



Die Große Kreisstadt Donauwörth erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 2a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planierteils (PlanZV) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Teil B - Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
 - 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 GRZ 0,4 Maximale Grundflächenzahl (GRZ).
 - 2.2 GFZ 0,8 Maximale Geschossflächen (GFZ).
 - 2.3 I + D Maximal zwei Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss.
 - 2.4 II + D Maximal drei Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss.
 - 2.5 Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Grundflächen von Garagen bei der Ermittlung von der GRZ und GFZ nicht angerechnet werden (§21 a Abs. 1 BauNVO). Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für GRZ und GFZ dürfen auch bei der Einrechnung der Garagen nicht überschritten werden.
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 - 3.1 Offene Bauweise.
 - 3.2 Baugrenze.
 - 3.3 Nur Einzelhäuser zulässig.
 - 3.4 Nur Doppelhäuser zulässig.
 - 3.5 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 3.6 Für die Abstandsflächen gelten weiterhin die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

- 4. Bauliche Gestaltung**
 - 4.1 SD, WD Satteldach und Walmdach zulässig.
 - 4.2 35° - 48° Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig.
 - 4.3 Flachdächer sind für Nebengebäude und Garagen zulässig.
 - 4.4 Kniestöcke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk darf maximal 0,50 Meter betragen.
 - 4.5 Dachneigungen sind mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig.
 - 4.6 Ausnahmsweise kann bei Hauptgebäuden mit der Festsetzung I + D für das Maß der baulichen Nutzung Folgendes zugelassen werden:
 - II Maximal zwei Vollgeschosse (abweichend von 2.3). Dabei gilt für die bauliche Gestaltung zwingend:
 - SD 18° - 25° Satteldach zulässig mit einer Dachneigung zwischen 18° und 25°, oder
 - WD 18° - 25° Walmdach zulässig mit einer Dachneigung zwischen 18° und 25°.
 - Kniestöcke sind nicht zugelassen (abweichend 4.4).
 - Alle sonstigen Festsetzungen gelten weiterhin.
 Erläuternde Skizze:

- 4.11 Dachüberstände dürfen 0,50 Meter an der Traufe und 0,30 Meter am Ortsgang nicht überschreiten.
- 4.12 Die Fassadengestaltung ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
- 4.13 Automaten (z. B. Zigarettenautomaten) und Werbeanlagen sind unzulässig.
- 4.14 Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in die Gebäude, Mauern oder in die Einfriedung zu integrieren.
- 4.15 Für Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,50 Metern zulässig, ansonsten gelten weiterhin die Regelungen der BayBO.
- 4.16 Höhenlage Vor Baubeginn ist das Bauwerk durch ein Schnurgerüst nach seiner Grundfläche und Höhenlage abzustecken. Diese Absteckung muss vom Stadtbaumeister abgenommen werden.
- 5. Stellplätze**
 - 5.1 Es gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Donauwörth.
 - 5.2 Stellplätze im privaten Bereich sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig (z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasperfugen, etc.) auszubilden.
- 6. Flächen für den Gemeinbedarf**
 - 6.1 Flächen für den Gemeinbedarf.
 - 6.2 Sozialen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung (Kinderkrippe).
- 7. Verkehrsrflächen**
 - 7.1 Straßenverkehrsfläche.
 - 7.2 Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung.
 - 7.3 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche.
 - 7.4 Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich.
 - 7.5 Straßenbegrenzungslinie.
- 4.7 Die Traufhöhe von Nebengebäuden und Garagen darf 3,00 Meter nicht überschreiten.
- 4.8 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 Metern einzuhalten.
- 4.9 Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenzen liegen.
- 4.10 Zum öffentlichen Verkehrsraum muss bei Garagen und Nebengebäuden ein Mindestabstand von 1,00 Meter eingehalten werden.

- Fortsetzung - Textliche Festsetzungen**
- 7.6 Gehwegfläche.
 - 8. Flächen für Versorgungsanlagen**
 - 8.1 Elektrizität.
 - 9. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - 9.1 Abwasserkanal (unterirdisch).
 - 9.2 Regenwasserkanal (unterirdisch).
 - 9.3 LEW 110 kV - Leitung ESHS Donauwörth - Harburg 50501 (oberirdisch) mit Schutzbereich.
 - 9.4 LEW 20 kV - Kabel mit Schutzbereich von 1,00 Meter beiderseits der Leitungstrasse.
 - 9.5 Erdgasleitung DN 100 mit Schutzbereich von 1,00 Meter beiderseits der Leitungstrasse.
 - 10. Grünflächen**
 - 10.1 Öffentliches Grün.
 - 10.2 Regenrückhaltebecken.
 - 10.3 Privates Grün.
 - 10.4 Zweckbestimmung: Spielplatz.
 - 10. Begrünungen**
 - 10.1 Baum ist anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
 Artenauswahl:
 - Sommerlinde (Tilia cordata)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Kirsche (Prunus avium)
 - Apfel (Malus spec.)
 - Walnuss (Juglans regia)
 - Birne (Pyrus spec.)
 - 10.2 Strauch ist anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
 Artenauswahl:
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Schneeball (Viburnum lantana)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - 10.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste (vgl. 9.1 und 9.2).
 - 11. Sonstige Planzeichen**
 - 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
 - 11.2 Abgrabung.
 - 11.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets.
 - 11.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Bestehende Grundstücksgrenzen.
 - Flurstücksnummer.
 - Vorgeschlagene Firstrichtung.
 - Vorgeschlagene Flurgrenze.
 - Bestandsgebäude.
 - Belagswechsel.
 - LEW Mast - Schutzbereich.
 - Bemaßung in Metern.
 - Höhenlinien mit Meterangaben über NN.
 - Nummerierung der Grundstücke.
 - Für die erlaubnisfreie Versicherung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versicherung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFFreiV) zu beachten.
 Ist die NWFFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
 - Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versicherung von Niederschlagswasser," der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft (DWA) wird hingewiesen.
 - Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altabgrabungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten.
 - Bei eventuell zu Tage tretenden Bodenkernmälern besteht vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Durch diesen Bebauungsplan verliert der Bebauungsplan "1. Änderung Wohnpark Donauwörth BA 4 (Brahmstraße)", rechtskräftig seit dem 06.08.2004, in diesem Teilbereich seine Gültigkeit.
 - Durch diesen Bebauungsplan verliert der Bebauungsplan "Wohnpark Mitte und Änderungen Wohnpark II", rechtskräftig seit dem 01.12.2000, in diesem Teilbereich seine Gültigkeit.

