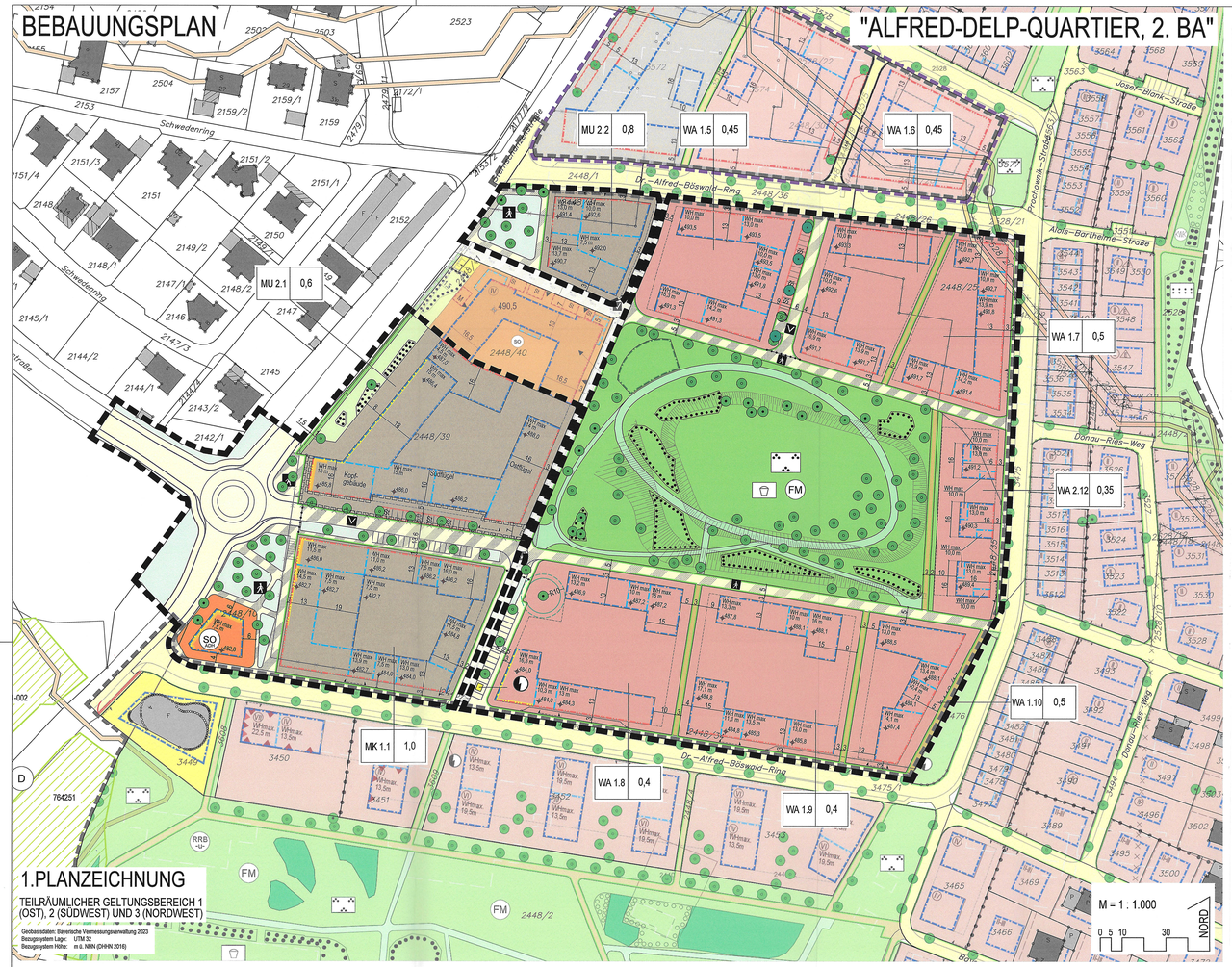
BEBAUUNGSPLAN

"ALFRED-DELP-QUARTIER, 2. BA"



1.PLANZEICHNUNG

TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1 (OST), 2 (SÜDWEST) UND 3 (NORDWEST)

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 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 Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan "Alfred-Delp-Quartier, 2. BA"

als

SATZUNG

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise gelten für die teilräumlichen Geltungsbereiche 1 (Ost), 2 (Südwest) und 3 (Nordwest) der Planzeichnung. Die Festsetzungen Nr. 9 betreffen die Teilräumlichen Geltungsbereiche 4 - 6 (Zuordnung externe Ausgleichsflächen).

