

Planzeichnung (Teil A) | M 1/500



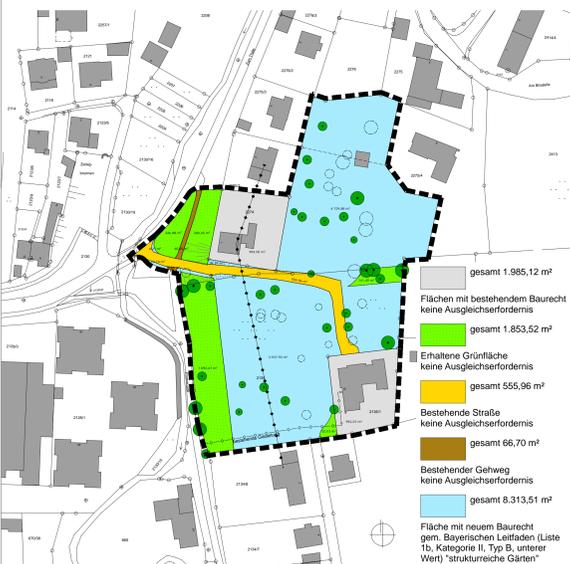
Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO).
  - Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung
  - GRZ 0,3 Maximale Grundflächenzahl (GRZ).
  - GFZ 0,6 Maximale Geschossflächen (GFZ).
  - I + D Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein Vollgeschoss auch im Untergeschoss liegen kann.
  - Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Grundflächen von Garagen bei der Ermittlung von der GRZ und GFZ nicht angerechnet werden (§21 Abs. 1 BauNVO). Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für GRZ und GFZ dürfen auch bei der Einberechnung von Garagen nicht überschritten werden.
- Bauweise, Baugrenzen
  - o Offene Bauweise.
  - Baugrenze.
  - Nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
  - Für die Abstandsflächen gelten weiterhin die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- Bauliche Gestaltung
  - SD, WD Nur Satteldächer, Walmdächer für Haupt- und Nebengebäude zulässig.
  - 20° - 48° Zulässige Dachneigung für Satteldächer und Walmdächer.
  - Kniestocke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Innenecke Mauerwerk darf maximal 0,50 Meter betragen. Die Firsthöhe darf maximal 8,50 Meter über der Oberkante Firstfußboden im Erdgeschoss liegen.
  - Es darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum pro Grundstück errichtet werden. Die Traufhöhe bei Nebengebäuden und Garagen darf 2,50 Meter nicht überschreiten.
  - Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 Metern einzulassen. Garagen und Nebengebäude müssen innerhalb der Baugrenzen liegen.
  - Zur Dachdeckung von Sattel- und Walmdächern der Wohn- und Nebengebäude dürfen nur Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Dachüberstände dürfen 0,50 Meter an der Traufe und 0,30 Meter am Ortsgang nicht überschreiten.

