

Große Kreisstadt

donauwörth



Bebauungsplan

„Einfriedungen und Dachlandschaften in der Parkstadt“

Begründung (gem. § 2a BauGB)

Fassung vom 11.02.2019

Ausarbeitung vom 05.12.2019



Große Kreisstadt Donauwörth

Stadtbauamt

Rathausgasse 1

86609 Donauwörth

Tel.: 0906/789-0

Inhaltsverzeichnis - Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2. Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzungen	3
1.3. Wahl des Planverfahrens	3
2. Allgemeines zum Plangebiet	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation und bestehende Rechtsverhältnisse	4
3.1. Flächennutzungsplanung	4
3.2. Bauleitplanung	4
3.2.1. Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2. Angrenzende Bebauungspläne	4
4. Anlass und Ziel der Planung	5
5. Planinhalte und Festsetzungen	5
5.1. Einfriedungen	5
5.2. Dachform / Dachneigung	6
5.3. Beispielhafte Darstellung und Begründung der vorgeannten Festsetzungen	6
5.4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	16
6. Umweltauswirkungen	16

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt acht Bebauungsplangebiete, mit den jeweils dazugehörigen Änderungsbebauungsplänen, im Bereich der Parkstadt, westlich der Perchtoldsdorferstraße / Parkstraße / Sternschanzenstraße und östlich des Stadtwaldes. Im Norden grenzt das Gebiet ebenfalls an den Stadtwald und im Süden an die ehemalige Alfred-Delp-Kaserne bzw. an die Jurastraße.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Donauwörth und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch den Stadtwald;
- im Osten durch Teilstücke der Flurstücke 1538, 2530 und durch Grundstücke mit den Flurnummern 1505, 297, 295, 285, 284, 283, 2532, 2527, 2526, 2525, 2173 sowie durch ein Teilgrundstück der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne mit der Flurnummer 2448;
- im Süden durch die Sternschanzenstraße (Flurnummer 2179) und die Jurastraße (Flurnummer 2145/2) und
- im Westen durch den Stadtwald sowie durch die Grundstücke mit den Flurnummern 362, 363, 2409 und 2564.

1.2. Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzungen

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans umfasst derzeit größtenteils Wohnbaufläche von etwa 94,4 ha und besteht aus folgenden acht Bebauungsplangebieten, mit den jeweils dazugehörigen Änderungsbebauungsplänen, der Gemarkung Donauwörth:

1. Parkstadt, 1. Bauabschnitt
2. Parkstadt, 2. Bauabschnitt
3. Parkstadt, 3. Bauabschnitt
4. Parkstadt, 4. Bauabschnitt
5. Parkstadt, 5. Bauabschnitt
6. Parkstadt Mitte
7. Parkstadt Süd
8. An der Lederstätter Wiese

1.3. Wahl des Planverfahrens

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und gleichzeitig kein UVP-pflichtiges Vorhaben betroffen ist, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB) vorliegen und keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (Seveso III - Richtlinie).

Gemäß § 13 BauGB wird daher im vereinfachten Verfahren:

- auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- den Angaben zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen in der Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) BauGB und § 10a (1) BauGB und
- der Überwachung der Bauleitpläne (Monitoring) nach § 4c BauGB

2. Allgemeines zum Plangebiet

Die Stadt Donauwörth – an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt (Bundesstraßen 2 / 16 / 25; Bahnlinien Augsburg – Nürnberg, Ulm – Ingolstadt) nur ca. 45 km nördlich von Augsburg gelegen – befindet sich in einem von Donau, Lech und der Wörnitzmündung geprägten Landschaftsraum an den Hängen des Frankenjuras. Donauwörth zählt etwa 18.400 Einwohner und ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Oberzentrum eingestuft.

