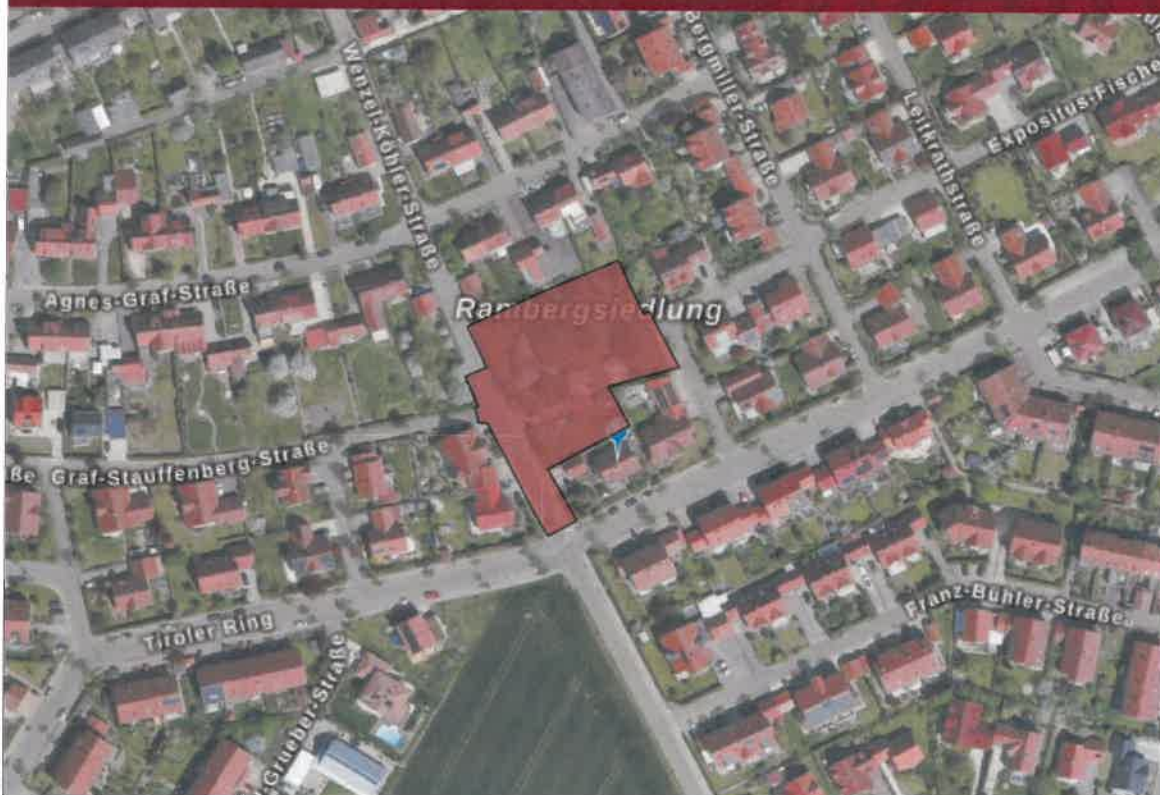


Große Kreisstadt

# donauwörth



Große Kreisstadt Donauwörth  
**Bebauungsplan "6. Änderung Riedlingen - Wohnpark  
Donauwörth BA 2"**

auf Flur-Nr. 1018/1 (TF), 1059 (TF), 2097/8 (TF), 2098/1 (TF),  
2098/2 (TF), 2098/150, 2098/151, 2098/153, 2098/154, 2098/169,  
2098/170, 2275, 2275/3 und 2275/4 Gmkg. Riedlingen

Änderungen

Fassung vom 28.04.2022 - SATZUNG

Pr-Nr:  
21\_119

### Planung:

Becker + Haindl  
Architekten - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten  
G.-F.-Händel-Straße 5  
86650 Wemding  
Tel.: 09092 1776

### Auftraggeber:

Stadt Donauwörth  
Stadtbauamt  
Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth

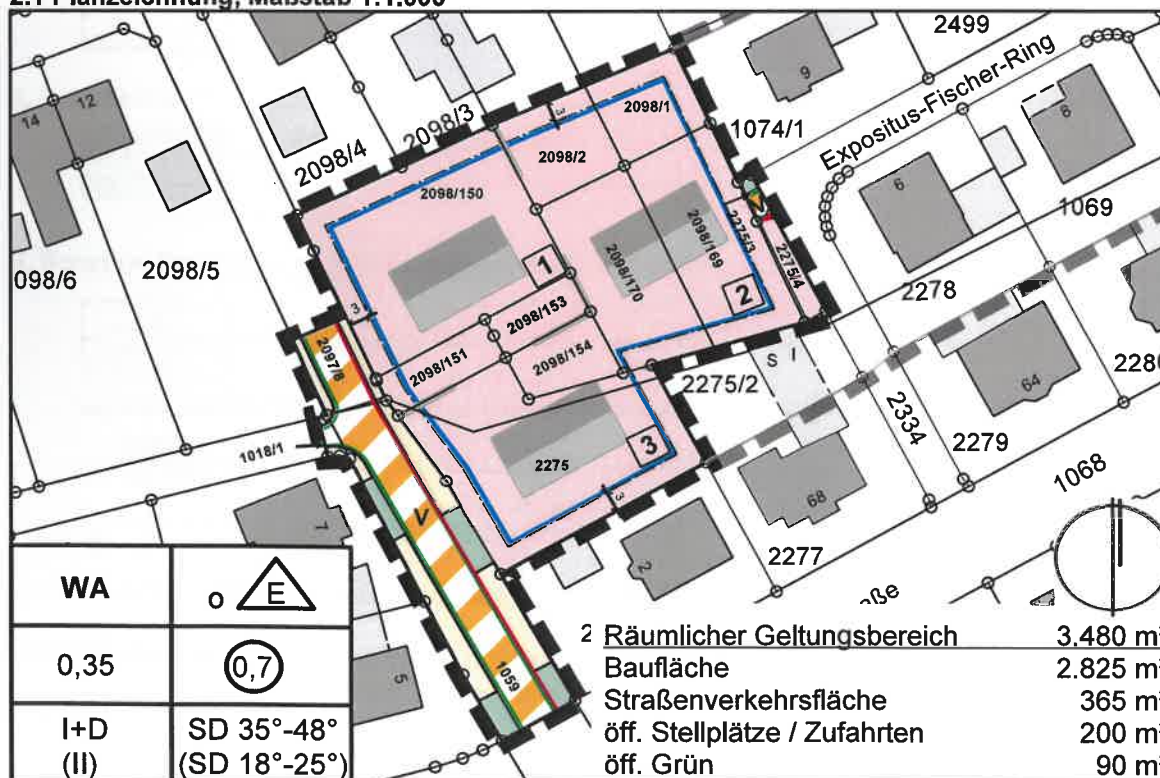
## 1. Bebauungsplan "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2"

### 1.1 Planzeichnung, Maßstab 1:1.000



## 2. Bebauungsplan "6. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 2"

### 2.1 Planzeichnung, Maßstab 1:1.000





## 2.2 Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35

Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

GFZ (0,7)

Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

I+D

Zahl der Vollgeschosse

2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze davon:

- 1 oberirdisches Vollgeschoss bis zur Traufe
- 1 oberirdisches Geschoss im Dachraum

(II)

Ausnahmsweise zulässig:  
Maximal 2 Vollgeschosse

### 3. Bauweise, Baugrenze

o

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

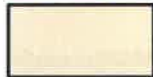
Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten.

Der Abstand zwischen öff. Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mind. 5m betragen.

### 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt



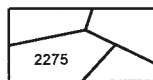
öffentliche Stellplätze, Zufahrten

### 5. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

### 6. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen



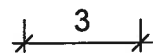
Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Lage der Baukörper



Maßzahlen in Meter



Erdgasleitung, Bestand (aus PDF übernommen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
"6. Änderung Riedlingen - Wohnpark Donauwörth BA 2"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
"3. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2"

## 7. Örtliche Bauvorschriften

- Dachneigung der Satteldächer mit 35° - 48° zulässig
- ausnahmsweise zulässig bei II: SD mit Dachneigung 18° bis 25°
- Garagen sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 35° - 48° zulässig
- Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittöne
- Kniestöcke sind weiterhin zugelassen.  
Die Höhe zwischen OK Rohdecke und UK Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf 0,50 m betragen.

**Alle von den Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.**

## 2.3 Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "6. Änderung Riedlingen - Wohnpark Donauwörth BA 2" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

### §1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplan "6. Änderung Riedlingen - Wohnpark Donauwörth BA 2" in der Fassung vom 28.04.2022 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

### §2

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding.

