

Stadt Donauwörth
- Stadtbauamt -
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Bebauungsplan

2. Änderung Erlenweg / Pappelweg Änderungsumgriff

Begründung

Fassung: 17.02.2020

Zu dieser Begründung vgl. Übersichtsplan im Maßstab 1/5000 (auf der Planzeichnung)

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.1 Lage und Abgrenzung	3
1.2 Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzung	3
1.3 Liste der überplanten Flurstücke	3
2. Allgemeines	4
3. Verfahrenswahl	5
3.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren	5
3.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	5
3.3 Flächennutzungsplan	6
3.4 Verfahrensablauf	6
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation	7
5. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung	7
5.1 Flächennutzungsplanung	7
5.2 Fachplanungen	7
5.2.1 Straßenplanung	7
5.3 Benachbarte Bebauungspläne	7
6. Anlass und Ziele der Planung	8
7. Planinhalte und Festsetzungen	8
7.1 Städtebauliche Gliederung	8
7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
7.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baul. Anlagen	9
7.2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
7.2.5 Verkehrsflächen	10
7.2.6 Ver- und Entsorgung	10
7.2.7 Grünordnung	11
7.2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den	11
7.2.9 Grundwasserverhältnisse	11
8. Örtliche Bauvorschriften	11
9. Hinweise	12
10. Flächenbilanz	13
10.1 Flächenbilanz	13
10.2 Wohndichte	13
11. Denkmalschutz, Denkmalpflege	13

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Gebiet des Bebauungsplans „Erlenweg / Pappelstraße“ liegt südöstlich der Kernstadt von Donauwörth auf der Südseite des Donauufers (südlicher Donaubogen) und nördlich der Flutmulde in einer inselartigen Lage.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 811/22, 755/10, 3422, 3424, 3425, 755/12, 755/8, 755/13, 755/9, 1336/10
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks Nr. 2618
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 811/10, 811/14, 811/7, 811/5 sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke 755/7, 756/3 und 756/4.
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 756/3, 787/1, und 787/5 und 1336/10 sowie 838/5 (Augsburger Straße)

1.2 Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzung

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 0,94 ha. Das Gelände liegt zwischen 400,50m bis 401,60m über NN und ist als weitgehend eben zu bezeichnen. Gegenwärtig wird das Gebiet gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt. Teilweise liegt das Gebiet brach.

1.3 Liste der überplanten Flurstücke

Der Geltungsbereich des Änderungsumgriffs soll die Grundstücke mit den Flurnummern 811 (Teilfläche), 811/19 (Teilfläche), 811/20, 811/21, 809/3, 809/1, 809/2, 809, 809/4, 809/5, 3421, 3423, 3426, 3427, 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 3434, 3435, 3436, 3437 und 3438 jeweils Gemarkung Donauwörth umfassen. Der Bereich ist im untenstehenden Lageplan (genordet, maßstabslos) dargestellt.



Abb. 1: Lageplan (genordet, maßstabslos)

2. Allgemeines

Die Stadt Donauwörth – an einem überregionalen Verkehrsknotenpunkt (Bundesstraße B 2, Bundesstraße B 25; Bahnlinie Augsburg – Nürnberg, Bahnlinie Ulm – Ingolstadt) nur ca. 45 km nördlich von Augsburg gelegen – befindet sich in einem von Donau, Lech und der Wörnitz-Mündung geprägten Landschaftsraum an den Hängen des Frankenjuras.

Donauwörth zählt z. Zt. ca. 20.300 Einwohner und ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Oberzentrum festgesetzt.

Für die Stadt Donauwörth ist generell zu sagen, dass aufgrund der vorhandenen Topographie (Jurahänge und Hochwasserbereiche) nur Teilbereiche der Donauwörther Gemarkungen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. In Zukunft nicht bebaubare Flächen werden auch weiterhin als Forstbereiche oder landwirtschaftliche Nutzfläche dem ökologischen Gleichgewicht zur Verfügung stehen.

3. Verfahrenswahl

3.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenweg / Pappelweg" soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hier heißt es:

"(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, [...]"