Das Plangebiet befindet sich auf dem ca. 80 Höhenmeter höher gelegenen Stadtteil „Parkstadt“ der Gemarkung Donauwörth. Die Parkstadt erstreckt sich auf fast 2 km Länge und 500 m Breite. Das Gebiet umfasst die insgesamt acht existierenden Bebauungsplangebiete, mit den jeweils dazugehörigen Änderungsbebauungsplänen, in der Parkstadt:

1. Parkstadt, 1. Bauabschnitt
2. Parkstadt, 2. Bauabschnitt
3. Parkstadt, 3. Bauabschnitt
4. Parkstadt, 4. Bauabschnitt
5. Parkstadt, 5. Bauabschnitt
6. Parkstadt Mitte
7. Parkstadt Süd
8. An der Lederstätter Wiese

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (wirksam seit 02.03.2002, geändert am 26.03.2004) ist der Geltungsbereich der acht Bebauungspläne hauptsächlich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Vereinzelt sind gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen mit Zweckbestimmung, Flächen für die Bundeswehr und Waldflächen/ Grünflächen ausgewiesen.

3.2. Bauleitplanung

3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet existieren acht rechtsverbindliche Bebauungspläne, mit den jeweils dazugehörigen Änderungsbebauungsplänen, die alle Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans sind:

1. Parkstadt, 1. Bauabschnitt
2. Parkstadt, 2. Bauabschnitt
3. Parkstadt, 3. Bauabschnitt
4. Parkstadt, 4. Bauabschnitt
5. Parkstadt, 5. Bauabschnitt
6. Parkstadt Mitte
7. Parkstadt Süd
8. An der Lederstätter Wiese

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans, werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne sowie von den jeweils dazugehörigen Änderungsbebauungsplänen - in Bezug auf Einfriedungen und Dachgestaltung - aufgehoben.

3.2.2. Angrenzende Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an das Plangebiet an.

4. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Einfriedungen und Dachlandschaften in der Parkstadt“ ist der Wunsch der Stadt Donauwörth, die Festsetzungen der acht existierenden Bebauungspläne, mit den jeweils dazugehörigen Änderungsbebauungsplänen, in der Parkstadt hinsichtlich Einfriedungen und Dachform / Dachneigung zu vereinheitlichen, um zukünftig ein gleichmäßiges Siedlungsgebiet zu sichern und die bestehenden Bebauungspläne aus den 1950er bis 1980er Jahren an die aktuellen baulichen Gegebenheiten anzupassen.

Die bestehenden Bebauungspläne in der Parkstadt sind mittlerweile nicht mehr zeitgemäß, da sie alle in den 1950er bis 1980er Jahren aufgestellt wurden. Da sich die Vorstellungen und Leitbilder der Gesellschaft stetig verändern und bereits in der Vergangenheit von der Stadt Donauwörth mehrere Befreiungen hinsichtlich Einfriedungshöhe und Materialität sowie der Dachform / Dachneigung erteilt wurden, ist die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig, um die zukünftige städtebauliche Gestaltung zu regeln, weiteren Befreiungen vorzubeugen und um das Gebiet baherrenfreundlich zu gestalten. Die damaligen Festsetzungen sind nach heutiger Sicht überholt und bedürfen einer Überarbeitung, da ein derartiger Wandel nicht durch ständige Befreiungen ausgeglichen werden kann.

Auch in aktuellen Bebauungsplänen der Stadt Donauwörth werden Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,50 m festgesetzt. Die Festsetzungen der Dachform / Dachneigung sind anzupassen, da die Flachdächer in der Parkstadt Probleme bei der Sanierung mit sich bringen. Zudem wurden bereits Walmdächer baurechtlich genehmigt und entsprechen den Wünschen vieler Bauherren, da so weiterer Stauraum in der bestehenden Bebauung geschaffen wird.

Die bestehenden Bebauungspläne unterscheiden sich untereinander zu sehr in ihren Festsetzungen hinsichtlich Einfriedungen und Dachform / Dachneigung, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Parkstadt gewährleisten zu können.

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist es, durch die Vereinheitlichung der Festsetzungen „Einfriedungen“ und „Dachform / Dachneigung“ der acht Bebauungspläne in der Parkstadt, mit den jeweils dazugehörigen Änderungsbebauungsplänen, ein geordnetes Stadtbild in der Parkstadt zu schaffen und eine unkontrollierte Reihe von Befreiungen zu verhindern.