### §3

Der Bebauungsplan "6. Änderung Riedlingen - Wohnpark Donauwörth BA 2" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13a in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

## 2.4 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 30.09.2021 den Bebauungsplan "6. Änderung Riedlingen - Wohnpark BA 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2021 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans "6. Änderung Riedlingen - Wohnpark BA 2" wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2021 bis 05.01.2022 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans "6. Änderung Riedlingen - Wohnpark BA 2" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2021 mit Frist bis zum 05.01.2022 um Stellungnahme gebeten.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans "6. Änderung Riedlingen - Wohnpark BA 2" wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2022 bis 01.04.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans "6. Änderung Riedlingen - Wohnpark BA 2" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2022 mit Frist bis zum 01.04.2022 erneut um Stellungnahme gebeten.

4. Die Große Kreisstadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.04.2022 den Bebauungsplan "6. Änderung Riedlingen - Wohnpark BA 2" in der Fassung vom 28.04.2022 als Satzung beschlossen.

Donauwörth, den 29.04.2022

.....  
Jürgen Sorré  
Oberbürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "6. Änderung Riedlingen - Wohnpark BA 2" wurde am 20.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Donauwörth, den 23.05.2022

.....  
Jürgen Sorré  
Oberbürgermeister



### **3. Begründung**

#### **3.1 Ausgangslage und Ziel**

Die Große Kreisstadt Donauwörth beabsichtigt, die „6. Änderung Riedlingen - Wohnpark Donauwörth BA 2“ zu beschließen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Durchfahrtsstraße von der Rambergstraße zum Expositus-Fischer-Ring sowie zwei Baufelder vor.

Die Durchfahrtsstraße soll durch die Änderung aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden und durch bebaubare Grundstücksfläche ersetzt werden, um eine konkrete Bebauung zu ermöglichen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden.

Die Bebauungsplanänderung darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn darin eine Größe der zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Der Umgriff der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von 3.330m<sup>2</sup>. Des Weiteren lässt die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in die Schutzgüter (die unter §1 Abs 6 Nr. 7b BauGB genannt werden) zu. Deshalb unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen.

Mit der Erstellung der „6. Änderung Riedlingen - Wohnpark Donauwörth BA 2“ wurde das Büro Becker + Haindl, Architekten-Stadtplaner-Landschaftsarchitekten, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding beauftragt.

#### **3.2 Lage im Raum**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Donauwörth, im Stadtteil Riedlingen. Westlich verläuft die Rambergstraße, östlich der Expositus-Fischer-Ring.

#### **3.3 Räumlicher Geltungsbereich und Umgriff**

Das Planungsgebiet wird wie in der Planzeichnung dargestellt abgegrenzt. Der räumliche Geltungsbereich beträgt dabei 3.330m<sup>2</sup>.

Von der Änderung betroffen sind nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

1018/1 (TF), 1059 (TF), 2097/8 (TF), 2098/1 (TF), 2098/2 (TF), 2098/150, 2098/151, 2098/153, 2098/154, 2098/169, 2098/170, 2275, 2275/3 und 2275/4 Gmkg. Riedlingen

#### **3.4 Planinhalt und Festsetzungen**

##### **Vorbemerkung**

Die Änderungen gelten nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der „6. Änderung Riedlingen - Wohnpark Donauwörth BA 2“. Alle von den Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit. Der Bebauungsplan „3. Änderung Riedlingen - Wohnpark Donauwörth BA 2“ verliert für den überplanten Bereich seine Rechtskraft.

##### **Art der baulichen Nutzung**

###### Änderung von:

- Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude

###### in:

- Allgemeines Wohngebiet

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### Änderung von:

- Grundflächenzahl (0,3)
- Geschossflächenzahl (0,6)
- Zahl der Vollgeschosse I+D

#### in:

- Grundflächenzahl (0,35)
- Geschossflächenzahl (0,7)
- Zahl der Vollgeschosse I+D; ausnahmsweise II (max. zwei Vollgeschosse)

### **Bauweise, Baugrenze**

#### Änderung von:

- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

#### in:

- nur Einzelhäuser zulässig

Die Änderungen dienen der geordneten städtebaulichen Einbindung des Planungsgebiets in die Umgebungsbebauung sowie der positiven Gestaltung des Stadtbildes.

Zusätzlich werden festgesetzt:

### **Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt
- öffentliche Stellplätze / Zufahrten

Diese dienen der Gliederung des Straßenraums.