Demzufolge darf ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000m² festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche von 6.425 m². Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.

Nach Abzug der nicht bebaubaren Flächen (hier Verkehrsflächen 2.344 m²) bleibt eine maßgebende überbaubare Grundstücksfläche von 3.748 m² übrig.

Zulässige Grundfläche: $0,4 \cdot 3.748 \text{ m}^2 = 1.499,2 \text{ m}^2$

Es ergibt sich eine Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

> Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich.

3.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird im § 13a Abs. 1 Satz 4 geregelt. Demnach ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu 1.:

Der Bebauungsplan stellt kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, dar.

zu 2.: Gemeint sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Natura2000-Gebiete beeinträchtigt.

> Ausschlusskriterien für das beschleunigte Verfahren sind hier nicht gegeben.

3.3 Flächennutzungsplan

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, wenn er von der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) abweicht, bevor dieser geändert oder ergänzt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im geltenden FNP der Stadt Donauwörth ist der Bereich des Bebauungsplanes bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

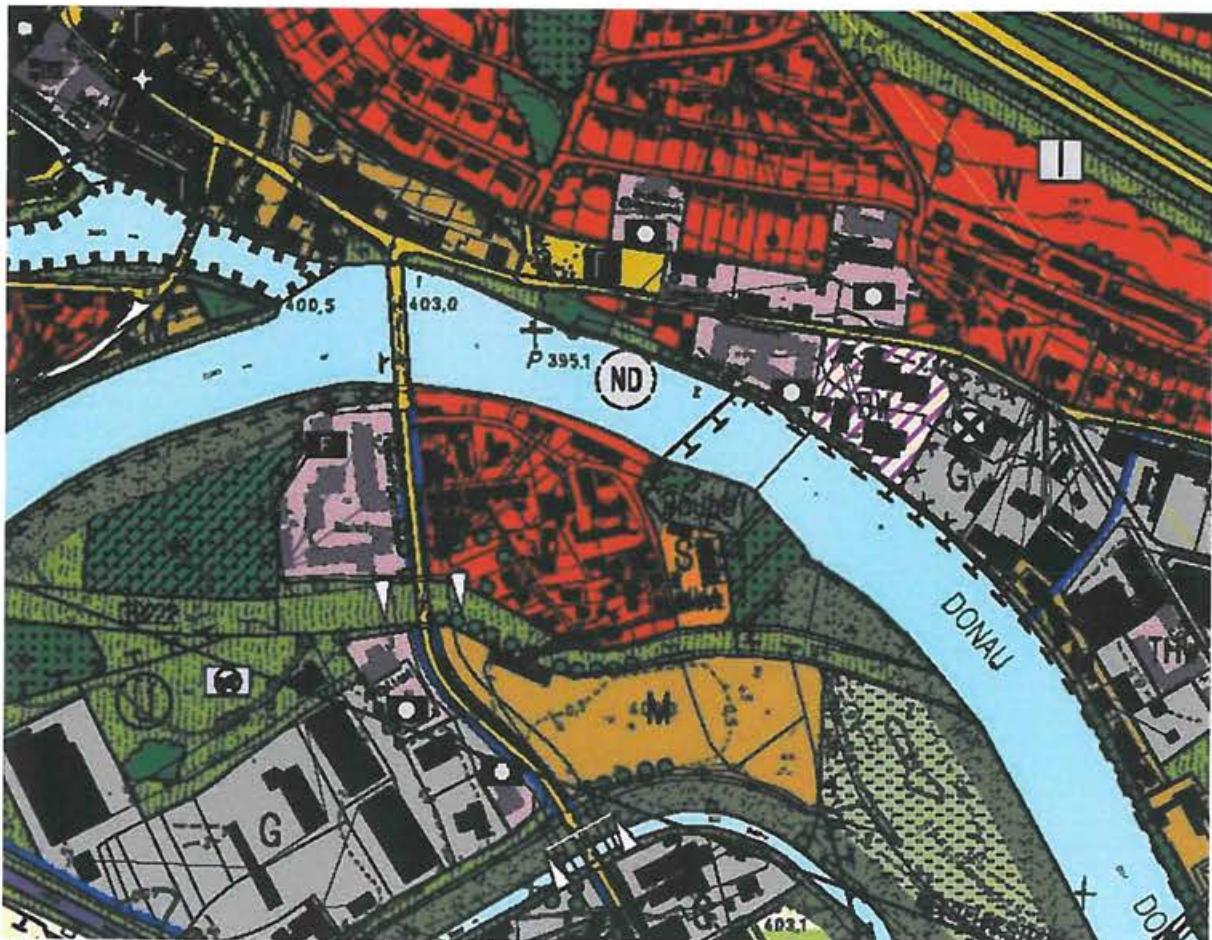


Abb. 2: FNP (genordet, maßstabslos)

3.4 Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Demnach wird der Bebauungsplan-Entwurf öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert (nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB). Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden kann abgesehen werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist kein Ausgleich erforderlich.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat für das Gebiet "Erlenweg / Pappelweg" südöstlich der Kernstadt von Donauwörth auf der Südseite des Donauufers (südlicher Donaubogen) und nördlich der Flutmulde im Jahr 2002 den Bebauungsplan Erlenweg/Pappelweg beschlossen. Um der geänderten Situation Rechnung zu tragen, soll für einen Teilbereich eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden. Um eine - der reizvollen Situation am Donauufer - angemessene Lösung zu finden, wurden in städtebaulichen Entwurfsalternativen unterschiedliche Lösungsansätze entwickelt und diskutiert. Daraus wurde dann der Bebauungsplan-Entwurf abgeleitet, der im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan weiter entwickelt wurde.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „2. Änderung Erlenweg/Pappelweg“ wurde das Büro Becker + Haindl aus Wemding beauftragt.

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 die zweite Änderung des Bebauungsplans für den Bereich der Reihen- und Doppelhausbebauung beschlossen.