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

2.3 Im WA2 werden alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

2.4 MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

2.5 Im MU2 werden die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

2.6 Die im MU2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im MU2.1 in den Erdgeschossen (bezogen auf den angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich) des Kopfgebäudes und des Südflügels (siehe Einschrieb in der Planzeichnung) zulässig, in dem eine Apotheke bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² ist. Ferner sind kleinere untergeordnete Einzelhandelsbetriebe bzw. -flächen zulässig, sofern deren Verträglichkeit auf Bauantragsebene nachgewiesen wird.
In diesen Erdgeschossen sind auch weitere Nutzungen gemäß den übrigen Festsetzungen zulässig.

2.7 Im MU2.1 ist im Kopfgebäude sowie im Südflügel jeweils im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.
Im Ostflügel sind ab dem 3. Obergeschoss nur Wohnungen sowie Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

2.8 Im MU2.2 ist im Erdgeschoss (bezogen auf den westlich angrenzenden Fußgängerbereich) und im 1. Geschoss eine Wohnnutzung unzulässig (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO).

2.9 MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

2.10 Im MK1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss (bezogen auf die jeweils angrenzende Verkehrsfläche bzw. den verkehrsberuhigten Bereich) in folgenden Branchen und maximalen Verkaufsflächengrößen zulässig (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO):
- Lebensmittel-Discountmarkt (inkl. Backshop/Café), max. 1.200 m²
- Getränkemarkt, max. 700 m²
- Drogeriemarkt, max. 450 m²
- Zeitungsladen / Kiosk, max. 80 m²
- Blumengeschäft, max. 100 m²

Ausnahmsweise ist bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit ein Bio-/Regional- oder sozial orientierter Lebensmittelmarkt, Verkaufsfläche max. 1.200 m², zulässig.

Definition der Verkaufsfläche:
Die Verkaufsfläche umfasst alle überdachten Flächen, die dem direkten Verkauf, der Warenpräsentation oder der Kundenbedienung dienen, einschließlich Kassen- und Bedienbereichen, sowie im Eingangsbereich von Lebensmittelmärkten liegende Flächen für einen Backshop mit Sitzbereichen und Außenverzehrflächen
Nicht zur Verkaufsfläche gehören z.B. Lagerflächen hinter der Verkaufsfläche; Personalräume, Büros, Technik- oder Nebenräume; separate Gastronomie, die nicht funktional dem Hauptbetrieb zugeordnet ist; Flächen für Pfandautomaten, Rückgabe von Wertstoffen oder ähnliche Serviceeinrichtungen, die nicht der Warenpräsentation oder Kundenbedienung dienen.

2.11 Im MK1 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und die gemäß Nr. 5 zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

2.12 Im MK1 sind die gemäß § Abs. 2 Nr. 7 bezeichneten sonstigen Wohnungen oberhalb des 3. Geschosses allgemein zulässig.

2.13 Im MK1 werden alle gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

2.14 In allen MU- und MK-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sexshops) ausgerichtet ist und Gewerbebetriebe, soweit deren Angebot auf sexuelle Animation zielt (z.B. Table-Dance-Bars, Peepshows und sonstiges) unzulässig.

2.15 SO Sondergebiet "Alfred-Delp-Haus" (§ 11 BauNVO)

Das SO ADH dient vorwiegend der Unterbringung kultureller, sozialer und weiterer gemeinwohlorientierter Nutzungen.
Allgemein zulässig sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, Gastronomie- und Ladeneinheiten in Verbindung mit kulturellen oder sozialen Nutzungen, Büros und Räume für freie Berufe, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für alternative Mobilitätsformen, wie z.B. Verleihstellen von Mietangeboten, Reparaturwerkstätten, Ladegaragen etc.