- Fortsetzung - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Für diesen Bebauungsplan ist kein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erforderlich, da bereits Baurecht im gesamten Geltungsbereich durch die beiden Bebauungspläne "Wohnpark Donauwörth BA 4" und "Wohnpark Mitte und Änderungen Wohnpark II" geschaffen wurde.
 - Das Merkmal der LEW mit Auflagen und Hinweisen in Bezug auf Bebauungspläne und den Bestand, Betrieb und Unterhalt von Stromversorgungsanlagen ist zu beachten (siehe Anlage).
 - Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln, die auf jedem Grundstück im Zuge der Erschließungsarbeiten durch die Stadt eingebaut werden. Diese Zisternen sind Bestandteil des Grundstückschlusses und von Eigentümer zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten (vgl. § 9 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth).

- Verfahrensvermerke**
- 1. Aufstellungsbeschluss**
 Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 27.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.11.2011 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.
 Donauwörth, den 14.11.2011
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister
 - 2. Erstmalige öffentliche Auslegung**
 Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 27.10.2011 die öffentliche Auslegung des Vorwurfs des Bebauungsplans "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.11.2011 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.
 Der Vorentwurf des Bebauungsplans "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.11.2011 bis 22.12.2011 im Stadtbauamt der Stadt Donauwörth öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können, am 11.11.2011 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Donauwörth, den 23.12.2011
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister
 - 3. Erstmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" tangiert werden, mit Schreiben vom 09.11.2011 um Stellungnahme gebeten.
 Donauwörth, den 23.12.2011
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister
 - 4. Abwägung**
 Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 09.02.2012 die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
 Donauwörth, den 10.02.2012
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister
 - 5. Erneute öffentliche Auslegung**
 Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 09.02.2012 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.03.2012 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2012 bis 20.04.2012 im Stadtbauamt der Stadt Donauwörth öffentlich ausgelegt. Auch die Ergebnisse der Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zur vorliegenden Planung lagen zur Einsichtnahme bereit. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können bzw. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" unberücksichtigt bleiben können, am 09.03.2012 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Donauwörth, den 23.04.2012
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister
 - 6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" tangiert werden, mit Schreiben vom 05.03.2012 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 20.04.2012 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
 Donauwörth, den 23.04.2012
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister
 - 7. Erneute Abwägung**
 Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 24.05.2012 die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Donauwörth, den 25.05.2012
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister

- Fortsetzung - Verfahrensvermerke**
- 8. Erneute öffentliche Auslegung**
 Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 24.05.2012 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.12.2012 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.12.2012 bis 01.02.2013 im Stadtbauamt der Stadt Donauwörth öffentlich ausgelegt. Auch die Ergebnisse der Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zur vorliegenden Planung lagen zur Einsichtnahme bereit. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können bzw. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" unberücksichtigt bleiben können, am 14.12.2012 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Donauwörth, den 04.02.2013
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister
 - 9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" tangiert werden, mit Schreiben vom 17.12.2012 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 01.02.2013 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
 Donauwörth, den 04.02.2013
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister
 - 10. Erneute Abwägung**
 Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 21.02.2013 die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Donauwörth, den 22.02.2013
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister
 - 11. Satzungsbeschluss**
 Der Bebauungsplan "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" - bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - wurde am 21.02.2013 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde vom Stadtrat der Stadt Donauwörth am 21.02.2013 gebilligt.
 Donauwörth, den 22.02.2013
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister
 - 12. Bekanntmachung**
 Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 22.03.2013 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln an der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 214 und § 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen.
 Die Satzung ist am 22.03.2013 in Kraft getreten.
 Donauwörth, den 25.03.2013
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister

Große Kreisstadt
donauwörth

Große Kreisstadt Donauwörth
Bebauungsplan - Satzung
 "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)"

Änderungen			
05.03.2012	Abwägungsergebnis aus Bürger- und T08-Beteiligung erarbeiten (§§ Abs. 1 & 4 Abs. 2 BauGB)		Fa
10.12.2012	Abwägungsergebnis aus Bürger- und T08-Beteiligung erarbeiten (§§ Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB)		Fa
25.02.2013	Abwägungsergebnis aus Bürger- und T08-Beteiligung erarbeiten (§4a Abs. 3 BauGB)		Fa
26.02.2013	Ausarbeitung der Satzung		Fa

Planung: Stadt Donauwörth
Stadtbauamt
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth
Tel. 0906 789 0

M 1/1000