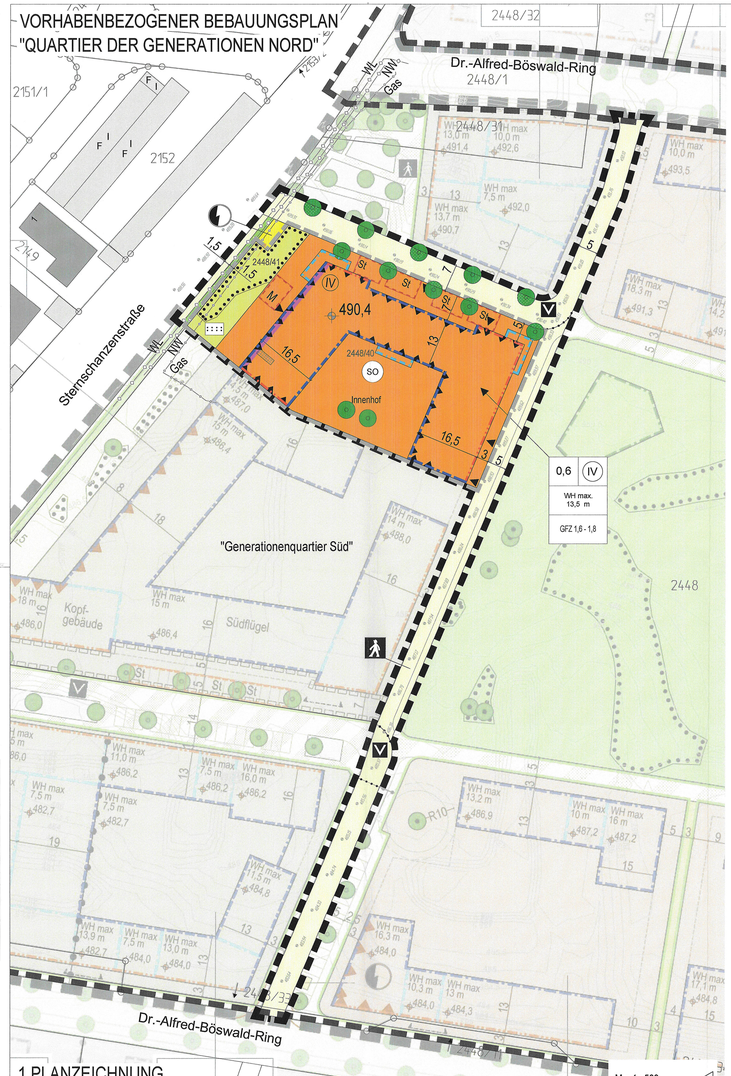
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "QUARTIER DER GENERATIONEN NORD"



1. PLANZEICHNUNG

Teilräumlicher Geltungsbereich 1

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

Wipfler PLAN

Datei: P:\PROJEKTE\105.0464 Baulekturrund\03 Bebauungsplan\105.046 BP.dwg

PRÄAMBEL

Die Stadt Donauwörth erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Quartier der Generationen Nord"

als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung:
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, den Hinweisen durch Text und Planzeichen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der letztgültigen Fassung.
Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereiche

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

SO Sondergebiet „Quartier der Generationen Nord"

2.1 Im Sondergebiet "Quartier der Generationen Nord" sind gemischte Nutzungen aus den Bereichen Soziales, Wohnen, Gastronomie und Gewerbe zulässig, die im Folgenden detailliert gemäß werden:
Zulässig ist eine Pflegeeinrichtung zur vollstationären Pflege einschließlich Kurzzeit- und Tagespflege und Gastronomiebetrieb. Ferner sind dazugehörende Gemeinschafts- und Speiseräume, Räume für Pflege, medizinische Versorgung, Therapie und weitere Dienstleistungen, für Verwaltung und Personal, technisch und betrieblich notwendige Nebenräume und Funktionsflächen sowie sonstige der Zweckbestimmungen dienende Einrichtungen und Anlagen zulässig.
Zulässig sind Wohnungen auf einer Geschossfläche von insgesamt bis zu 300 m².
Zulässig sind Anlagen und Betriebe zur Nutzung erneuerbarer Energien (auch als selbstständige Gewerbebetriebe).