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 GRZ-Überschreitung (GRZ II)
Im WA 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 (Tiefgaragen), bis zu einer GRZ von 0,8, im MU bis zu 0,9 und im MK bis zur 1,0 überschritten werden.

3.3 WH max 10,5 m max. zulässige Wandhöhe in Metern, z. B. 10,5 m

Die maximale Wandhöhe ist von der Oberkante desErdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zur Oberkante Attika (höchstgelegener Wandabschluss) zu messen.

Wandhöhe
OK RFB

Sie darf um maximal 3,0 m unterschritten werden (min. Wandhöhe).

3.4 ▲486,9 Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OKRFB) der Hauptgebäude in Metern ü. NHN, z. B. 486,9 m
Eine um + 0,30 m höhere Lage des OK RFB ist zulässig.

Die Vorgaben zur Höhenlage gelten nicht für Garagengeschosse und Zufahrten zu Garagengeschossen bzw. Tiefgaragen, sofern durch geeignete Schutzvorkehrungen sichergestellt wird, dass bei Starkregenereignissen kein Wasser eindringen kann.

Von der Vorgabe darf bis zur nächsten tiefer liegenden OKRFB-Höhe abgewichen werden, sofern durch geeignete bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass im Erdgeschoss bei Starkregenereignissen kein Wasser eindringen kann.

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, Terrassenüberdachungen sowie Veranden um maximal 3,0 m überschritten werden. Ein Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Insgesamt darf dafür nicht mehr als 50% der Länge der Gebäudefassade in Anspruch genommen werden. Von der Festsetzung ausgenommen sind die in Beiplan gekennzeichneten Fassaden.

4.5 Baugrenze zur Gliederung vom Maß der baulichen Nutzung und der Höhenlage

4.6 St Fläche für Stellplätze

4.7 Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur auf der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze auch auf den festgesetzten St-Flächen, zulässig.
Im WA sind mindestens 90% der nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze unterirdisch zu errichten.
Im MK1.1, MU2.1 und im MU2.2 sind alle nachzuweisenden Stellplätze unterirdisch oder in Gemeinschaftsgaragen bzw. Garagengeschossen zu errichten. Davon ausgenommen sind Car-Sharing-Parkplätze, Behindertenstellplätze, Haltemöglichkeiten zum Be- und Entladen sowie für Besucher.
Für je 5 oberirdische Stellplätze ist ein mittelgroßer standortgerechter Laubbaum, Mindeststammumfang 18/20 cm, erforderlich.

4.8 Gemeinschaftsgaragen, Garagengeschosse, Tiefgaragen
Gemeinschaftsgaragen, Garagengeschosse und Tiefgaragen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubare Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht im Bereich der Vorzone zwischen der vorderen Baugrenze/Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie.
In Hanglage dürfen Tiefgarage zur Überwindung von Höhendifferenzen oder zur Ableitung von wild abfließendem Wasser talseitig mit einer max. Ansichtshöhe von 1,0 m aus dem Gelände hervorstehen. Die davor liegenden Grundstücksflächen sind in einer Breite von mind. 1,0 m zu begrünen.
Nicht überbaute Teile von Garagengeschossen und Tiefgaragen sind ausgenommen der notwendigen Zufahrten und Stellplätze, sowie der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen und flächig mit einer mindestens 60 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen. Für Baumpflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 120 cm vorzusehen.

4.9 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.
In der Vorzone (Bereich zwischen vorderer Baugrenze, deren seitlicher Verlängerung sowie der Straßenbegrenzungslinie) dürfen Nebenanlagen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
Die Summe der Grundflächen von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 5% der Grundfläche des Hauptgebäudes begrenzt. Von der Grundflächenbegrenzung ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.

5 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche mit unverbindlicher Darstellung zur Straßenraumgestaltung (z.B. Stellplätze, Gehwege, Bushaltestellen, Verkehrsgrün etc.)