5. Planinhalte und Festsetzungen

Die Verordnungen über die Bebauungspläne in der Parkstadt, mit den jeweils dazugehörigen Änderungsbebauungsplänen, werden wie folgt geändert:

5.1. Einfriedungen

Bisherige Festsetzung:

In den bestehenden Bebauungsplänen, mit den jeweils dazugehörigen Änderungsbebauungsplänen, werden Einfriedungen entweder als unzulässig oder mit einer Höhe von maximal 1,20 m festgesetzt. Weiterhin sind bezüglich der Materialität Holzzäune, Hanichelzäune und Maschendrahtzäune zulässig.

Neue Festsetzung:

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für alle Bebauungspläne, mit ihren jeweils dazugehörigen Änderungsbebauungsplänen, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m fest.

Bezüglich der Materialität werden folgende Materialien zur Errichtung von Einfriedungen **nicht** zugelassen: Steinquader, Gabionen und Kunststoff. Durch den Ausschluss von Steinquadern und Gabionen wird einer Abschottung der Grundstücke zum angrenzenden Wohngebiet vorgebeugt, da Einfriedungen mit Steinquadern und Gabionen bei einer Höhe von bis zu 1,50 m wie ein blickdichter Sichtschutz anzusehen sind und wie eine Mauer auf der Grundstücksgrenze wirken. Dies soll durch den generellen Ausschluss dieser Materialien verhindert werden. Da die zulässigen Materialien, wie Holz, Eisen, Zink etc. – je nach Gestaltung – optisch hochwertiger

erscheinen und eine filigranere Gestaltung zulassen, werden Einfriedungen aus Kunststoff ausgeschlossen.

Mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und dem Ausschluss bzw. der Einschränkung von den o.g. Materialien soll sichergestellt werden, dass die Einfriedung nicht wie ein blickdichter Sichtschutz wirkt.

5.2. Dachform / Dachneigung

Bisherige Festsetzung:

In den bestehenden Bebauungsplänen, mit den jeweils dazugehörigen Änderungsbebauungsplänen, wird die Dachform / Dachneigung entweder als Flachdach oder als Satteldach bzw. Giebeldach mit einer Dachneigung von 10° bis zu 38° festgesetzt.

Neue Festsetzung:

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für alle Bebauungspläne, mit den jeweils dazugehörigen Änderungsbebauungsplänen, in den Bereichen mit einer Flachdach-Bebauung, eine Dachform / Dachneigung fest, die entweder Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 5° oder Walmdächer mit maximal 22° vorsieht. Die Gestaltung der bestehenden Flachdach-Bebauung mit einem Walmdach mit maximal 22° begründet sich durch die aktuellen baulichen Gegebenheiten.

Die flachgeneigten Walmdächer gleichen optisch der Ausfertigung von Flachdächern und fügen sich somit gleichwertig in die Umgebung ein.

In den Bereichen der bestehenden Bebauungspläne mit dazugehörigen Änderungen, bei denen andere Dachformen festgesetzt sind, gelten weiterhin die ursprünglichen Festsetzungen.

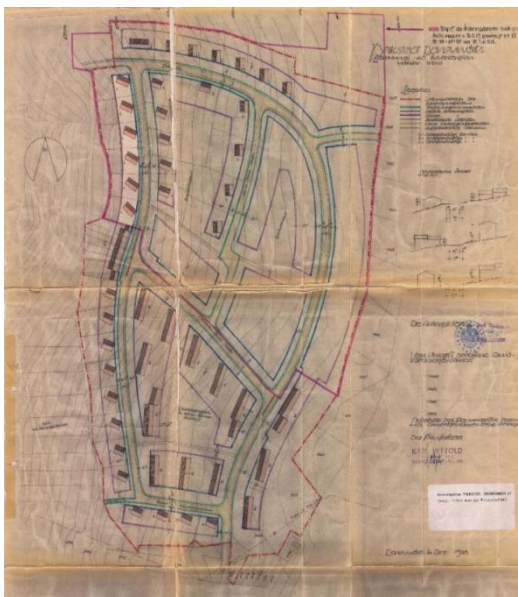
5.3. Beispielhafte Darstellung und Begründung der vorgenannten Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne in ihrer Erstaufstellung mit den zukünftigen Festsetzungen verglichen, um die stadtplanerische Notwendigkeit der Anpassung zu verdeutlichen.