2.2 In dem Sondergebiet "Quartier der Generationen Nord" sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB), Höhenlage

3.1 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,6

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ II von 0,85 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der GRZ darf die private Grünfläche als Teil des Baugrundstücks mit herangezogen werden.

3.2 IV Zahl der Vollgeschosse - zwingend, hier: IV

3.3 WH 13,5 m max. zulässige Wandhöhe in Metern, hier: 13,5 m

Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) bis zur Oberkante Attika (höchstgelegener Wandabschluss) zu messen.



3.4 GFZ 1,6 - 1,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Mindest- und Höchstmaß

3.5 490,4 Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN), hier: 490,4.
Eine um max. + 0,30 m höhere Lage des OK FFB ist zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baulinie
Über das nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Zurücktreten von Gebäudeteilen hinaus ist an der nördlichen Baulinie die Erdgeschoss-Fassade auf der gesamten Länge um mind. 1,2 m zurückzusetzen.

4.2 Baugrenze

4.3 Überschreitung der Baugrenze
Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus sind auf der festgesetzten Fläche Terrassen und deren Überdachung zulässig.

4.4 St Fläche für Stellplätze

4.5 Stellplätze
Stellplätze sind nur auf der durch Planzeichen definierten Fläche zulässig.
Ausnahmen für Stellplätze können für behindertenstellplätze und Haltemöglichkeiten zum Be- und Entladen zugelassen werden.

4.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
Die Summe der Grundflächen von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 5% der Grundfläche des Hauptgebäudes begrenzt. Von der Grundflächenbegrenzung ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.

M Fläche für Nebenanlagen: Gebäude für Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Darstellung zur Straßenraumgestaltung (z.B. Stellplätze, Gehwege etc.)

5.2 V Verkehrsberuhigter Bereich

5.3 Fußgängerbereich

5.4 Eingänge, Anlieferung

6. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Belastete Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Grünordnung allgemein

Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Abweichungen von den Standorten und der Anzahl der zu pflanzenden großen Bäume sind, vor allem im Zusammenhang mit Anforderungen an Rettungswege möglich, soweit der Charakter einer Allee bzw. Baumreihe erhalten bleibt.

Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Baulinie gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

Für jede Allee bzw. Baumreihe ist eine einheitliche, standortgerechte Baumart zu verwenden.

Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe über 20 m) in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen von 12 m². Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang
- für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 – 20 m) 18/20 cm Stammumfang
- für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang.

Eingriffe am Baumbestand sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu minimieren. Sie dürfen nur sukzessiv erfolgen und sind im Rahmen des Bauvollzugs mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Unvermeidbare Baumfällungen sind nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Im Bereich von zu erhaltenden Gehölzbeständen ist die Flächeninanspruchnahme auf ausgewiesene Baufelder zu beschränken. Zum Schutz der Gehölzbestände sind entlang der Baulinien zu erstellen: Zum Schutz der Gehölze während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllung und Abgrabungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 und der Richtlinie ZTV Baumpflege und RAS-LP 4 vorzusehen

zu pflanzender Baum

Die Baumpflanzungen dürfen bei einem etwaigen Nachweis der Gliederung von Stellplätzen mit Bäumen gemäß Stellplatzverordnung angerechnet werden.

7.2 Gründonung im privaten Raum
Vorgärten sind soweit nicht als Geh- Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feldhoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch für den Belagsaufbau, Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Nicht überbaute Teile von Garagengeschossen und Tiefgaragen sind ausgenommen der notwendigen Zufahrten und Stellplätze, sowie der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen und flächig mit einer mindestens 60 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen. Für Bepflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 120 cm vorzusehen.

private Grünfläche: Randeingrünung

zu erhaltende Gehölze

7.3 Gründonung im öffentlichen Raum

öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün

8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1226, Gmkg Reding eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 2.383 m² nachgewiesen und gemäß §9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

9. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

9.1 Zur Vermeidung von Gefährdungen der geschützten Tierarten und Individuen werden folgende Maßnahmen vorgesehen, wobei die vor und während der Bauzeit notwendigen Maßnahmen umgesetzt bzw. beachtet wurden:
- Bauzeitenbeschränkungen zum Schutz von Gebäude-Fledermäusen (Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen zwischen 01. September und 30. April, d.h. außerhalb der Wochenstubenzeit).
- Bauzeitenbeschränkungen zum Schutz vorhandener Vogel-Brutreviere (Gehölzrodungen zwischen 1. Oktober und Ende Februar, d.h. außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, und
- Abbrucharbeiten an Dächern und Fassadenverkleidungen zwischen 01. September und 30. April, d.h. außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern).
- Bei Abbrucharbeiten im Zeitraum ab Ende Oktober bis Ende März sind Dachrinnen, Verkleidungen/Verschalungen etc. mit Vorsicht zu entfernen und die Gebäude auf möglliche darunter befindliche Fledermäuse zu kontrollieren.
- Erhalt von Gehölzen, soweit als möglich und
- Anlage ergänzender Gehölzpflanzungen und Grünflächen im Plangebiet.
- Anlage von Nist-/Quartierplätzen an neuen, geeigneten Gebäuden für Gebäudefledermäuse:
  6 Fledermauskästen unterschiedlichen Typs in der Fassade bzw. unter Putz (Fassadenhöhlen, Quartier- und Gienjahreswalnen), nicht nach Westen orientiert, dabei aber auch nicht schattos der prallen Sonne ausgesetzt, in einer Höhe größer 3 m. Wichtig ist, dass ein freier Anflug möglich ist.
- Ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung während der Abbrucharbeiten.
  Die ökologische Baubegleitung bzw. umweltfachliche Bauüberwachung begleitet die Baumaßnahmen und stellt sicher, dass keine Beeinträchtigungen oder Schädigungen der betroffenen Arten eintreten.

9.2 Zusätzlich sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, die entsprechend der nachfolgend angegebenen Fristen bereits umgesetzt wurden:
- Fledermauskästen unterschiedlichen Typs in 10 Gruppen zu je 5 Kästen wurden bis Ende März 2022 möglichst eingriffsnah in BA 2 und vorzugsweise nach Süden orientiert in einer Hanghöhe zwischen 3 und 5 Metern aufgehängt, aber nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt.
  Hiervon sind 2 Gruppen zu je 5 Kästen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Generationenquartier Nord" zuzuordnen.
  Wichtig ist dabei auch im Weiteren, dass ein freier Anflug möglich ist und keine Äste vor die Anflugöffnung ragen.
- In den zu erhaltenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes BA 2 wurden 20 Vogelnistkästen unterschiedlicher Ausführung (Höhlen-, Halbhöhlen, Rotschwanz-Nistkästen) eingehängt.
  Hiervon sind 3 Kästen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Generationenquartier Nord" zuzuordnen.

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16, Abs. 3 BauGB)

10.1 Drosselung von Niederschlagswasser
Das auf den Baugrundstücken und anderer versiegelter Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und, sofern es nicht genutzt wird, gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. In allen Baugebieten gilt eine Drosselabflussspende von max. 0,3 l/s/100 m² angeschlossener abflusswirksamen Fläche.

11 Gestalterische Regelungen

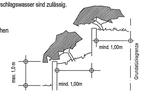
11.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude
Dachform/-neigung: Flachdach (FD), bis max. 5°
Mindestens 75% der Dachfläche sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 12 cm zu versehen.
Technische Dachaufbauten und Anlagen der Gebäudetechnik auf den Dächern dürfen die Oberkante der Attika um höchstens 1,50 m (Ansichtshöhe) überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Ansichtshöhe von den Außenkanten der Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Der Abstand gilt nicht für notwendige überragende Teile von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten an höchstens einer Fassade.
Dachaufbauten sind vollständig einzuhausen, sofern die technische Zweckbestimmung dem nicht entgegensteht. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

Lüftungsgerät

Für das im Plan gekennzeichnete Lüftungsgerät ist eine Höhe von höchstens 2,30 m über OK Attika zulässig.