6.2 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Einfahrtsbereich (eine lagemäßige Abweichung ist entlang des Dr.-Alfred-Böswald-Rings in begründeten Fällen möglich)

6.5 öffentlicher Weg (Fuß- und/oder Radwege)

7. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Grünordnung allgemein
Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch 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 Rettungswege möglich, soweit der Charakter einer Allee bzw. Baumreihe erhalten bleibt.

Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

Für jede Allee bzw. Baumreihe ist eine einheitliche, standortgerechte Baumart zu verwenden.

Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe über 20 m) in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen von 12 m². 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.

Im Bereich von zu erhaltenden Gehölzbeständen ist die Flächeninanspruchnahme auf ausgewiesene Baufelder zu beschränken. Zum Schutz der Gehölzbestände sind ortsfeste Bauzäune zu errichten. Zum Schutz der Gehölze während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllung und Abgrabungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 und der Richtlinie ZTV Baumpflege und RAS-LP 4 vorzusehen.

zu pflanzender Baum

zu erhaltender Baum

Baumkronenumfang von zu erhaltenden Bäumen, mit Kennzeichnung des Abstand von der Kronentraufe von 2,0 m (bei einem Eingriff in den Wurzelbereich sind Baumschutzmaßnahmen gem. Din 18920 vorzusehen)

zu erhaltende Gehölze

8.2 Grünordnung im öffentlichen Raum

Der öffentliche Grünzug ist parkartig als große, offene Fläche zu begrünen. Es sind Flächen mit Spiel- und Erholungsangeboten auszubilden.

öffentliche Grünfläche mit unverbindlichem Vorschlag für Wege

Parkanlage

Spielplatz

überbaubare Fläche

Auf der überbaubaren Fläche sind der bestimmungsgemäßen Nutzung der öffentlichen Grünfläche dienende Gebäude und bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von max. 300 m² im Summe und einer Wandhöhe von max. 5,0 m zulässig.

8.3 Grünordnung im privaten Raum

Pro 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer, mittlerer oder sind zwei kleine standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Bei Wohnnutzungen sind in den Erdgeschossen Wohnungsgärten in einer Tiefe von maximal 5,0 m 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 offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch für den Bodenaufbau, Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Die privaten Vorflächen im MU2.1, MU2.2, MK1.1 und SO-ADH, die an Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, sind in Gestaltung und Materialität baugleich wie die Öffentlichen Flächen auszuführen.

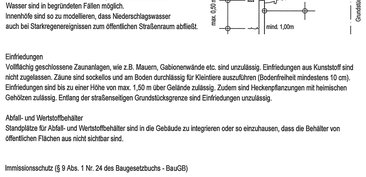
private Grünfläche

9 Naturschutzfachlicher Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Ausgleichsfläche A1 (Teilräumlicher Geltungsbereich 4)
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 6.784 m² nachgewiesen.
Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

9.2 Ausgleichsfläche A2 (Teilräumlicher Geltungsbereich 5)
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 2084/4 (Teilfläche), 2085, 2086, 2089, 2089/2, 2090 und 2091, Gmkg. Riedlingen wird eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.384 m² nachgewiesen.
Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

9.3 Ausgleichsfläche A3 (Teilräumlicher Geltungsbereich 6) - CEF-Maßnahme
Für den planbedingten und artenschutzrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 140, Gmkg. Zirgesheim wird eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 4.500 m² nachgewiesen. Für Zauneidechsen sind geeignete Kleinstrukturen/Habitatelemente (z.B. Baumstubben mit Totholzhaufen und vorgelagerten Sandlinsen) im Abstand von 15 - 20 m zueinander anzulegen.
Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.



10 Maßnahmen zur Vermeidung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Bauzeitenbeschränkungen
Zum Schutz vorhandener Vogel-Brutreviere ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur im vorgesehenen Zeitraum zwischen 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Im Bezug auf Reptilien (hier: Zauneidechsen) müssen die Wurzelstöcke von Oktober bis Februar im Boden verbleiben, die erforderlichen Bodenarbeiten können zwischen März bis Mitte/Ende April sowie zwischen August bis Ende September erfolgen.