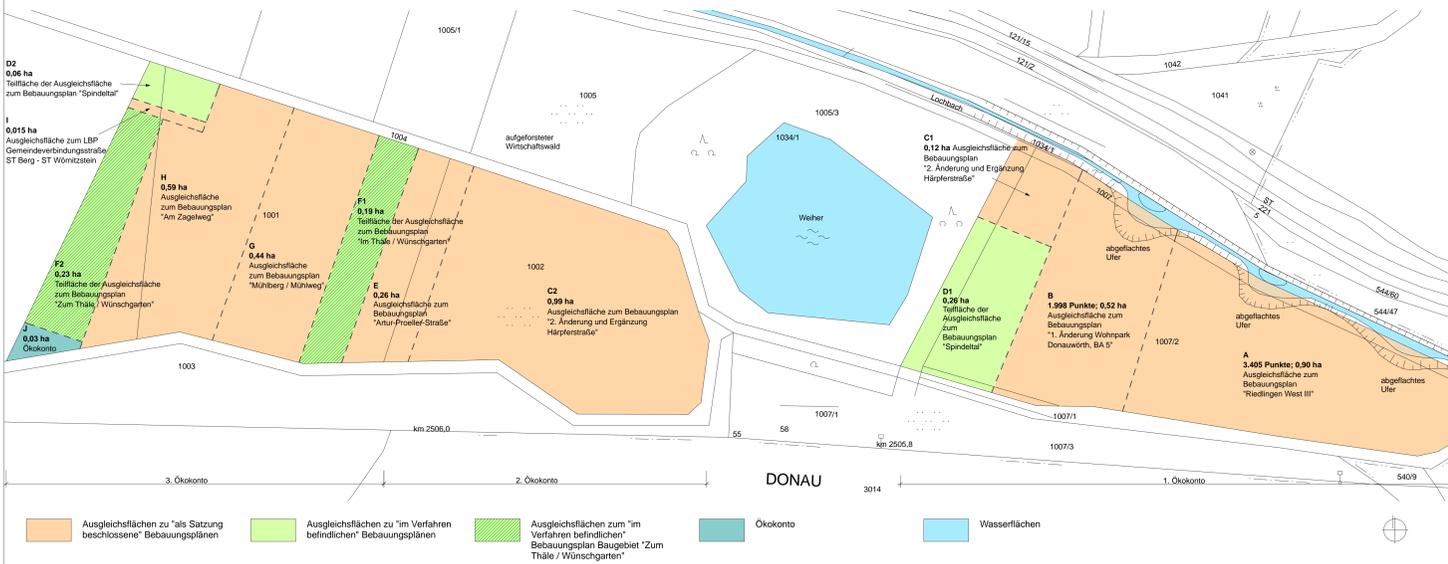
Nutzungsschablone für

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
WA	I + D			
0,3	0,6			
o	SD, WD			
	20° - 48°			

Flächenbewertung zur Ausgleichserrmittlung | M 1/1000



Ausgleichsfläche auf dem Ökokonto 3 (Gemarkung Zirgesheim) | M 1/2000



Die Große Kreisstadt Donauwörth erlässt aufgrund §§ 1a, 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 Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grundordnungsplan als Satzung.

Die Fassadengestaltung ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

Automaten (z. B. Zigarettenautomaten) und Werbeanlagen sind unzulässig.

Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in die Gebäude, Mauern oder in die Einfriedung zu integrieren.

Für Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,50 Metern zulässig, ansonsten gelten weiterhin die Regelungen der BayBO.

Schnurgerüst Vor Baubeginn ist das Bauwerk durch ein Schnurgerüst nach seiner Grundfläche und Höhenlage abzustützen. Diese Abstützung muss vom Stadtbauamt abgenommen werden.

**9. Immissionsschutz**

Aus Gründen des passiven Schallschutzes ist Folgendes zu beachten:

Für alle Gebäude im Umgriff des Bebauungsplans gilt, dass die Anforderungen der DIN 4109 für Außenbauteile erfüllt sein müssen.

Die Fenster der Ost-, Nord- und Südseite sind als Schallschutzfenster (mindestens der Klasse 3) auszuführen. Die Eingangsbereiche der Gebäude 1 bis 8 sind auf der Ostseite zu verlegen. Die Schlaf- und Kinderzimmer sind zur schallabgewandten Westseite zu orientieren.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bestehende Grundstücksgrenzen.
- Flurstücknummer.
- Vorgeschlagene Firstrichtung.
- Vorgeschlagener Gebäuderückbau.
- Vorgeschlagene Flurgrenze.
- Bestandsgebäude.
- Ordnungsnummer der Grundstücke.
- Vorgeschlagener Garagenstandort.
- Erdgasleitung DN 50 MD Erdgas Schwaben. Die Leitung muss beim Verkauf des betroffenen Grundstücks durch einen Eintrag ins Grundbuch eingetragen werden. Eine Überbauung ist untersagt.
- Geplante Wasserleitung. Eine Stromleitung LEW.
- 20-kV-Kabel der LEW mit 1,0 Meter Schutzstreifen beiderseits der Leitungstrasse.
- Höhlinien mit Meterangabe über NN.
- Böschung.
- Bemaßung in Metern.
- Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln, die auf jedem Grundstück im Zuge der Erschließungsarbeiten durch die Stadt eingebaut werden. Diese Zisternen sind Bestandteil des Grundstücksanschlusses und vom Eigentümer zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten (vgl. § 9 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth).
- Für die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
- Auf das Arbeitsblatt DWIA-A 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft (DWA) wird hingewiesen.
- Bei Hochwässern am Kalbach können Überflutungen auftreten.

