Erschließungsflächen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Davon ausgenommen sind Belagsflächen für Spiel und Aufenthalt.  
Eingriffe am Baumbestand sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu minimieren. Sie dürfen nur sukzessiv erfolgen und sind im Rahmen des Bauvollzugs mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
Unvermeidbare Baumfällungen sind nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28/29 Februar zulässig.
- 2.530** bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer, z.B. 2530, Gemarkungsgrenze
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- zurückgebautes Haupt- und Nebengebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- aufzubehaltende Grundstücksgrenze
- unverbundener Vorschlag zur Flächenaufteilung und für Baumpflanzungen
- Bodendenkmal, z.B. Nr. 965243
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BP "Alfred-Delp-Quartier, 1. BA"
- Höhenschnitlinie in m ü. NNH, z.B. 494 m ü. NNH
- empfohlene Lage der Hauseingänge

- 2** **Stellplatznachweis (Pkw/Fahrräder)**  
Es gelten die Stellplatzsitzung und die Fahrradabstellplatzsitzung der Stadt Donauwörth in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Baugewöhnung.
- 3** **Bauliche Gestaltung**  
Das Qualitätshandbuch zum Alfred-Delp-Quartier, im Auftrag der Stadt Donauwörth ausgearbeitet vom Studio MORPHO-LOGIC und Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten, Stand 12.12.2019, ist zu beachten.
- 4** **Baueingangsregelungen**  
Dem Baueingang sind folgende Unterlagen beizufügen:  
- Freiflächengestaltungsplan  
Das geplanten Gelände, Geländeveränderungen sowie die Gestaltung und Befestigung der Freiflächen ist darzustellen.  
- Überflutungsschneise  
Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadhafenden Überflutung des Grundstückes muss rechnerisch nachgewiesen werden (DIN 1986-100).  
- Die Höhenlage von OK RFB im Erdgeschoss ist anzugeben.  
- Ein fachlich qualifizierter Nachweis über die Drosselung des Niederschlagswasser ist beizufügen.
- 5** **Bodendenkmäler**  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
- 6** **Einrichtnahme DIN-Normen und weitere Regelwerke**  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Donauwörth zur Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archivierbar hinterlegt.
- 7** **Umgang mit Niederschlagswasser**  
Eine Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.
- 8** **Starkregen-Ereignisse (s. Anlage Starkregenmanagement)**  
Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenhänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstaupappen, die Errichtung von Schwellen bei Tiefgaragenzufahrten, die Gestaltung der Grundstücksflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden abgeleitet wird, etc. Der Anschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 9** **Bauschutzbereich**  
Das Gebiet befindet sich in einem beschränkten Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich 8 des beschränkten Bauschutzbereichs. Vorhaben in Bereich 8 mit einer Hindernishöhe von über 20 Metern über Grund sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.
- 10** **Schutz von Versorgungsleitungen bei Pflanzmaßnahmen**  
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 3,0 m zur Stammachse der festgesetzten, geplanten und vorhandenen Baumstandorte einzuhalten, bis die Vorschriften gemäß dem DVGW-Regelwerk „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ in der jeweils aktuellen Fassung einhalten. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß vorgenanntem DVGW-Regelwerk zu treffen.
- 11** **Immissionsschutz**  
Auf die schalltechnische Untersuchung „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan der Stadt Donauwörth Alfred-Delp-Quartier, Erweiterung 1. Baubestandteil“ der ACOON GmbH, Bericht Nr. ACB-082-941103 Rev. 1 vom 15.07.2021, wird verwiesen.  
Bei der Planung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind die maßgeblichen Außenlämppegel an den geplanten Gebäuden zu bestimmen, die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der Normenreihe DIN 4109 zu ermitteln und deren Einhaltung nachzuweisen.
- 12** **Pflanzliste**  
Folgende Arten werden zur Pflanzung empfohlen:  
1. Wuchsordnung (großer Baum):  
Aesculus hippocastanum in Sorten  
Acer platanoides in Sorten  
Acer pseudoplatanus in Sorten  
Fagus sylvatica  
Platanus acerifolia  
Robinia pseudacacia  
Quercus in Sorten  
Tilia in Sorten  
Zelkova serrata  
2. Wuchsordnung (mittelgroßer Baum):  
Alnus spaethii  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Sorbus aria  
3. Wuchsordnung (kleiner Baum):  
Prunus s. s.  
Eiche  
Tilia in Sorten  
Linde  
Zelkove serrata  
Erläuterung:  
Hainbuche  
Vogel-Kirsche  
Mehlbirne  
Zier-Kirsche  
Weißdorn  
Vogel-Apfel  
Eberesche  
regionaltypische, hochstammige Obstbaumsorten  
Obstgehölze in Arten und Sorten

## Fortsetzung Pflanzliste

- |  |  |
|--|--|
| 4. Stülchener<br>Acer campestre<br>Ameisenzüher ovalis<br>Ameisenzüher lamarkii<br>Buddleja l. s.<br>Corylus avellana<br>Cornus l. s.<br>Prunus padus<br>Prunus spinosa<br>Ligustrum vulgare<br>Lonicera vulgare<br>Ribes alpinum<br>Rosa l. s.<br>Sambucus nigra<br>Viburnum opulus | Feldahorn<br>Gewöhnliche Felsenbirne<br>Kupfer-Felsenbirne<br>Sommerflieder<br>Hainbuche<br>Hortensie<br>Traubenkirsche<br>Schlehe<br>Liguster<br>Heckenkirsche<br>Alpen-Johannisbeere<br>Rosen<br>Schwarzer Holunder<br>Wasser Schneeball |
|--|--|

