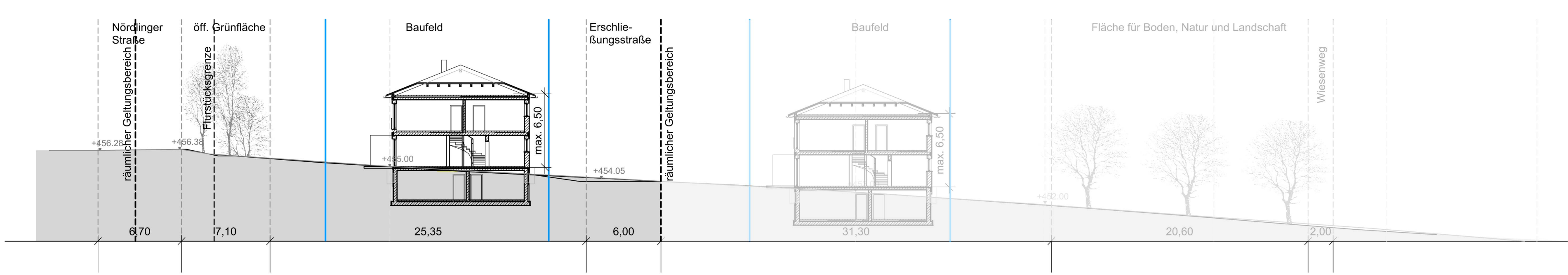


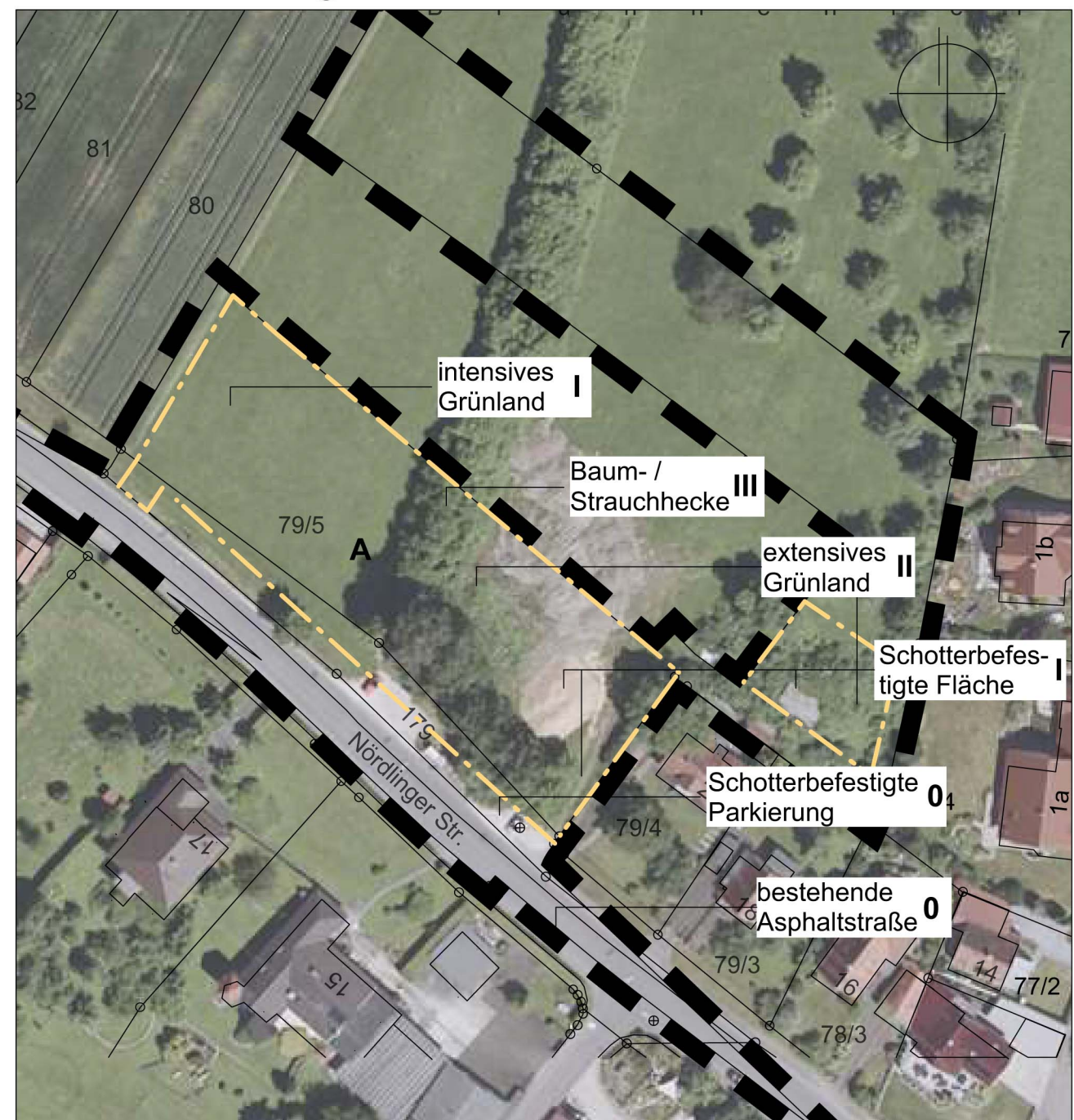
Teil A - Planzeichnung I M 1/1.000



Schnitt I M 1/250



Flächenbewertung I M 1/1.000



BEWERTUNG

III

Gebiet mit hoher Bedeutung

II

Gebiet mit mittlerer Bedeutung

I

Gebiet mit geringer Bedeutung

0

Gebiet ohne Bedeutung

EINGRIFFSERHEBLICHKEIT