10.2 Abbruch-/Abrissarbeiten
Zum Schutz von Gebäude-Fledermäusen sind Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen nur zwischen 01. September und 30. April, d.h. außerhalb der Wochenstubenzeit zulässig. Bei Abrissarbeiten im Zeitraum ab Ende Oktober bis Ende März sind Dachrinnen, Verkleidungen/Verschalungen etc. mit Vorsicht zu entfernen und die Gebäude auf mögliche darunter befindliche Fledermäuse zu kontrollieren.

10.3 Ökologische Baubegleitung
Während der Bauphase ist für Abbruch- und Rodungsarbeiten eine Ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung begleitet die Baumaßnahme und stellt sicher, dass keine Beeinträchtigungen oder Schädigungen der betroffenen Arten eintreten.

10.4 Nisthilfen Gebäudebrüter
Für Gebäudebrüter (Turmfalke, Mauersegler) sind an neuen, geeigneten Gebäuden 3 Nist-/Quartierplätze für Turmfalken und 10 für Mauersegler in einer Höhe > 6 m und für Gebäudefledermäuse 4 Gruppen à 5 Fledermauskästen unterschiedlichen Typs in der Fassade bzw. unter Putz, vorzugsweise nach Süden orientiert, aber nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt, in einer Hanghöhe zwischen 3 und 5 Metern anzubringen.

11 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Fledermäuse
Für Fledermäuse sind Überwinterungskästen in 4 Gruppen zu je 5 Kästen bis Ende Oktober 2021 anzubringen. Zusätzlich sind Fledermauskästen unterschiedlichen Typs in 10 Gruppen zu je 5 Kästen bis Ende März 2022 möglichst eingriffsnah und vorzugsweise nach Süden orientiert in einer Hanghöhe zwischen 3 und 5 Metern aufzuhängen, aber nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt. Sie sind mind. 10 Jahre nach Aufhängung jedes Jahr zu kontrollieren und zu reinigen.

11.2 Vögel
Für Vögel sind 5 Nisthilfen für Turmfalken an geeigneten Gebäuden bis Ende März 2022 anzubringen. Wenn keine geeigneten Gebäude in Eingriffsnähe verfügbar sind, werden 5 Nistkästen für Turmfalken an Bäumen innerhalb des BA 2 angebracht. Für Mauersegler sind insgesamt 20 Nistkästen (je 5 Nistkästen in 4 Gruppen) in einer Höhe > 6 m an dem Eingriffsort möglichst nahgelegenen, geeigneten Gebäuden bis Ende April 2022 anzubringen.
In den zu erhaltenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes sind 20 Vogelnistkästen unterschiedlicher Ausführung (Höhlen, Halbhöhlen, Rotschwanz-Nistkästen) anzubringen. Sie sind mind. 10 Jahre nach Aufhängung jedes Jahr zu kontrollieren und zu reinigen.

12 Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr 14 und 16 BauGB)

12.1 FM Flutmulde

Die Flutmulde ist morphologisch so auszubilden, dass bei Starkregen Niederschlagswasser zwischengespeichert werden kann. Sie darf ein Volumen von max. 500 m³ mit einer Einstauhöhe von max. 0,15 m aufweisen und ist gestalterisch in die Parkanlage zu integrieren.

12.2 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 abzuleiten.
In allen Baugebieten gilt eine Drosselabflussspende von max. 0,3 l/s/100 m² angeschlossener abflusswirksamen Fläche.

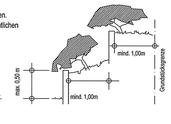
13 Gestalterische Regelungen

13.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude
Dachform/-neigung: Flachdach (FD), bis max. 5°
Mindestens 75% der Dachfläche sind mit einer 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.

13.2 Geländeveränderungen und Stützmauern
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Straßen- oder Gehweghinterkante und des Erdgeschoss-Fertigfußbodens 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 Sickermulden sind zulässig.

Stützmauern werden mit einer max. Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen.
Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.
Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen.

