

Bebauungsplan mit Grünordnung "2. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5"

PLANZEICHNUNG (Teil A)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Die Stadt Donauwörth erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgenden

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN mit nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung:

- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 2.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO werden nicht zugelassen.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 3.1 1 Vollgeschoss plus Dachgeschoss
 3.2 max. Grundflächenzahl
 3.3 max. Geschossflächenzahl
- 4.0 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
 4.1 Baugrenze
 4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 5.0 Gestaltung der Gebäude**
 5.1 Die gezeichneten Baukörper sind Vorschläge.
 5.2 Zugelassen sind max. 1 WE + 1 Einliegerwohnung pro Grundstück
 5.3 Im gesamten Planbereich sind für Wohngebäude und Garagen nur Satteldächer zugelassen.
 5.4 Vorgeschriebene Dachneigungen
 5.5 Wenn Garagen paarweise an Grundstücksgrenzen aufeinandertreffen, sind sie gleich zu gestalten. Bei der Gestaltung der Garage hat sich der nachfolgende Bauherr an den genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.
 5.6 Kniesocke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,5 m betragen.
 5.7 Dachüberstände dürfen 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ortsgang nicht überschreiten. Als Dachaufbauten sind nur einzeln stehende Gauben mit Giebelhöfen zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante Gaubeneindeckung, darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Breite darf im Außenmaß 1,40 m nicht überschreiten.
 5.8 Die Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m voneinander haben. Die Gauben müssen von der Dachkante einen Abstand von mindestens 1,00 m haben.
 5.9 Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.
 5.10 Maximale Traufhöhe gemessen an der Bergseite
 5.11 Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf maximal 0,35 m über natürlichem Gelände liegen.
 5.12 Vor Baubeginn ist das Bauwerk durch ein Schnurgerüst nach seiner Grundfläche und Höhenlage abzustaken. Diese Abstakung muss vom Stadtbaumeister abgenommen werden.
 5.13 Zur Dacheindeckung der Satteldächer dürfen nur hellrote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.
 5.14 Die Fassaden sind zu verputzen. Unverputztes oder eingeschlammtes Mauerwerk wird nicht zugelassen. Teilbereiche der Fassaden dürfen nur mit natürlichem Holz, lasiert oder imprägniert, verkleidet werden. Alle Fassaden sind in gebrochenem weiß zu streichen. Anstriche in anderen hellen Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbaumeister zugelassen werden.
 5.15 Die Fenster können entweder in Naturholz oder farbig behandelten anderen Materialien ausgeführt werden. Die Fenster können entweder in Naturholz oder farbig behandelten anderen Materialien ausgeführt werden.
 5.16 Automaten und Werbeanlagen dürfen weder an Gebäuden, noch an Einfriedungen, noch freistehend errichtet werden.
 5.17 **NEBENGEBÄUDE**
 5.18 Nebengebäude sind möglichst mit der Garage in einem Baukörper zusammenzufassen, wobei an der Grundstücksgrenze eine Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschritten werden darf.
 5.19 Bauliche Nebenanlagen bis 15 m² und maximaler Traufhöhe 2,25 m sind außerhalb der festgesetzten Baugrenze im Grundstücksbereich zulässig.
 5.20 Dachform, -neigung und eindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Firstrichtung muss parallel zu Nachbargrenze verlaufen.
 5.21 Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.
 5.22 Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden oder Mauern so einzubauen, dass der Gesamteindruck des Straßens- und Ortsbildes nicht gestört wird.
 5.23 Das natürliche Gelände darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbaumeister geringfügig verändert werden, wenn sich aufgrund der Hanglage Veränderungen nicht vermeiden lassen.
 5.24 Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Sprechverbindungen sind unzulässig (betrifft nicht Solaranlagen). Lizenzierte Funkamateure dürfen die zur Funkbetrieb notwendigen Außenantennen ausnahmsweise errichten und dauerhaft installieren.
 5.25 Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone sind in der Unterwuchshöhe beschränkt und mit den LEW abzustimmen.
 5.26 Für das Baugebiet ist die Errichtung einer weiteren neuen Transformatorstation erforderlich. Der Platzbedarf für die Trafostation (3,0x1,5x1,6) mit entsprechendem Umgriff ist als „Versorgungsfläche“ festgesetzt.
- 6.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 6.1 offene Bauweise
 6.2 Einfamilienhaus
 6.3 Doppelhaus
- 7.0 Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 7.1 Garage
 7.2 Zwischen den Garagen bzw. Garageneinfahrten und der Straßenbegrenzungslinie ist ein 5,5 m tiefer nicht eingefriedeter Stauraum freizuhalten.
 7.3 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze vorzusehen.
 7.4 Zu Geh- und Radwegen muss bei Garagen ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.
- 8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 8.1 Straßenverkehrsflächen
 8.2 Verkehrsberuhigter Bereich
 8.3 Öffentliche Stellflächen
 8.4 Öffentlicher Gehweg
 8.5 Öffentliche Parkfläche
 8.6 Straßenbegrenzungslinie
 8.7 Fußgängerquerung
 8.8 Feldweg