Somit sind WA 1 und WA 4 nicht Bestandteil des Änderungsumgriffs. Die Benennung von WA 2 und WA 3 wird verständnishaft beibehalten.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

5.1 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan Donauwörths entwickelt, in welchem das Plangebiet als Wohnbaufläche gekennzeichnet ist.

5.2 Fachplanungen

5.2.1 Straßenplanung

Die Erschließungsstraßen sind fertiggestellt.

5.3 Benachbarte Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans aufgehoben.

6. Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die konkrete Nachfrage nach kernstadtnahem Wohnbauland in Donauwörth. Als Wohnstandort ist das Planungsgebiet gut geeignet, da es über kurze Anbindungen an das übergeordnete Fahrverkehrsnetz der Stadt Donauwörth verfügt und fußläufige Anbindungen sowohl zur Kernstadt als auch zum Bahnhof und zu den Infrastruktureinrichtungen in naher Umgebung des Planungsgebiets vorhanden sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, vornehmlich familiengerechte Wohnbauflächen zu schaffen, um so die Nachfrage nach solchen Flächen in Donauwörth zu befriedigen. Hierbei wird eine ausgewogene Mischung aus aufgelockerter Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung angestrebt. Die im Süden und Westen des Plangebiets vorhandene Wohnbebauung soll durch die Planungsmaßnahme nach Norden und Osten hin ergänzt und so ein neuer abschließender nördlicher Siedlungsrand parallel zum Hochwasserdamm geschaffen werden.

7. Planinhalte und Festsetzungen

7.1 Städtebauliche Gliederung

Das Wohngebiet ist in einzelne Bereiche gegliedert, so dass unterschiedliche Wohnbauformen möglich sind.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine Durchmischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu ermöglichen, die sich der bestehenden Umgebung anpassen.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der südlich und westlich anschließenden Nutzung und stärkt somit den Gebietscharakter an sich. Von den im WA nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen nutzungen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Damit soll die Nutzung „Wohnen“ betont werden und Störungen vermeiden werden, die mit den ausgeschlossenen nutzungen in der Regel einhergehen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Grundflächenzahl und der Wandhöhen bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse, die Wandhöhen und die sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen ergebenden maximalen Gebäudetiefen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

Das ca. 0,94 ha große Bruttobauland bietet Nettobauland für zirka 20 freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Hausgruppen).

