

**Stadt Donauwörth**  
- **Stadtbauamt -**  
**Rathausgasse 1**  
**86609 Donauwörth**

# **Bebauungsplan**

## **1. Änderung Erlenweg / Pappelweg**

### **Begründung**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
	Lage und Abgrenzung	3
	Fläche des räumlichen Geltungsbereichs und derzeitige Nutzung	3
	Liste der überplanten Flurstücke	3
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>4</b>
	Flächennutzungsplanung	4
	Fachplanungen	4
	Straßenplanung	4
	Benachbarte Bebauungspläne	4
<b>5.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte und Festsetzungen</b>	<b>5</b>
	Städtebauliche Gliederung	5
	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
	Art der baulichen Nutzung	5
	Maß der baulichen Nutzung	5
	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baul. Anlagen	6
	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	6
	Verkehrsflächen	7
	Ver- und Entsorgung	7
	Grünordnung	7
	Öffentliche Grünflächen	7
	Straßenbäume	7
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	7
<b>7.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>8</b>
	Flächenbilanz	8
	Wohndichte	8
<b>10.</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung</b>	<b>9</b>
<b>11.</b>	<b>Denkmalschutz, Denkmalpflege</b>	<b>9</b>

# 1.0 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 (östlicher Bereich) durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 1336/10 (Fuß des Hochwasserdamms). Im westlichen Bereich durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 755/8 und 755/9.
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks Nr. 2618
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 811/10, 811/14 und 811/7 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 räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 755/6, 755/10, 809, 811 (teilweise), 811/8, 811/9 811/13, 811/15 (teilweise) sowie 1336/10 (teilweise).

Der größte Teil der Flurstücke befinden sich in Besitz der Stadt Donauwörth.

# 2.0 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. 18.500 Einwohner und ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Mittelzentrum 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.

### **3.0 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 „1. Änderung Erlenweg/Pappelweg“ wurde das Büro Becker + Haindl aus Wemding beauftragt.

### **4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung**

#### **4.1 Flächennutzungsplanung**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan Donauwörths entwickelt.

#### **4.2 Fachplanungen**

##### **4.2.1 Straßenplanung**

Die Vorentwurfsplanung für die Erschließungsstraßen wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und im Laufe des Verfahrens in die Planzeichnung integriert.

#### **4.3 Benachbarte Bebauungspläne**

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

### **5.0 Anlass und Ziele der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist konkrete Nachfrage nach kernstadtnahem Wohnbau Land 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 Plangebietes vorhandene Wohnbebauung soll durch die Planungsmaßnahme nach Norden und Osten hin ergänzt und so ein neuer abschließender nördlicher Siedlungsrand parallel zum Hochwasserdamm geschaffen werden.

## 6.0 Planinhalte und Festsetzungen

### 6.1 Städtebauliche Gliederung

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

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die bestehende Siedlungsstruktur nach Norden hin bis zum Hochwasserdamm zu erweitern und abzuschließen. Mit den zur Landschaft hin giebelständig angeordneten Hausdächern der Wohnbebauung wird eine Silhouette entlang der Uferzone der Donau geschaffen.

### 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.2.1 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 § 4 Abs.3 Nr. 2 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.

#### 6.2.2 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 Gebäudehöhen 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 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.

## 6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet ist für die Bereiche WA 1, WA 3 und WA 4 ist offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Im WA 2 ist ebenfalls die offene Bauweise mit Hausgruppen festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen es, in den einzelnen Bereichen unterschiedliche Wohnbauformen auszubilden und diese entsprechend zu ordnen. In den WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 sind pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig. Dies entspricht der städtebaulichen Konzeption im Gebiet keine Mehrfamilienhäuser zuzulassen.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Als Begrenzungen der überbaubaren Flächen sind Baugrenzen festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass für die Einzelplanungen ausreichend Gestaltungsspielraum vorhanden ist, wobei die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und der Art. 7 BayBO zu beachten 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. Entlang der Donau soll eine giebelständige Gebäudesilhouette entstehen.

### 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.

## 6.2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Planungsgebiet sind die Stellplätze als oberirdische Stellplätze an den entsprechend gekennzeichneten Stellen (ST) bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzutragen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss bei Garagen ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.

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.

## 6.2.5 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 den fußläufig zureichenden Busbahnhof gegeben.

## 6.2.6 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 Bauparzellen 01, 03, 04, 06 und 17 in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Die Verlegung ist aufgrund der städtebaulichen Konzeption notwendig.

Das anfallende Niederschlagswasser des künftigen Baugebiets ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zurückzuhalten, zu sammeln und zu versickern.

## 6.2.7 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.

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

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

Im Norden des Planungsgebiets ist entlang des Donaudamms am Dammfuß ein mindestens  
Becker+Haindl, Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten, Wemding

3m breiter Schutzstreifen anzulegen. In diesem Bereich dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Des Weiteren dürfen keine Sichtschutzeinrichtungen o.ä. eingebaut werden. Die Festsetzungen sind aus Hochwasserschutzgründen notwendig. Die Zufahrten 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. 0 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen nach BayBO)

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (nach BauGB) sind auch die örtlichen Bauvorschriften Bestandteil der Bebauungsplansatzung "Bebauungsplan 1. 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.

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.

## 8.0. 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.

## 9.0 Flächenbilanz

### 9.1 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von		<b>9.405 qm</b>	<b>100 %</b>
Nettobauland		6.262 qm	66,6 %
Öffentliche Grünflächen		317 qm	3,4 %
Versorgungsflächen		16 qm	0,0 %
Verkehrsflächen gesamt		2.810 qm	30.0 %

### 9.2 Wohndichte (Einwohner pro Hektar Nettowohnbauland)

Einzelhäuser		6
Doppelhaushälften		8
Reihenhäuser		6

Wohneinheiten	gesamt	20
---------------	--------	----

**Nettowohndichte:**

Belegungsziffer: 2,3 Einw./WE       $20 \times 2,3 \text{ Einw.} / 0,67 \text{ ha} = 69 \text{ Einw./ha}$

## 10. Maßnahmen zur Bodenordnung

Damit der Bebauungsplan realisiert werden kann, ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nötig (der größte Teil der überplanten Flächen befindet sich derzeit in Privatbesitz).

## 11. 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.

Eigentümer, dinglich Verfügungs berechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Donauwörth, 30. Oktober 2015



Armin Neudert  
Oberbürgermeister