Hierzu wird auch anhand von Fotos der Bebauungsplangebiete „Parkstadt, 2. Bauabschnitt“, „Parkstadt, 3. Bauabschnitt“ und „Parkstadt, 5. Bauabschnitt“ die Bestandsituation erläutert.

Parkstadt, 1. Bauabschnitt (rechtskräftig seit 01.12.1958) :

Bebauungsplan:



Luftbild:



Festsetzung Einfriedungen:

Straßenseitige Einfriedungen sind nur dort zulässig, wo im Baulinien- und Bebauungsplan von 1958 Flächen für ein- und zweigeschossige Gebäude ausgewiesen sind. Die Einfriedungen müssen sich dem Landschaftscharakter anpassen.

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf nicht mehr als 1,00 m betragen, sie soll aus hellbraunen naturfarbenen Holzlatten bestehen oder als Hanichelzaun ausgeführt werden.

Seitliche Einfriedungen sollen aus verzinktem Maschendraht nicht höher als 1,20 m bestehen.

Festsetzung Dachform / Dachneigung:

Bei eingeschossiger Bauweise (Erdgeschoss ohne Dachausbau):

- Dachneigung: 20°- 25°

Bei zweigeschossiger Bauweise (Erdgeschoss und Obergeschoss):

- Dachneigung: 20°- 25°

Bei dreigeschossiger Bauweise (Erdgeschoss und zwei Obergeschosse):

- Dachneigung: 10°- 15°

Vergleich:

Bei diesem Bebauungsplangebiet werden Einfriedungen mit maximaler Höhe von 1,20 m und eine unterschiedliche Dachneigung (keine Flachdächer) festgesetzt.

Es befinden sich jedoch auch Flachdächer in diesem Areal (z.B. Hans-Denk-Straße 17 und 19). Auch unterschiedliche Höhen sowie Materialien der Einfriedungen grenzen hier aneinander. Somit kann keine einheitliche Gestaltung des Bauabschnitts geschaffen werden. Es entsteht ein ungeordnetes Stadtbild, welches durch die Vereinheitlichung der Gestaltungsmittel zukünftig eingeschränkt werden kann.

Parkstadt, 2 Bauabschnitt (rechtskräftig seit 30.05.1961):

Bebauungsplan:

Luftbild:



Festsetzung Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur bei ein- und zweigeschossigen Häusern zulässig. Die Einfriedungen sind einheitlich und durchlaufend zu gestalten.

Es sind 1,00 m hohe Hanichelzäune mit senkrechten Latten aus Naturholz an den Straßen und 1,00 m hohe Maschendrahtzäune seitlich zu errichten.

Festsetzung Dachform / Dachneigung:

Bei eingeschossiger Bauweise (Erdgeschoss ohne Dachausbau):

- Im Bauquartier westlich der Benno-Benedicter-Straße:
flachgeneigtes Giebeldach mit 23°- 30°
- Im Bauquartier östlich der Sudeten- und Schlesierstraße:
Flachdach

Bei zweigeschossiger Bauweise:

- Im Bauquartier westlich der Sudeten- und Schlesierstraße:
flachgeneigtes Giebeldach mit 15°- 25°

Vielwohnhäusern (E + 6):

- Flachdach

Foto:



Foto 1: Schlesiervue (im Vordergrund: Hausnummer 16, im Hintergrund: Hausnummer 14)



Foto 2: Schlesiervue (links: Hausnummer 22, rechts: Hausnummer 20)

Vergleich:

Der Bebauungsplan setzt bspw. östlich der Schlesierstraße ausschließlich Flachdächer fest.

Es befinden sich dort jedoch mehrere Gebäude mit Flachdächern direkt im Anschluss an Gebäude mit flachen Walmdächern.

Auf Foto 1 ist zu erkennen, dass sich zwei Gebäude mit unterschiedlicher Dachgestaltung in unmittelbarer Nachbarschaft befinden und sich somit eine uneinheitliche Gestaltung entlang der Schlesierstraße entwickelt. Auf Foto 2 hingegen, schließt das Gebäude mit Flachdach direkt an das Nachbargebäude mit flachem Walmdach an. Hier tritt die Unterschiedlichkeit der Dachgestaltung deutlich in den Vordergrund (unterschiedliche Höhe und Eindeckung), da die beiden Dächer nahtlos ineinander übergehen.