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit zwei Geschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Durch die Wandhöhenfestsetzung (WH = 6,25 m bis 6,75 m) ist die Ausbildung des Dachgeschosses als ausgebautes Dachgeschoss gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der städtebaulichen Konzeption.

Gemessen wird die Wandhöhe in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Sie ist das Maß von der Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Abgrabungen sind nicht zulässig. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln. Die Wandhöhe der Nebengebäude (Garagen) darf eine Höhe von 3,5 Meter an der Traufe bzw. an der Attika nicht übersteigen, gemessen aber der Geländeoberfläche.

Diese Festsetzungen bewirken ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten im Gebiet.

7.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet ist für den Bereich WA 3 eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. In WA 2 wird ebenfalls eine offene Bauweise, jedoch mit Reihenhäusern, festgesetzt.

Die Festsetzungen ermöglichen es, in den einzelnen Bereichen unterschiedliche Wohnbauformen auszubilden und diese entsprechend zu ordnen. In den WA 2, WA 3 sind pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig. Dies entspricht der städtebaulichen Konzeption im Gebiet ein verdichtetes zentrumsnahes Baugebiet zu schaffen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Als Begrenzungen der überbaubaren Flächen sind Baugrenzen festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass für die Einzelplanungen ausreichend Gestaltungsspielraum vorhanden ist.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung durch die Angabe der Firstrichtung der Hauptbaukörper festgesetzt. Dadurch soll eine geordnete und harmonische Gestaltung der städtebaulichen Gruppierung der Baukörper erzielt werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen sowie zur Ausbildung unterirdischer Bauteile und Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Hochwasserschutzes notwendig. Die Sicherungsmaßnahmen der unterirdischen Bauteile zur Verhinderung von Wassereintritt und Auftrieb sind aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse und des Hochwasserschutzes notwendig.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Auf Maßnahmen zur dauerhaften Grundwasserabsenkung besteht kein

Anspruch gegenüber dem Freistaat Bayern. Die Festsetzungen sind aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse notwendig.

7.2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Planungsgebiet sind die Stellplätze als oberirdische Stellplätze an den entsprechend gekennzeichneten Stellen (ST) anzurufen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50m einzuhalten.

Die Anordnung und Ausformung der privaten Stellplätze und Garagen entspricht der städtebaulichen Konzeption und Ordnung. Innerhalb der vorgesehenen Begrenzung sind die Standorte frei wählbar. Die in der Planzeichnung dargestellten Garagen sind Vorschläge.

Nebenanlagen (bis 10 qm Grundfläche, ohne Feuerstätte) mit einer max. Wandhöhe von 2,25 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden. Dies soll den Eindruck ungeordneter Bebauung vermeiden.

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Donauwörth verwiesen.

7.2.5 Verkehrsflächen

Fahrverkehrserschließung

Das Plangebiet wird mittels Verlängerung des östlichen Teils des Pappelwegs und einem Ringschluss erschlossen.

Geh- und Radwegeanbindung

Die Fuß- und Radewegeanbindung erfolgt ebenfalls über den Pappelweg.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist über die fußläufig zureichenden Haltestellen des Stadtbusses gegeben.

7.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Strom, Gas und Telefon erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen im Pappelweg. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über ein Trennsystem. Hierbei werden die Schmutzwässer direkt in einen vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet. An der östlichen Grenze des Planungsgebietes ist eine Fläche für eine Transformatorenstation festgesetzt. Die Transformatorenstation ist zur sicheren Stromversorgung des Gebietes notwendig.

Die in der Planzeichnung dargestellte Gasleitung ist im Bereich der Flurstücksnummern 3434, 809, 809/1, 811 erfolgt. Die Verlegung war aufgrund der städtebaulichen Konzeption notwendig.

Das anfallende Niederschlagswasser des künftigen Baugebiets muss versickert werden. Weiterhin gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth.

7.2.7 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan integriert.