## BEIPLAN LOGGIEN & BALKONE (ohne Maßstab)



- Fassaden, an denen als private Freizeiteile nur in den Baukörper einbezogene Loggien und Freisitze sowie Terrassen zulässig sind. Vor die Fassade ausragende Balkone und Veranden sind unzulässig.
- Baugrenze gem. Festsetzung Nr. 4.3

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2021 hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2021 hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2021 bis 04.02.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2022 bis 04.02.2022 öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis 10.06.2022 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis 10.06.2022 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.06.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.06.2022 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Donauwörth, den 04.11.2022

Jürgen Sorke  
Oberbürgermeister

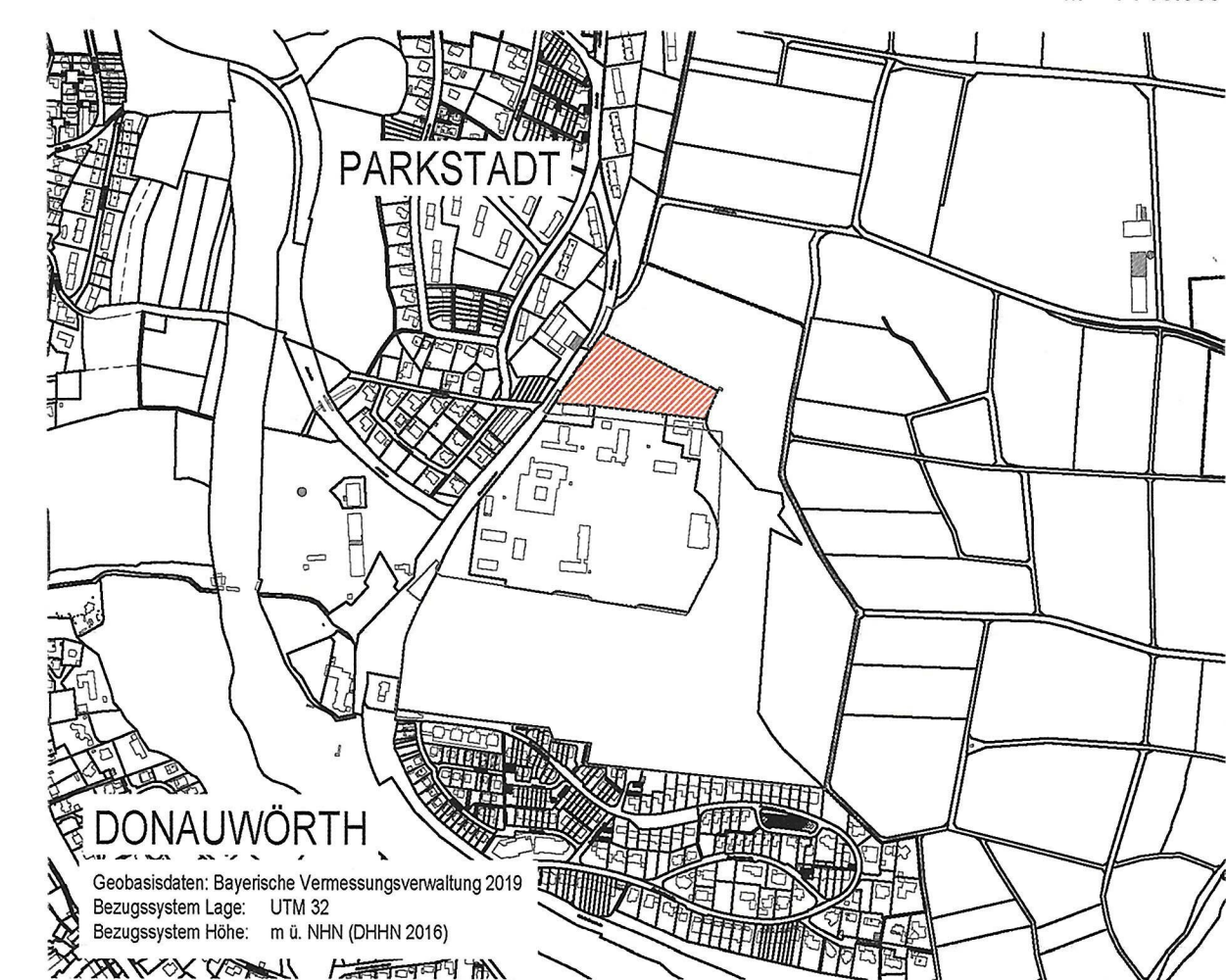
Donauwörth, den 04.11.2022

Jürgen Sorke  
Oberbürgermeister

## STADT DONAUWÖRTH LANDKREIS DONAU-RIES

## BP "ALFRED-DELP-QUARTIER, ERWEITERUNG 1. BA"

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



## ENTWURFSVERFASSER:

## Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger  
 Hoherwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 5046-0  
 Fax: 08441 5046-29  
 Mail: info@wipflerplan.de

## Lex Kerfers\_Landschaftsarchitekten

Emiling 25  
 85461 Bockhorn  
 Tel: 08122 - 94 38 01  
 Fax: 08122 - 94 38 02  
 mail@lex-kerfers.de  
 www.lex-kerfers.de

PFFAFENHOFEN, DEN 15.07.2021  
 GEÄNDERT, DEN 09.12.2021  
 GEÄNDERT, DEN 27.05.2022  
 GEÄNDERT, DEN 30.06.2022

