

Große Kreisstadt

donauwörth

Bebauungsplan

**"Erweiterung Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße
(Am Maierberg)"**

Begründung (gemäß § 2a BauGB)

Satzung in der Fassung vom 03.06.2019



Große Kreisstadt Donauwörth
Stadtbauamt

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Allgemeines	3
1.1 Anlass der Planaufstellung, Lage des Planungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	3
1.3 Benachbarte Bebauungspläne	3
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.5 Flächenbilanz	4
2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche und Stellung der baulichen Anlagen	4
2.4 Erschließung und Verkehrsflächen	5
2.5 Garagen und Nebenanlagen	5
2.6 Grünordnung	5
2.7 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	5
2.8 Immissionsschutz	5
2.9 Örtliche Bauvorschriften	6
2.10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
Anlagen	
Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung (Fa. Tecum GmbH vom 06.02.2019, Bericht Nr. 15.023.3/F)	

1.0 Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung, Lage des Planungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich

1.1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Donauwörth beabsichtigt für den Stadtteil Berg die Erweiterung eines Wohngebietes. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der konkrete Bedarf an Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, da die Größe der Grundfläche unter 10.000 m² liegt. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.430 m².

Des Weiteren lässt der Bebauungsplan keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" wurde das Büro Becker + Haindl, Wemding beauftragt.

1.1.2 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Stadtteilrand von Berg.

1.1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Planzeichnungen dargestellt und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch die Fl.Nr. 80
- im Norden, Süden und Osten durch die Fl.Nr. 79/5 (TF)

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,34 ha. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich auf dem Flurstück Nr. 79/5 (TF) der Gemarkung Berg.

1.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans mit Ausgleichsbauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

1.3 Benachbarte Bebauungspläne

Das Planungsgebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an den rechtsgültigen Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" an und stellt eine Erweiterung der Bebauung dar.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth ist die überplante Fläche als "landwirtschaftliche Fläche" und "Ortsrandeingrünung" dargestellt. Da der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan im Nachhinein angepasst.

1.5 Flächenbilanz

Grundstücksflächen	3.430 qm	100 %
Räumlicher Geltungsbereich	3.430 qm	100 %

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen; ausgenommen sind Schank- und Speisewirtschaften und alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO. Die Festsetzungen ergeben sich aus städtebaulichen Gründen und sind notwendig, um dem Gebiet als ruhige Wohnsiedlung Rechnung zu tragen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal II begrenzt. Die Festsetzungen dienen dem Bedarf der Stadt Donauwörth.

Die Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe (WH) darf höchstens 6,50 m betragen (Wandhöhe gem. Art 6 BayBO), gemessen ab Rohfußboden EG (EFH). Die Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandbauteil entsprechend zu ermitteln.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um ein Hervortreten einzelner Gebäude zu vermeiden.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf max. 0,90 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird für die Gebäude festgesetzt, um gegenüber der freien Landschaft nicht als "Bollwerk" in Erscheinung zu treten.

Anzahl der Wohnungen je Gebäude

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen (2 Wo) zugelassen.

Die Festsetzungen dienen dem Bedarf der Stadt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die offene Bauweise ist landschaftsraumtypisch.

Überbaubare Grundstücksflächen

Als Überbaubare Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Bebauungen sind innerhalb dieser Baugrenzen zulässig.

Somit ist für die Wohnhäuser ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum gegeben. Die Festsetzung entspricht der städtebaulichen Konzeption. Die Baufenster sind insgesamt großzügig bemessen und ermöglichen so eine flexible Ausnutzung und Ausgestaltung.

2.4 Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der südwestlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche "Nördlinger Straße" über eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße. Diese befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" und wurde wie folgt festgelegt: Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich hat eine Gesamtbreite von 6,00 m, welche durch Belagswechsel und Pflastersteinreihen (niveaugleich) in unterschiedliche Bereiche unterteilt wird. Die Flächen mit Belagswechsel werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Stellplätze, Belagswechsel" festgesetzt.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten.

2.5 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen liegen. Nebenanlagen ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche von bis zu 20 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Wandhöhe darf max. 2,20 m betragen. Die Festsetzung dient einer geordneten städtebaulichen Ordnung.

2.6 Grünordnung

Anlage einer privaten Grünfläche entlang der westlichen Flurstücksgrenze, Breite 3 m mit Pflanzbindung, um eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flur-Nr. 80 Gmkg. Berg weiterhin zu gewährleisten.

Punktuell Pflanzung von Sträuchern, Wuchshöhe bis max. 2m, nicht dornig und kleinkronigen Bäumen mit geringer Wuchshöhe in Gruppen

Die Befahrbarkeit landwirtschaftlicher Wege ist dabei zu gewährleisten.

Die Grenzabstände gem. BayBO sind einzuhalten.