Öffentliche Grünflächen

Im westlichen Teil des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche zur Aufnahme eines Kinderspielplatzes festgesetzt. Der Spielplatz ist entsprechend zu begrünen. Der Spielplatz ist nach Altersstufen (3-5-jährig, 6–11-jährig) zu gliedern. Diese Festsetzungen sind notwendig, um den Bedarf an wohnungsnahen Spielmöglichkeiten für Kinder entsprechenden Alters im Gebiet zu decken.

Straßenbäume

Entlang der Erschließungsstraße wird die Pflanzung von Bäumen als Straßenbäume auf Privatgrund vorgeschlagen. Die Baumstandorte sind auf den Grundstücken frei wählbar, die eingezeichneten Standorte sind als Vorschlag zu sehen.

7.2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:

Die Zufahrt zum Deich sind freizuhalten. Im Bereich der östlichen Grenze des Planungsgebietes wird die Zufahrt zum Deich als Verkehrsfläche ausgewiesen. Somit ist eine Zufahrt zur Slipanlage gesichert.

7.2.9 Grundwasserverhältnisse

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind beim Wasserwirtschaftsamt detaillierte Unterlagen vorhanden.

8. Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen nach BayBO)

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO) sind auch die örtlichen Bauvorschriften Bestandteil der Bebauungsplansatzung "Bebauungsplan 2. Änderung Erlenweg/Pappelweg". Die örtlichen Bauvorschriften werden auch als Gestaltfestsetzungen bezeichnet. Sie betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Baukörper, Fassaden, Dachformen, Dachneigung, Dachgestaltung), die Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen, die Gestaltung der unbebauten Flächen, der Einfriedungen, der Wege, und Zufahrten. Sie sind für ein positives Gesamtbild des Stadtbildes maßgebend.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen betragen in WA 2 und WA 3 0,4H, mindestens aber 3,0 Meter. Es wird von Art. 6 Abs. 7 BayBO Gebrauch gemacht. Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erwünscht, um ein verdichtetes Wohnquartier zu schaffen. Die städtebaulichen Ausformungen von WA 2 und WA 3 gewähren es, trotz reduzierter Abstandsflächen, der Forderungen nach gesunden Wohnverhältnissen nachzukommen.

Die untenstehende Darstellung zeigt die beispielhafte Bebauung mit den jeweiligen Abstandsflächen. Hier zeigt sich auch der Spielraum, der sich durch die Festsetzung für die jeweiligen Grundstücke ergibt.



Abb. 3: Beispielhafte Bebauung mit Abstandsflächen (genordet, maßstabslos)

Die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsanlagen wird festgesetzt, da es sich bei dem überplanten Areal um ein baugestalterisch anspruchsvolles Baugebiet handelt, das sich zudem in zentraler Lage befindet.

Weitere Hinweise beziehen sich auf den Denkmalschutz von Bodendenkmälern.

9. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, ob künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind entsprechende Stellen des Landratsamts Donau-Ries einzuschalten. Auf die Empfehlungen zur erlaubnisfreien Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Die Angrenzung des Bauhofs der Flussmeisterei an das Planungsgebietes gedingt, dass die problemlose Zufahrt zur Flussmeisterstelle dauerhaft für LKW gesichert sein muss. Auch nachts ist Fahrverkehr und Betrieb im Hochwasserfall gegeben.

10. Flächenbilanz

10.1 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von		6.488qm	100 %
Nettobauland		3720 qm	57,3 %
Öffentliche Grünflächen		319 qm	4,9 %
Versorgungsflächen		16 qm	0,2 %
Verkehrsflächen gesamt		2.433 qm	37,5 %

10.2 Wohndichte (Einwohner pro Hektar Nettowohnbauland)

Einzelhäuser		3
Doppelhaushälften		4
Reihenhäuser		6
Wohneinheiten	gesamt	13

Nettowohndichte:

Belegungsziffer: 2,3 Einw./WE

$13 \times 2,3 \text{ Einw.} / 0,37 \text{ ha} = 80,8 \text{ Einw./ha}$

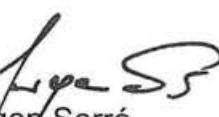
12. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhafte Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

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

Donauwörth, 14.05.2020


Jürgen Sorré
Oberbürgermeister