Die bereits existierenden Walmdächer werden durch diesen Bebauungsplan zugelassen. Zudem können die bestehenden Flachdächer bei Bedarf als Walmdächer saniert werden.

Parkstadt, 3 Bauabschnitt (rechtskräftig seit 05.04.1966):

Bebauungsplan:

Luftbild:



Festsetzung Einfriedungen:

Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten.

Längs der öffentlichen Wege sind – soweit die Bebauungsplanzeichnung nichts anderes bestimmt – die Einfriedungen aus senkrechtem Lattenzaun herzustellen; entlang der Fußwege „A“ und „B“ können auch Maschendrahtzäune zugelassen werden. Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holz- oder Metall- (Schmiedeeisen)- konstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen. Der Lattenzaun der Einfriedung hat, von den Säulen nicht unterbrochen, von der Straßenseite her durchzulaufen.

Holzäune mit senkrechten Latten sind als Hanichelzäune aus Naturholz, Maschendrahtzäune mit einer Maschenweite von 6 x 6 cm und bis zu 1 ½" starken Eisenrohren auszuführen.

Hinter den Einzäunungen muss eine Hecke oder Buschreihe aus bodenständigen, laubtragenden Gewächsen angepflanzt werden.

Festsetzung Dachform / Dachneigung:

Zugelassen sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5°. Die Dachneigung darf nach außen hin nicht in Erscheinung treten.

Foto:



Foto 3: Dr.-Michael-Samer-Ring (links: Hausnummer 19, rechts: Hausnummer 21)



Foto 4: Dr.-Michael-Samer-Ring (links: Hausnummer 17, rechts: Hausnummer 19)

Vergleich:

Auch am Dr.-Michael-Samer-Ring befinden sich sanierte Gebäude mit Walmdach neben Gebäuden mit Flachdächern in abwechselnder Reihenfolge, obwohl der Bebauungsplan „Parkstadt, 3. Bauabschnitt“ ausschließlich Flachdächer festsetzt.

Durch die uneinheitliche Dachgestaltung ergibt sich auch hier eine unterschiedliche Gesamthöhe der Gebäude sowie ein ungeordnetes Stadtbild.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt eine zukünftige Errichtung von Walmdächern mit einer Dachneigung von maximal 22° zu, wenn Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf besteht.

Foto:



Foto 5: Dr.-Michael-Samer-Ring

Vergleich:

Entlang des Dr.-Michael-Samer-Rings grenzen Grundstücke mit einer unterschiedlichen Einfriedung aneinander und erzeugen so eine uneinheitliche Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum.

Durch eine einheitliche Regelung der Einfriedungen, wird ein geordnetes Erscheinungsbild festgesetzt.

Parkstadt, 4. Bauabschnitt (rechtskräftig seit 30.04.1968):

Bebauungsplan:

Luftbild:



Festsetzung Einfriedungen:

Entsprechend der Art der Wohnanlage sind Einfriedungen unzulässig.

Im Bereich des Sportplatzes sind Maschendrahtzäune zulässig, die nur an Stahlprofilen befestigt werden dürfen. Eingangstore in Holz- und Metallkonstruktion können an einfachen Betonmauern

„Einfriedungen und Dachlandschaften in der Parkstadt“
- Begründung -

ohne Abdeckungen angebracht werden. Hinter den Maschendrahtzäunen müssen Hecken oder Buschwerk gepflanzt werden.

Festsetzung Dachform / Dachneigung:

Zugelassen sind nur Flachdächer mit innerer Entwässerung. Eine Dachneigung tritt nach außen nicht in Erscheinung.