11.2 Geländeverändeungen und Stützmauern
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Straßen- oder Gehwegh interkante und des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zulässig. Weitere untergeordnete Geländemodellierungen zur Errichtung von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen etc. und zur Regulierung der Ableitung von Niederschlagswasser sind zulässig.

Stützmauern werden mit einer max. Ansichthöhe von 1,0 m zugelassen.
Sie müssen zueinander soweit entfernt der Grundstückgrenze zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.
Ausnahmen zur einheitlichen Ableitung von weiß ableßendem Wasser sind in begründeten Fällen möglich.
Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen.



11.3 Einfriedungen
Vollständig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Einfriedungen aus Kunststoff sind nicht zugelassen. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit mindestens 10 cm), sofern nicht wild ableßendes Wasser regulliert werden muss.
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Gelände zulässig. Zudem sind Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen unzulässig.
An der offenen Südseite des Innenhofs ist eine Absturzsicherung bis zu einer Höhe von max 1,8 m über OK Attika zulässig.

12 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

12.1 Transformatorenstation

13 Befristetes und bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 S.1 Nr. 2 BauGB)

13.1 Bis zur Fertigstellung des Gebäudes und der Freiflächen auf dem unmittelbar an die Südgrenze des SO anschließenden "Generationenquartier Süd" sind befristet Stützmauern bis zu einer max. Ansichthöhe von 2,0 m zur Herstellung eines baulichen Anschlusses an das vorhandene Gelände zulässig. Untergeschosse, Tiefgaragen etc. dürfen aus dem Gelände hervorstehen.
Die übergangsweise sichtbaren Bauteile sind farblig zu gestalten.
Temporäre bauliche Anlagen sind zurückzubauen oder so in den Gebäudekomplex bzw. in die Grundstücksfreiflächengestaltung zu integrieren, dass sie den unbefristeten Vorgaben entsprechen.

14 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

14.1 Freizeitlärm

Fassade mit erforderlichen Schutzmaßnahmen, bei schutzbedürftiger Nutzung

An der gekennzeichneten Fassade wird die Drehrichtdion der Fenster der Bewohnerzimmer im Zeitraum 01.05. - 30.09. (Freibadsaison) an Sonntagen zwischen 13:00 - 15:00 Uhr deaktiviert, sodass die Fenster in diesem Zeitrum nur kippbar genutzt werden können.

14.2 Verkehrslärm

Fassade mit Schutzmaßnahmen, bei schutzbedürftiger Nutzung

Durch den Einsatz technischer Hilfsmittel muss eine ausreichende und schalltechnisch wirksame Lüftung der schutzbedürftigen Räume sichergestellt werden.

14.3 Gewerblicher Lärm
Aggregate oder Lüftöffnungen von Kühl-, Kälte, Klima- oder Lüftungsanlagen, die relevant Geräusche ins Freie emittieren, müssen im Gebäudeinneren oder auf dem Dach der Baukörper platziert werden. In Bezug auf den nordwestlich zur Sternschanzenstraße hin orientierten Gebäudeteil müssen die über Dach emittierenden Schallquellen einen Schallleistungspegel von insgesamt 72 dB(A) einhalten. In Bezug auf den sich nordöstlich entreckenden Gebäudeteil müssen die über der Dachfläche angeordneten Schallquellen insgesamt ebenfalls einen Schallleistungspegel von 72 dB(A) einhalten.
Lkw-Wendenfahrungen und damit verbundene Ladetätigkeiten sind auf Werktage außen-halb der Ruhezeiten von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu beschränken. Darüber hinaus erfolgende Materialliefervungen z.B. mittels Kleintransporter oder Pkw, Abfallentsorgungen sowie Terrassennutzungen dürfen nur tagsüber von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr stattfinden.

14.4 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen
Die Außenbauteile der im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Wohnräume (Fenster, Wand¬aufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) müssen hinsichtlich Verkehrslärm in der Summe mit Freiland- und möglichen Gewerbelärm entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau" dimensioniert werden.