9.0 Grünflächen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Öffentliche Grünfläche
 9.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 9.2.1 Anpflanzung von Einzelbäumen**
 Sorbus aria, Mehlbeere
 Alleebaum, 3xv, mB, STU 16-18
- 9.2.2 Anpflanzung von Einzelbäumen**
 Acer platanoides, Spitz-Ahorn
 Alleebaum, 3xv, mB, STU 16-18
- 9.2.3 Anpflanzung von Einzelbäumen**
 Tilia platyphyllos, Sommer-Linde
 Alleebaum, 3xv, mB, STU 16-20
- 9.2.4 Anpflanzung von frei wachsenden Hecken**
 Rosa canina, Hunds-Rose
 Rosa glauca, Hecht-Rose
 Cornus sanguinea, Roter Hartrieel
 Corylus avellana, Hasel
 Ribes alpinum, Johannisbeere
 Rubus fruticosus, Brombeere
 Viburnum opulus, Wasserschneeball
- 9.2.5 Anpflanzung von feuchtegeprägten Gehölzen**
 Salix alba, Tristis, Hänge-Weide
 Fraxinus excelsior, Esche
 Viburnum opulus, Wasserschneeball
 Frangula alnus, Faulbaum
- 9.2.6 Ansaat Gräser-Kräutermischung (Saatgut regionaler Herkunft)**
- 9.2.7 Lärmschutzwall**
 Entlang Gladiolenweg 2, 4 und 6 mit einer Höhe von 3,0 m;
 Entlang Gladiolenweg 1 mit einer Höhe von 3,5 m.
- 9.2.8 Regenrückhalteleiche**

9.3 Kinderspielfeld

- 9.4 Straßenseitige Einfriedungen sind als Lattenzaun mit max. 1,5 m Höhe und senkrechten Latten auszuführen (Lattenbreite kleiner 5 cm). Als Sicherung gegen die Straßenseite können Stellschrauben mit max. 5 cm Höhe eingebaut werden.
- 9.5 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m auszuführen. Sind im Bereich der Einfriedung zum Auffangen von Geländeunterschieden Stützmauern notwendig, so ist dafür ein eigener Bauantrag einzureichen.
 Pro Grundstück mind. 1 großkroniger Hausbaum.
 Befestigte Flächen möglichst versickerungsfähig.
- 9.6 Trafostation
- 9.7 Versorgungsflächen
- 9.8 Versorgungsflächen
- 9.9 Versorgungsflächen
- 9.10 Versorgungsflächen
- 9.11 Versorgungsflächen
- 9.12 Versorgungsflächen

12.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 12.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
 12.2 Geplante Grundstücksgrenzen
 12.3 Flurstücksnummer
 12.4 Bestehende Wohn- und Nebengebäude
 12.5 Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln, die auf jedem Grundstück im Zuge der allgemeinen Erschließungsarbeiten bereits im Vorfeld mit eingebaut werden. Diese Zisternen sind Bestandteil des Grundstücksan schlusses und von den Grundstückseigentümern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten (vgl. § 9 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth).
- 13.0 **Hinweise**
 13.1 Hinweis 1: Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist der Begründung zu entnehmen.
 13.2 Hinweis 2: Die zur Kompensation vorgesehenen Grünordnerischen Maßnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen.
 13.3 Hinweis 3: Durch den Bebauungsplan „2. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5“ verliert der Bebauungsplan „1. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5“ seine Gültigkeit.
 13.4 Hinweis 4: Im Geltungsbereich befinden sich Erdgasleitungen, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 06.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „2. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen; der Bebauungsplan wird im Verwaltungsverfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Der Beschluss wurde am 11.06.2011 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.
 Donauwörth, den 14.06.2011
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister

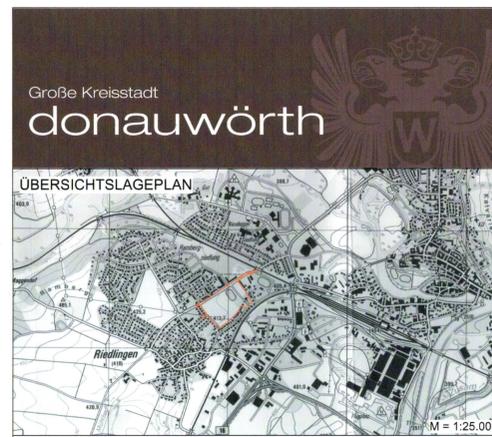
Öffentliche Auslegung
 Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 06.06.2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans-Vorentwurfs beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.06.2011 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Vorentwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2011 bis 20.07.2011 im Stadtbauamt Donauwörth öffentlich ausgestellt. Auch die Ergebnisse zur Umweltprüfung und zur Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zur vorliegenden Planung liegen zur Einsichtnahme bereit.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können, am 11.06.2011 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Donauwörth, den 21.07.2011
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
 Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan tangiert werden, mit Schreiben vom 07.06.2011 um Stellungnahme gebeten.
 Donauwörth, den 21.07.2011
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister

Abwägung
 Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 28.07.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Donauwörth, den 29.07.2011
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 28.07.2011 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde vom Stadtrat der Stadt Donauwörth am 28.07.2011 gebilligt.
 Donauwörth, den 29.07.2011
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss wurde an der Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 12.08.2011 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln an der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 214 und § 215 BauGB und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen.
 Die Satzung ist am 12.08.2011 in Kraft getreten.
 Donauwörth, den 16.08.2011
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister



Große Kreisstadt Donauwörth
 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
 "2. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5"

Plan: **Satzungsbeschluss** Maßstab: **1:1.000**

Planer: **INGENIEURBÜRO MARCUS KAMMER** 86609 Donauwörth
 Stadtühlenfeld 26
 Tel. 09 06-70 91 928
 Fax. 09 06-70 91 946
 Email. info@b-kammer.de

Auftraggeber: **GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH**
 Rathausgasse 1
 86609 Donauwörth
 Stadtbaumeister
 Sachgebiet 61, Stadtplanung
 Tel. 09 06-789-0

Donauwörth, den 12.08.2011