### **Grünflächen**

- öffentliche Grünfläche

Diese dienen der Gliederung und Durchgrünung des Straßenraums.

### **Örtliche Bauvorschriften**

#### **Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen**

##### Änderung von:

- Dachneigung der Satteldächer mit 35 - 42° zulässig
- Garagen sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 35° - 42° zulässig
- Zur Dacheindeckung der Wohn- und Garagengebäude dürfen nur rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden

##### in:

- Dachneigung der Satteldächer  
bei I+D mit 35° - 48° zulässig  
bei II mit 18° - 25° zulässig
- Garagen sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 35° - 48° zulässig
- Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittöne
- Kniestöcke sind weiterhin zugelassen.

Die Höhe zwischen OK Rohdecke und UK Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf 0,50 m betragen.

### **Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**

#### Änderung von:

- Fassaden sind zu verputzen (unverputztes oder eingeschlämmtes Mauerwerk wird nicht zugelassen). Teilbereiche der Fassaden dürfen nur mit natürlichem Holz, lasiert oder imprägniert, verkleidet werden. Alle Fassaden sind in gebrochenem Weiß zu streichen. Anstriche in hellen Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

#### in:

- Putz, jedoch nicht in einer auffallend gemusterten Struktur  
- Holz, als Schalung, naturbelassen oder in hellem Ton gestrichen oder lasiert  
- Helles Sichtmauerwerk  
- Sichtbeton  
- Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt:

- Solaranlagen, die unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht sind, sind zulässig. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm.

Die Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen notwendig und für die positive Gestaltung des Ortsbildes maßgebend.

Zusätzlich werden folgende Hinweise aufgenommen:

#### **Immissionen**

##### 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 schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

#### **Emissionen**

Die Emissionen, die von Kirchen ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

#### **Bodendenkmal**

##### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

##### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

#### **Beschränkter Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG**

Das Planungsgebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG, in der Zone 6. Hierin sind Vorhaben mit einer Höhe über 20m über Grund der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen (siehe hierzu Plananlage Beschränkter Bauschutzbereich).



### Versorgungsleitungen

Vorhandene Erdgasleitungstrassen, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist, wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk ist zu achten.

aufgestellt: 30.09.2021, 27.01.22

Wemding, den 28.04.2022

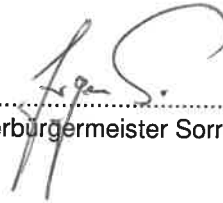
Bearbeitung:



.....  
Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt

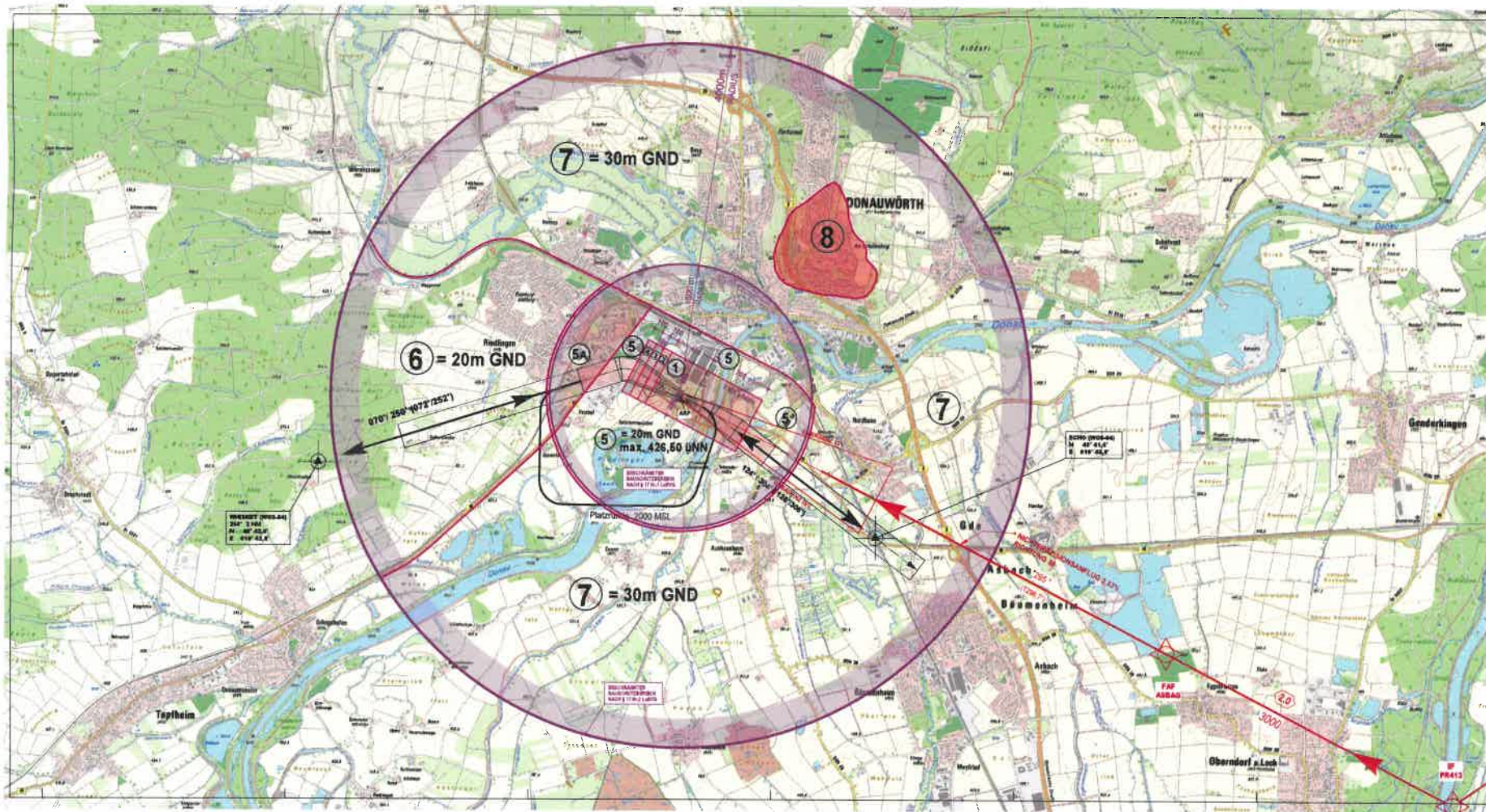
Donauwörth, den *23.05.2022*.....

Große Kreisstadt Donauwörth:



.....  
Oberbürgermeister Sorré





Geogr. Nord

PLANVIERTELDIAGRAMM (PVF)

REGELUNGSZONEN  
 1. 2000 m  
 2. 2000 m  
 3. 2000 m  
 4. 2000 m  
 5. 2000 m  
 6. 2000 m  
 7. 2000 m  
 8. 2000 m

Maßstab: 1:50.000  
 Datum: 10.12.2014

Höhe des Landebereichs (HL) nach bestehender Geländebeilage

Größen- und Abgabehöhen (VFR) nach bestehender Geländebeilage

Mindestflughöhe (MFL) nach bestehender Geländebeilage

BAUSCHUTZBEREICH  
 17m - 1.500ft R = 15 km  
 17m - 2.500ft R = 15 km

HÖHENRESTRIKTIONEN FÜR GEPLANTE VORFLÜGE

Fluchtrestriktionen für VFR-Flüge

Fluchtrestriktionen für IFR-Flüge

Fluchtrestriktionen für PPR-Flüge

Fluchtrestriktionen für GPP-Flüge

---

GEODATENSATZ

Dieser Plan wurde erstellt durch die Air Traffic Services der Deutschen Flugsicherungsanstalt Luftverkehrsdienstleistungen (DFS) auf Basis der Daten der Luftfahrtinformationssysteme (LIS) vom 15.12.2014.

von  
 Messung: Flugsicherungsamt  
 - Luftverkehrsdienstleistungen

---

AIRBUS HELICOPTERS

ANTRAGSTELLER:  
 AIRBUS HELICOPTERS DEUTSCHLAND GMBH  
 - Luftverkehrsdienstleistungen

---

ENDAUSSAUFWEISUNG

nach internationalen Standards der ICAO und nach dem Allgemeinen Verkehrsverordnungsrecht für die Luftfahrt (LuftVG) vom 18.12.2005

BECHRÄNKTER BAUSCHUTZBEREICH nach §17 LuftVG

Maßstab: 1:50.000  
 Datum: 10.12.2014  
 LAGEPLAN M 1:15.000  
 PLAN NR. E-850-973-12  
 21. Dezember 2014

---

SACHVERSTÄNDIGER

Airbus Helicopters  
 - Luftverkehrsdienstleistungen