Historischer Grenzstein ist zu erhalten.

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgut sowie der Denkmalschutz im Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodenergriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodenergriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalszerstörungen ist der Beginn des Oberbodenschnittes - nach Vorliegen des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisbescheides - vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der Notwendigkeit einer archäologischen Grabung beauftragte Fachkraft einer Grabungsfirma zu benennen. Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher - um Verzerrungen des Bauablaufs zu vermeiden - unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind ggf. auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu betonen (z. B. Durchführungsplan, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 30.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.05.2006 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.  
Donauwörth, den 08.05.2006  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister
- Erstmalige öffentliche Auslegung**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 20.03.2006 die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.05.2006 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.  
Der Vorentwurf des Bebauungsplans Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten" 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 15.05.2006 bis 23.06.2006 im Stadtbauamt der Stadt Donauwörth öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können bzw. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten" unberücksichtigt bleiben können, am 21.10.2011 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht worden.  
Donauwörth, den 26.06.2006  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister
- 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 Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten" tangiert werden, mit Schreiben vom 19.10.2011 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 01.12.2011 die Gelegenheit zur Stellungnahme.  
Donauwörth, den 26.06.2006  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister
- Abwägung**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 20.07.2006 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 gereicht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Donauwörth, den 21.07.2006  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister

**5. Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 27.08.1997 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten" gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.04.2009 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.05.2009 bis 05.06.2009 im Stadtbauamt der Stadt Donauwörth öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können bzw. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten" unberücksichtigt bleiben können, am 24.04.2009 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Donauwörth, den 08.06.2009  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister

**6. Erneute 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 Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten" tangiert werden, mit Schreiben vom 27.04.2009 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 05.06.2009 die Gelegenheit zur Stellungnahme.  
Donauwörth, den 08.06.2009  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister

**7. Erneute Abwägung**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 29.09.2011 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 gereicht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Donauwörth, den 30.09.2011  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister

**8. Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 29.09.2011 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.10.2011 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2011 bis 01.12.2011 im Stadtbauamt der Stadt Donauwörth öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können bzw. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten" unberücksichtigt bleiben können, am 21.10.2011 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Donauwörth, den 02.12.2011  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister

**9. 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 Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten" tangiert werden, mit Schreiben vom 19.10.2011 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 01.12.2011 die Gelegenheit zur Stellungnahme.  
Donauwörth, den 02.12.2011  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister

**10. Erneute Abwägung**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 26.06.2012 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 gereicht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Donauwörth, den 29.06.2012  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister

**11. Satzungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 20.07.2006 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 gereicht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Donauwörth, den 23.06.2012  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister

**12. Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Zum Thäle / Wünschgarten" auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 23.11.2012 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.  
Donauwörth, den 26.11.2012  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister

Fußnote zu den Verfahrensvermerken

BauGB<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)

Größe Kreisstadt donauwörth

**SATZUNG - Bebauungsplan mit integriertem Grundordnungsplan Baugebiet "Zum Thäle / Wünschgarten"**

Änderungen

07.06.2011	aktualisierung d. Planung 1. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB & Teil-Bewertung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Fs
24.11.2012	Einleitung d. Abwägungsprozesses, Ausarbeitung der Satzung	Fs

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