A

1 hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad 3.326 qm

ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

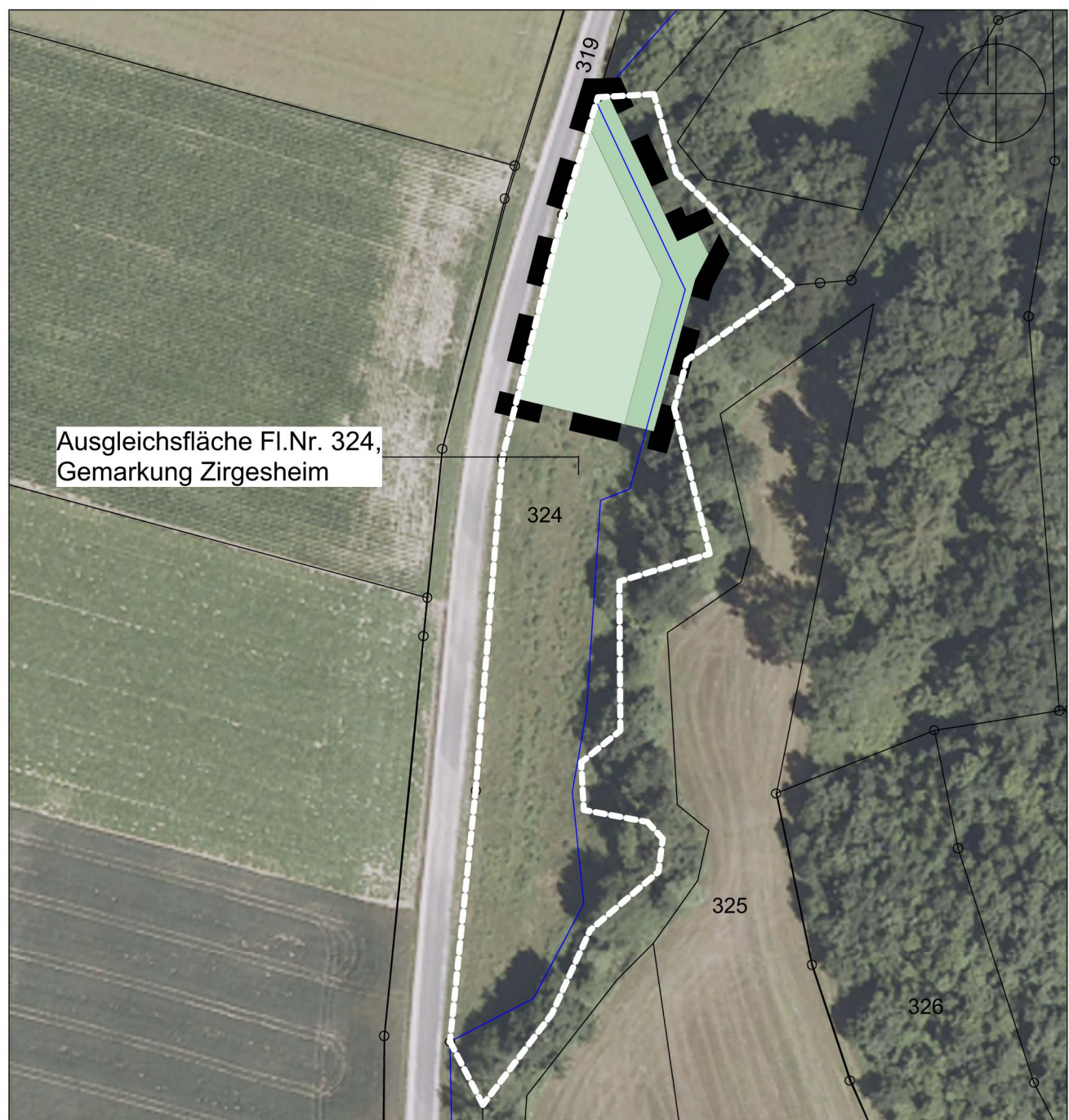
Eingriffsfläche	x	Faktor	= Bedarf Ausgleichsfläche
A III	557 qm	x 3,00	= 1.671 qm
A II	613 qm	x 1,00	= 613 qm
A I	2.025 qm	x 0,60	= 1.215 qm
Ausgleichsbedarf			= 3.499 qm