Es dürfen keine negativen Einflüsse (insb. Schattenwurf, Nährstoff- und Wasserentzug und überhängende Äste) auf die Befahrbarkeit landwirtschaftlicher Wege und Flächen entstehen.

Artenauswahl: (ohne Thuja, Zypresse u. dgl.)

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche

Malus sylvestris - Wild-Apfel

2.7 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich beträgt 3.430 m² und wird in der Planzeichnung dargestellt.

Vorgeschlagene geplante Grundstücksgrenzen werden in der Planzeichnung dargestellt.

Anfallendes Niederschlagswasser ist dem Regenrückhaltebecken im Osten zuzuführen, dort zwischen zu speichern und anschließend gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Schmutzwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Naturhaushalts sowie der Entlastung der Kanalisation.

2.8 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) zu rechnen. Zu Erntezeiten kann es aus Gründen der Witterung auch nachts oder zu anderen Ruhezeiten zu Immissionen kommen.

- Gemäß schallschutztechnischer Untersuchung (Fa. Tecum GmbH vom 06.02.2019, Bericht Nr. 15.023.3/F) werden nachfolgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Schlaf- und Kinderzimmer sind so anzuordnen, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärms durch das jeweilige Gebäude (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung) erreicht wird.

Im Erd- und 1. Obergeschoss dürfen an den vom Lärm am stärksten betroffenen nördlichen Gebäudeseiten keine zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden.

An den Fassaden mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) (siehe hierzu Anlagen 2 bis 3 jeweils Blatt 2 des Berichts der Fa. Tecum GmbH vom 06.02.2019, Bericht Nr. 15.023.3/F) sind die Schlafräume und Kinderzimmer mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein.

Alternativ hierzu können diese Fenster hinter einer schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten, Loggia) liegen oder als sog. "Hamburger Fenster" ausgeführt werden.

Mit einem schalltechnischen Nachweis ist im Rahmen des Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109-1 nachzuweisen.

Die schallschutztechnische Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 06.02.2019 ist Bestandteil der vorliegenden Begründung.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dachgestaltung, Gebäudeform, die Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen, die Leitungen, Baustoffe und Anstriche. Sie sind zur Ausbildung einer geordneten städtebaulichen Einbindung des Planungsgebiets in das bestehende Stadtbild notwendig

2.9.1 Dächer/Dachgestaltung

Als Dachform ist das Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von 15° - 30° und einer Dachdeckung aus Dachziegel oder Betondachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig.

Der Dachüberstand darf maximal 0,7 m betragen.

Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

2.9.2 Garagen / Stellplätze

- Es gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Donauwörth.

- Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer sowie Walm- und Satteldächer zulässig.

- Die Dachneigung bei Garagen und Nebenanlagen beträgt bei FD 0° bis 5°
bei WD bzw. SD 15° bis 30°.
- Zum öffentlichen Verkehrsraum muss bei Carports und Nebengebäuden ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.
- Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

2.9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

- Für Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,20 m zulässig. Zum öffentlichen Raum hin, ist eine maximale Höhe von 1,00 m zulässig.
- Mülltonnenstandorte sind auf den Grundstücken vorzusehen.
- Sickerfähigkeit von Belägen
Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, usw.).

2.9.4 Leitungen

Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.9.5 Baustoffe und Anstriche

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

2.10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Baugrund

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Auffüllungen, Altablagerungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet befindet sich im Bodendenkmal mit der Nummer V-7-7230-0009.

Im Plangebiet werden daher Bodendenkmäler vermutet. Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wasserdruck

Für das Baugebiet können die Stadtwerke Donauwörth lediglich einen Versorgungsdruck von 1,78 bis 2,32 bar bereitstellen. Grundstückseigentümer können einen höheren Wasserdruck nur über eine Hausdruckanlage erreichen.

Niederschlagsversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Es wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen. Es wird empfohlen vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Oberflächenabfluss

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Luft-Wärme-Pumpen und andere stationäre Geräte

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell vom 28.03.2013) zu beachten.

Herstellung des Straßenkörpers

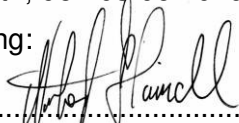
Die anliegenden Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bautechnisch notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen sowie Fundamente der Straßenbeleuchtung ohne Ausgleich oder Wertminderung zu dulden und zu unterhalten.

Beschränkter Bauschutzbereich des Hubschraubersonderlandeplatzes

Bauvorhaben mit einer Höhe von 30 m über Grund sind der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern zur Abstimmung vorzulegen.

Donauwörth, den 03.06.2019

Bearbeitung:



.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

Große Kreisstadt Donauwörth:

.....
Armin Neudert, Oberbürgermeister

Becker + Haindl

Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten

Klosterweg 6a, 86650 Wemding