15 Sonstige Planzeichen

13 Maßzahl in Metern (m), z. B. 13 Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Straßenverkehrsflächen

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 2142/1

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Alfred-Delp-Quartier, 1. BA"

geplantes Vorhaben

Höhenschichtlinien in m ü. NHN, z.B. 494 m ü. NHN

Höhenangaben der geplanten Straßenachse in m ü. NHN

unterirdische Versorgungsleitung, ettlgelegt (Gas)

unterirdische Versorgungsleitungen, NW: Nahwärme, WL: Wasserleitung

2 Stellplatznachweis (Pkw/Fahrräder)
Es gelten die Stellplatzsatzung und die Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Donauwörth in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

3 Baumstrugunterlagen
Dem Bauantrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
- Freiflächengestaltungsplan
  Technische Geländeverändeungen sowie die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist darzustellen.
- Überflutungsnachweis
  Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (DIN 1986-100).
- Ein fachlich qualifizierter Nachweis über die Drosselung des Niederschlagswasser ist beizufügen.

4 Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5 Einsichtnahme DIN-Normen und weitere Regelwerke
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Donauwörth oder beim beguachtenden Ingenieurbüro ig CONSULT GmbH zur Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archiviasch hinterlegt.

6 Umgang mit Niederschlagswasser
Eine Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.

7 Starkregen-Ereignisse
Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Lichtschächte, Durchfahrse etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässiger Betone, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc.
Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

8 Bauschutzbereich
Das Gebiet befindet sich in einem beschränkten Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich 8 des beschränkten Bauschutzbereiches. Vorhaben im Bereich 8 mit einer Hindernishöhe von über 20 Metern über Grund sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

9 Schutz von Versorgungsleitungen bei Pflanzmaßnahmen
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,0 m zur Stammachse der festgesetzten, geplanten und vorhandenen Baumstandorte einzuhalten bzw. die Vorschriften gemäß den DVGW-Regelwerk: „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" in der jeweils aktuellsten Fassung einzuhalten. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß vorgenannten DVGW-Regelwerk zu treffen.

10 Landwirtschaft
Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

11 Pflanzliste
Folgende Arten werden zur Pflanzung empfohlen:

1. Wuchsordnung (großer Baum):		2. Wuchsordnung (mittelgroßer Baum):	
Aesculus hippocastaneum in Sorten	Rosskastanie	Alnus spaethii	Erle
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus in Sorten	Berg-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Sorbus aria	Mehlbeere
Platanus acerifolia	Platane		
Robinia pseudoacacia	Robinie	3. Wuchsordnung (kleiner Baum):	
Quercus in Sorten	Eiche	Prunus i.S.	Zier-Kirsche
Tilia in Sorten	Linde	Crataegus i.S.	Weißdorn
Zelkova serrata	Zelkove	Malus i.S.	Zier-Apfel
		Sorbus aucuparia	Eberesche
		regionalspezische, hochstämmige Obstbaumsorten	
		Obstgehölze in Arten und Sorten	

12 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2023 hat in der Zeit vom 24.04.2023 bis 26.05.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2023 hat in der Zeit vom 24.04.2023 bis 26.05.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2024 bis 20.09.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2024 bis 20.09.2024 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.10.2024 als Satzung beschlossen.

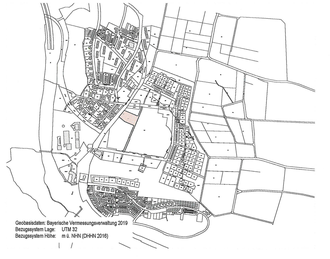
7. Ausgefertigt
Donauwörth, den 14.04.2025
Jürgen Sorré
Oberbürgermeister
Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.04.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Donauwörth, den 22.04.2025
Jürgen Sorré
Oberbürgermeister
Siegel

STADT DONAUWÖRTH
LANDKREIS DONAU-RIES

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"ALFRED-DELP-QUARTIER -
QUARTIER DER GENERATIONEN NORD"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 13.03.2023
GEÄNDERT, DEN 15.07.2024
GEÄNDERT, DEN 14.10.2024

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Proj Nr. 1105.046