Ausgleichsfläche Berg I M 1/1.000



AUSGLEICHSFLÄCHE BERG - FL.NRN 79 und 79/5, G.MKG. BERG	
■	Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (2.577 qm)
●	Anlage einer Streuobstwiese
●	Bestand Apfelbaum
●	Bestand Kirschbaum
●	Bestand Baum- / Strauchhecke
■	Wiesenerweiterung (WW)
Erweiterung der vorhandenen Streuobstwirtschaft	
Entwicklungsmaßnahmen	
- Pflanzung von Obstbäumen, Hochstamm, lokale Sorten	
- Auslagerung, 2 Jahre 2- bis 3-jährige Mahd, inkl. Abtransport des Schnittguts	
Pflegemaßnahmen nach Auslagerung	
- jährlich 1- bis 2-jährige Mahd (nach 01.07.), inkl. Abtransport des Schnittguts	
- keine Lagerhaltung	
- Verbot von Düngung und Herbizideinsatz	
- keine Einzäunung	

Ausgleichsfläche Zirgesheim I M 1/1.000



AUSGLEICHSFLÄCHE ZIRGESHEIM - FL.NR 324, G.MKG. ZIRGESHEIM	
■	Ausgleichsfläche Fl.Nr 324 (922 qm)
■	Bestand: Ruderalfläche mit Pflanzenaufwuchs
■	Planung: Hochstaudenflur feucht (5 m breit)
■	Wiesenerweiterung
Entwicklung Hochstaudenflur feucht	
Entwicklungsmaßnahmen	
- 2 Jahre lang zweimalige Mahd (Juni, September)	
Pflegemaßnahmen	
- Mahd nur bei Aufkommen von Weiden	
- Ab dem 3. Jahr alternierende Mahd der Hälfte der Fläche im Oktober	
Wiesenerweiterung	
- Die Grundstücke können durch Zaune (Zaunhöhe inkl. Sockel max. 1,20 m, Sockelhöhen bis 5 cm sind erlaubt) abgegrenzt werden. Hinterpflanzung ist zulässig. Abgrenzungen zur Straße hin sind zugelassen, max. Höhe 1 m.	
Pflegemaßnahmen	
- keine Lagerhaltung	
- Verbot von Düngung und Herbizideinsatz	

	- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Stellplätze, Belagswechsel
	Straßenbegrenzungslinie
	6. Garagen und Nebenanlagen Garagen und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen liegen. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 19 BauGB) 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.
	7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen - Fläche für Entsorgung mit besonderer Zweckbestimmung hier: Abfallentorgung Mülltonnenstandorte sind auf den Grundstücken vorzusehen.
	8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung - unterirdische Hauptversorgungsleitung hier: 20-kV-Leitung mit der Bezeichnung „D177“ mit 1m breitem beidseitigen Schutzstreifen
	9. Flächen für die Wasserwirtschaft - Fläche für die Wasserwirtschaft mit besonderer Zweckbestimmung hier: Regenrückhaltebecken Anfallendes Niederschlagswasser ist dem Regenrückhaltebecken im Osten zuzuführen, dort zwischen zu speichern und anschließend gestrosselt in den Vorflutrinneleinspeisen. - Schmutzwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
	10. Grünordnung - Öffentliche Grünflächen - Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Wiesenerweiterung (WW) - Bestand von Bäumen - Bestand Baum- / Strauchhecke Bestandsgehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang argleich zu ersetzen. - Anpflanzung einer Baum- / Strauchhecke - Mespilus germanica - Echte Mispel - Pyrus pyraeaster - Wildbirne - Malus sylvestris - Wildapfel - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel - Corylus avellana - Haselnuss - Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster - Lonicera xylosteum - Gewöhnl. Heckenrosche - Viburnum opulus - Gewöhnl. Schneeball Geplante Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang argleich zu ersetzen.
	11. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	12. Regelungen für die Stadterhaltung Bodendenkmal mit der Nummer V-7-7230-0009
	13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen - Räumlicher Geltungsbereich Bestehende Gebäude Bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Regenwasserleitung geplant Regenwasserleitung bestehend Sichtdreieck Die Sichtfelder bzgl. der „Nördlinger Straße“ sind von Bebauung, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs höher als 0,80 m freizuhalten.

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 28.11.2016, Bericht Nr. 15.023.2/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 nordöstlichen Gebäudeseiten keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden.
 - An den Fassaden und Dachflächen mit Nacht-Beurteilungsspegeln von mehr als 45 dB(A) (siehe hierzu Anlagen 2 bis 3 jeweils Blatt 2 des Berichts der Fa. Tecum GmbH vom 28.11.2016, Bericht Nr. 15.023.2/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 schalldämmpt bzw. mit Schall-dämpfersteckern versehen sein. Von dieser Forderung kann abgewichen werden, wenn die Räume über weitere Fenster belüftet werden können, an denen Nacht-Beurteilungsspegel von 45 dB(A) und weniger auftreten.
 - Mit einem schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen des Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Innenpegel für ein allgemeines Wohngebiet gewährleistet sind.

Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

- 1. Dächer / Dachgestaltung**
 - Dachform: Walmdach (WD)
 - Dachneigung: 15° - 30°
 - Dachdeckung: zulässig sind Dachziegel oder Betondachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen.
 - Maximaler Dachüberstand von 0,7 m
 - Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.
- 2. Garagen / Stellplätze**
 - Es gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Donauwörth.
 - Für Garagen und Nebengebäude sind Walmdächer zulässig.
 - Die Dachneigung bei Garagen und Nebenanlagen beträgt 5° bis 30°.
 - Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.
 - Zum öffentlichen Verkehrsraum muss bei Garagen und Nebengebäuden ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.
 - Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.
 - Stellplätze (Carports): Für Carports sind auch Flachdächer zulässig. Diese sollen begrünt werden.
- 3. Grenzabstände der Bepflanzung**
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind folgende Grenzabstände auch zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten:
 - Gehölze bis 2,0 m Höhe: mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 - Gehölze über 2,0 m Höhe: mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
 - An öffentlichen Straßen: Lichtraumprofil von 4,5 m Höhe einzuhalten.
- 4. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**
 - Die Grundstücke können durch Zaune (Zaunhöhe inkl. Sockel max. 1,20 m, Sockelhöhen bis 5 cm sind erlaubt) abgegrenzt werden. Hinterpflanzung ist zulässig. Abgrenzungen zur Straße hin sind zugelassen, max. Höhe 1 m.
 - Sickerfähigkeit von Belägen
 - Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, usw.).