Vergleich:

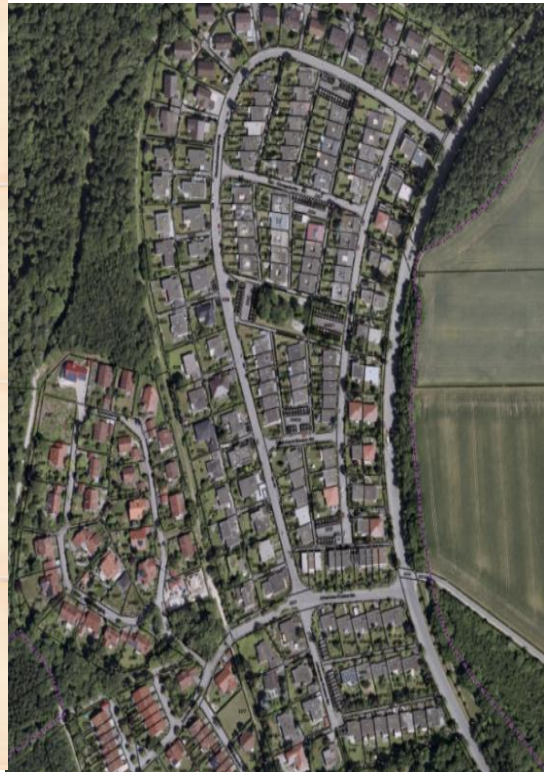
Die ehemaligen Festsetzungen des Bebauungsplans „Parkstadt, 4. Bauabschnitt“ setzen eine Unzulässigkeit von Einfriedungen und ausschließlich Flachdächer fest.

Da die meisten Bebauungspläne in der Parkstadt Flach- bzw. Walmdächer zulassen, widerspricht diese Festsetzung dem Großteil der Parkstadt-Bebauungspläne. Somit kann insgesamt keine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen und Dächer gesichert werden und führt zu weiteren Befreiungen und somit zu einem chaotischen Stadtbild in der Parkstadt.

Parkstadt, 5. Bauabschnitt (rechtskräftig seit 13.06.1972):

Bebauungsplan:

Luftbild:



Festsetzung Einfriedungen:

Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,00 m nicht überschreiten.

Längs der öffentlichen Wege sind - soweit die Bebauungsplanzeichnung nichts anderes bestimmt – die Einfriedungen aus senkrechtem Lattenzaun herzustellen; entlang der Fußwege können auch Maschendrahtzäune zugelassen werden.

Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holz- oder Metall (Schmiedeeisen) -konstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen. Der Lattenzaun der Einfriedung hat, von den Säulen nicht unterbrochen, von der Straßenseite her durchzulaufen.

„Einfriedungen und Dachlandschaften in der Parkstadt“
- Begründung -

Holzzäune mit senkrechten Latten sind als Hanichelzäune aus Naturholz, Maschendrahtzäune mit einer Maschenweite von 6 x 6 cm und bis zu 1 1/2" starken Eisenrohren auszuführen.

Die grünschraffierten Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Straßen dürfen auch nicht eingefriedet werden.

Festsetzungen Dachform / Dachneigung:

Im Planbereich sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 3° und Satteldächer mit einer Neigung von 25°- 28° zulässig, wie die Bebauungsplanzeichnung aufweist. Die Dachneigung bei den Flachdächern darf nach außen hin nicht in Erscheinung treten.

Foto:



Foto 6: Deutschmeisterring

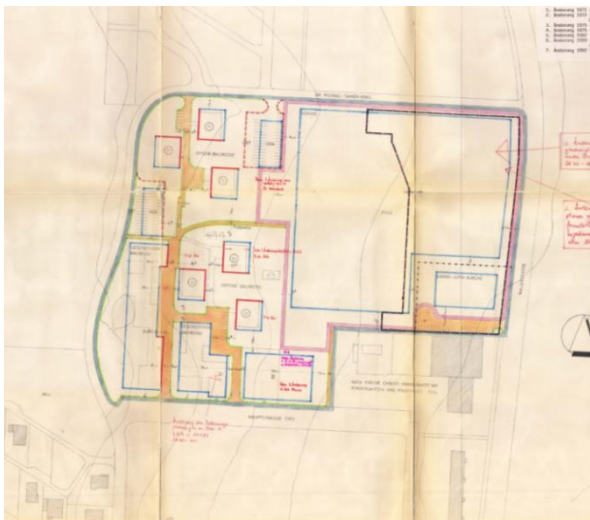
Vergleich:

Entlang des Deutschmeisterring sind zum einen Flachdächer sowie Walmdächer und zum anderen verschiedene Einfriedungen zu finden.