Ausnahmen zur schadlosen Ableitung von wild abfließendem Wasser sind in begründeten Fällen möglich.
Innerhalb sind so zu modellieren, dass Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen zum öffentlichen Straßenraum abfließt.



13.3 Einfriedungen
Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Einfriedungen aus Kunststoff sind nicht zugelassen. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit mindestens 10 cm). Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Gelände zulässig. Zudem sind Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen unzulässig.

13.4 Abfall- und Wertstoffbehälter
Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

14 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

14.1 Schutz vor Verkehrslärm (tags)

14.2 Schutz vor Verkehrslärm (nachts)

14.3 Schallschutzvorkehrungen an Fassadenabschnitten
Aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen durch Straßenverkehr in der Umgebung des Planungsvorhabens müssen im Nordwesten der künftigen Bebauung an einzelnen Fassadenabschnitten Schallschutzvorkehrungen getroffen werden.
Unterschieden zwischen tagsüber und nachts schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 dürfen in den in der beiliegenden Planzeichnung (violett) eingetragenen Fassadenbereichen keine Fenster zur Raumlüftung vorgesehen werden, es sei denn, dass sie mit Hilfe von Schallschutzvorbauten, wie vergleste Balkone, Loggien, Laubengänge etc. geschützt werden. Falls nicht in jedem Fall entsprechende schallschutzvertragliche Grundrissgestaltungen und Lüftungsmöglichkeiten umsetzbar sind, müssen technische Hilfsmittel (schallgedämmtes, mechanisches Lüftungssystem) eine ausreichende und schalltechnisch vertragliche Be- und Entlüftung der Räume sicherstellen.

14.4 Hinweis zum Schallschutznachweis bei Verkehrslärm
Die Wohnnutzungen (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) müssen hinsichtlich Verkehrslärms in der Summe mit Freizeit- und möglichem Gewerbelärm entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau" vom Januar 2018 dimensioniert werden. Es ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109-1 zu führen.

Schutzbedürftige Räume (tags):



Schutzbedürftige Räume (nachts):



14.5 Stationär betriebene haustechnische Anlagen
Die Aufstellung von Luftwärmepumpen 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 Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schallabsorbierende Eigenschaften aufweisen.

15 Sonstige Planzeichen

10 Maßzahl in Metern (m), z.B. 10 Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Donauwörth, der Stadtwerke und weiterer Versorgungsunternehmen sowie zugunsten der Öffentlichkeit (Gehweg)

16 Stellplatznachweis (Art. 47 BayBO)

16.1 Ergänzend zu der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Donauwörth wird geregelt, dass Bauvorhaben und Nutzungen im SO-ADH keine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen auslösen .

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

2144/1 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 2144/1

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

aufzuhebende Grundstücksgrenze

unverbindlicher Vorschlag zur Flächenaufteilung und für Baumpflanzungen

D Bodendenkmal, z.B. Nr. 965243

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BP "Alfred-Delp-Quartier, 1. BA"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BP "Alfred-Delp-Quartier, Erweiterung 1. BA"

Höhenschichtlinie in m ü. NHN, z.B. 494 m ü. NHN

Fläche für die Feuerwehr (in öffentlicher Grünfläche)

Fläche für Tiefgaragen (Vorschlag)

2 Stellplatznachweis (Pkw/Fahrräder)
Es gelten die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Donauwörth in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

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 Bauantragsunterlagen
Dem Bauantrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
- Freiflächengestaltungsplan
Das geplanten Gelände, Geländeveränderungen sowie die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist darzustellen.
- Überflutungsnachweis
Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks 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.
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren von gewerblichen Nutzungen ist mit der Bauausführschreibröhr die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.

5 Bodendenkmäler
Im WA 1.7 ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6 Einsichtnahme 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 archivarisch hinterlegt.

7 Umgang mit Niederschlagswasser
Eine Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.

8 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 Stelungnahme vorzulegen.

9 Starkregen-Ereignisse
Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstausklappen, die Errichtung von Schwellen bei Tiefgaragenzufahrten, die Gestaltung der Grundstücksoberflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

10 Schutz von Versorgung