- 5. Leitungen**
Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 6. Baustoffe und Anstriche**
Alte 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.
- Hinweise**
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 geeigneten Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
Auflagerungen, 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.
Bodenkenntnis
Im Flangebiet werden Bodenkenntnisse vermutet. Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalschutzrechtliche 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.

- Oberflächenabfluss
Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszugestalten, dass wild abfließendes Wasser schädlich ausgeht 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, Kühlergeräten, 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, Kühlergeräte, 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 Hubschrauberlandeplatzes
Bauvorhaben mit einer Höhe von 30 m über Grund sind der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern zur Abstimmung vorzulegen.
- Weitere Hinweise
- - - - - vorgeschlagene geplante Grundstücksgrenzen
- - - - - vorhandene Grundstücksgrenzen

Satzung

- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans mit Ausgleichsbauungsplan "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" 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, Klosterweg 6a, 86650 Wemding vom 03.04.2017 ausgearbeitete Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" mit Ausgleichsbauungsplan in der Fassung vom 17.08.2017 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
- §2
Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung. Zum Bebauungsplan gehört der Ausgleichsbauungsplan, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding.
- §3
Der Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" mit Ausgleichsbauungsplan wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.
- Die Stadt Donauwörth erlässt den Bebauungsplan mit Ausgleichsbauungsplan "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" als Satzung.
- Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13 in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1), zuletzt berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geändert, (§ 1 G v. 09.05.2016, S. 89),
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-UO), zuletzt berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, (§ 1 Nr. 398 V v. 22.07.2014, 286)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, (§ Nr. 37 V v. 22.12.2015, 452)

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 03.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" mit Ausgleichsbauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2016 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.
- 2. Erstmalige öffentliche Auslegung**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" in der Fassung vom 02.05.2016 hat in der Zeit vom 17.05.2016 bis einschließlich 17.06.2016 stattgefunden.
Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.05.2016 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 17.06.2016 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" in der Fassung vom 02.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2017 bis 17.03.2017 öffentlich ausgelegt.
Zum Entwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" in der Fassung vom 02.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2017 mit Frist bis zum 17.03.2017 um Stellungnahme gebeten.
- 3. Erneute öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" in der Fassung vom 02.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen.
Donauwörth, den 30.05.2017
Armin Neudert, Oberbürgermeister
- 5. Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" wurde am ...09.03.2018... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.
Donauwörth, den ...12.03.2018...
Armin Neudert, Oberbürgermeister

- 6. Ausfertigung**
Satzung ausgefertigt am:
Donauwörth, den ...09.03.2018...
Armin Neudert, Oberbürgermeister

- 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 Hubschrauberlandeplatzes
Bauvorhaben mit einer Höhe von 30 m über Grund sind der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern zur Abstimmung vorzulegen.
- Weitere Hinweise
- - - - - vorgeschlagene geplante Grundstücksgrenzen
- - - - - vorhandene Grundstücksgrenzen

Größe Kreisstadt

donauwörth

Größe Kreisstadt Donauwörth

Bebauungsplan mit Ausgleichsbauungsplan

- SATZUNG

"Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße"

Änderungen			
03.02.2017	Abwägungsergebnis aus Bürger- und T8B-Beteiligung einarbeiten (§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB)	ap	
17.08.2017	Abwägungsergebnis aus Bürger- und T8B-Beteiligung einarbeiten (§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB)	ap	
Ausfertigung der Satzung		ap	

Fassung vom 17.08.2017

Ausfertigung vom ...09.03.2018...

M 1/1000

Planung:

Becker + Haindl
Architekten - Stadtplaner -
Landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a
86650 Wemding
Tel.: 09092 1776