Der Bebauungsplan „Parkstadt, 5. Bauabschnitt“ beinhaltet ähnliche Festsetzungen wie der neue, vorliegende Bebauungsplan.

Parkstadt Mitte (rechtskräftig seit 17.07.1969):

Bebauungsplan:



Luftbild:



Festsetzung Einfriedungen:

Einfriedungen sind nicht zugelassen.

Zwischen Einzelgrundstücken und bei Kinderspielflächen können Einfriedungen in Form von lebenden Hecken zugelassen werden. Die Höhe derselben darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

Festsetzung Dachform / Dachneigung:

Zugelassen sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5°. Die Dachneigung darf nach außen hin nicht in Erscheinung treten.

Vergleich:

Der Bebauungsplan setzt auch hier größtenteils keine Einfriedungen und Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung fest.

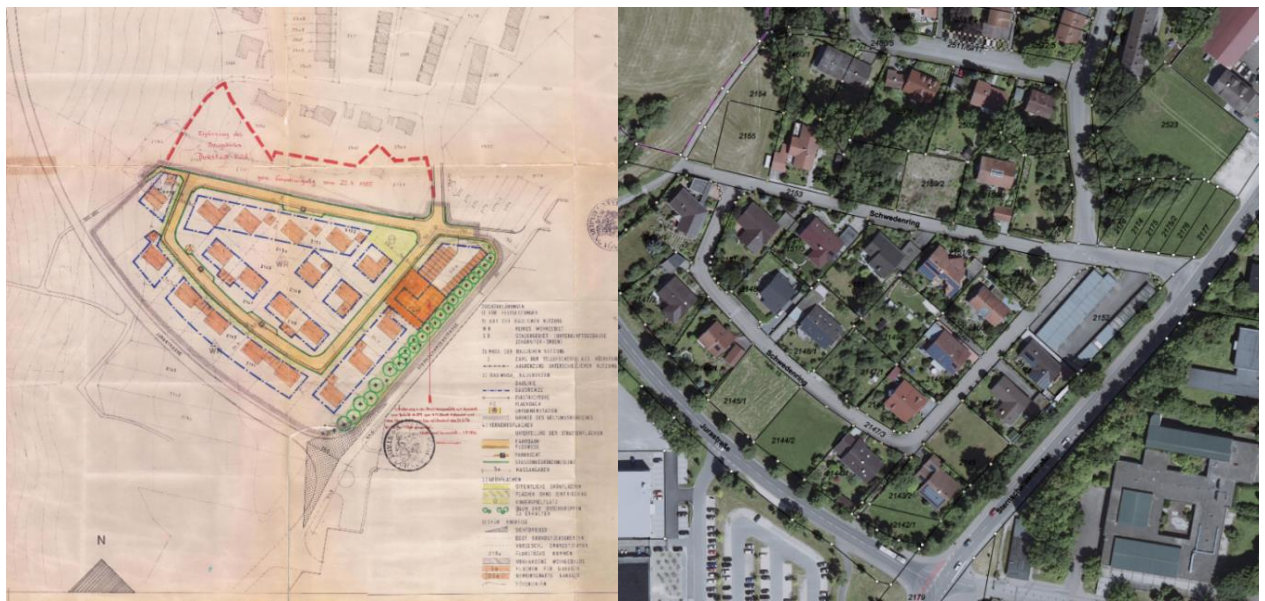
Es sind jedoch bereits Gebäude mit Walmdächern vorhanden (z.B. Andreas-Mayr-Straße 9 oder 11).

Um eine Sanierung bzw. Erneuerung der Flachdächer zu erleichtern, sind zukünftig auch Walmdächer mit einer Neigung bis maximal 22° zulässig. Die Errichtung von Einfriedungen mit bestimmten Materialien ist von nun an in der gesamten Parkstadt zulässig.

Parkstadt Süd (rechtskräftig seit 11.07.1975):

Bebauungsplan:

Luftbild:



Festsetzung Einfriedungen:

Straßenseitige Einfriedungen sind als durchgehende Holzzäune mit senkrechten Latten und einer Gesamthöhe von 1,00 m zu errichten.

Vor Garagenzufahrten dürfen Einfriedungen nicht errichtet werden; diese Flächen sind als Stellplätze freizuhalten.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun mit einer Höhe von maximal 1,00 m auszuführen.

„Einfriedungen und Dachlandschaften in der Parkstadt“
- Begründung -

Im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke dürfen Anpflanzungen und Einfriedungen die Höhe von 0,90 m nicht überschreiten.

Festsetzung Dachform / Dachneigung:

Im Planbereich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 26°- 28° zulässig mit Ausnahme des Unterkunftsgebäudes für den Johanniter-Orden, das mit einem Flachdach (Dachneigung bis zu 3°, nicht nach außen hin sichtbar) zu errichten ist.

Vergleich:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verordnen Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m und Satteldächer mit einer Dachneigung von 26°- 28°.

Da die meisten Bebauungspläne in der Parkstadt Flachdächer zulassen, widerspricht diese Festsetzung dem Großteil der Parkstadt-Bebauungspläne. Somit kann insgesamt keine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen und Dächer gewährleistet werden und führt zu weiteren Befreiungen und somit zu einem chaotischen Stadtbild.

An der Lederstätter Wiese (rechtskräftig seit 24.06.1983):

Bebauungsplan:

Luftbild:



Festsetzung Einfriedungen:

Die im Bebauungsplan schraffierten Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind gärtnerisch anzulegen.

Straßenseitige Einfriedung als dichtwachsende, winterharte Hecken (Höhe ca. 1,50 m) mit innenliegendem Maschendraht- oder Spanndrahtzaun.

Straßenseitige Einfriedungen dürfen nur als durchgehende Holzzäune mit senkrechten Latten errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune auszuführen.

Festsetzung Dachform / Dachgestaltung:

Im gesamten Planbereich sind bei den Hauptgebäuden und Garagen nur Satteldächer zulässig

Bei den Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 33°- 38° zulässig.

Vergleich:

Der Bebauungsplan „An der Lederstätter Wiese“ setzt Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m und Satteldächer mit einer Dachneigung von 33°- 38° fest.

Auch dieser Bebauungsplan bildet einen Teil der Parkstadt und soll – durch die Vereinheitlichung der Festsetzungen „Einfriedungen“ und „Dachform / Dachneigung“ – zu einer gleichmäßigen Gestaltung beitragen.

5.4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bei der Errichtung von Einfriedungen in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen soll die untere Straßenverkehrsbehörde der Stadt Donauwörth in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten werden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für alle Bebauungspläne, mit ihren jeweils dazugehörigen Änderungsbebauungsplänen, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m, einschließlich Sockelhöhe, fest.

6. Umweltauswirkungen

Die Frage des Eingriffs in die Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzubeziehen.

Da bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich die beiden Festsetzungen „Einfriedungen“ und „Dachform / Dachneigung“ geändert werden, ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Umwelt. Die Bebauung ist im gesamten Plangebiet bereits vorhanden, daher werden keine Eingriffe erwartet, die auszugleichen sind.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.

Nach Prüfung der Anlage 1 sind die Auswirkungen auf die Umwelt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einfriedungen und Dachlandschaften in der Parkstadt“ nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird kein nachteiliger Effekt erzielt.

Es ergeben sich keine negativen Umweltauswirkungen. Durch das Beibehalten der überbaubaren Flächen und der sonstigen baulichen Nutzung kommt es zu keiner Verschlechterung der Situation gegenüber der bestehenden Planung.

Sowohl bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung, werden die Umweltbelange nicht berührt, da hier lediglich die beiden Festsetzungen „Einfriedungen“ und „Dachform / Dachneigung“ geändert werden, eine erhebliche Beeinträchtigung des Plangebiets ist also nicht zu befürchten.

„Einfriedungen und Dachlandschaften in der Parkstadt“
- Begründung -

Aufgrund der unveränderten Situation im Bebauungsplangebiet – sowohl während, als auch nach der Bauphase - werden keinerlei negative Entwicklungen des Basisszenarios erwartet. Es sind daher auch keine Maßnahmen zur Verhinderung von negativen Umweltauswirkungen notwendig.