SATZUNG

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl I Seite 2253), des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden, mit Schreiben des Landratsamtes Donau-Ries vom . . . . . Nr . . . . . zugestimmten

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "ZIRGESHEIM WEST"

mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung:

A FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. **Art der baulichen Nutzung** (§ 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO

2.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO werden nicht zugelassen.

3. **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 und 17 BauNVO)

3.1 III=I+D+U — Max. 3 Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoß im Dachraum und ein Vollgeschoß im Untergeschoß liegen muß.
II — Max. 2 Vollgeschosse (ehemalige Schule)

3.2 GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
GFZ 0,5 — Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 bei 2 Vollgeschossen
GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7 bei 3 Vollgeschossen

4. **Bauweise, Baugrenzen** (§§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1 o — offene Bauweise

4.2 E — Grundsätzlich nur ein Einzelhaus pro Grundstück (Grundstücke 1 - 34).

4.3 Baugrenze

4.4 Abweichend von Art. 6 BayBO ist unabhängig von der Gebäudehöhe innerhalb der Baugrenzen ein Mindestabstand von 3,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bei allen Gebäuden zulässig.

4.5 Grenzanbauten von Garagen können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden, wenn die Einfügung in das Gelände gegeben ist. In ihren Dachgeschossen sind Aufenthaltsräume zulässig, wenn der Brandschutz gesichert ist.

5. **Gestaltung der Gebäude**

5.1 SD — Im gesamten Planbereich sind bei den Hauptgebäuden und Garagen nur Satteldächer zulässig.

5.2 40°-50° — Bei den Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 40° - 50° zulässig.

5.3 0,50 — Kniestöcke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke Erdgeschoß und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,50 m betragen.

5.4 Garagen
Für die Gestaltung der Garagen gilt folgendes:
Generell ist die Dachneigung der Garagen dem Hauptgebäude anzupassen.
Vor der Garage ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

5.5 Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude und Garagen dürfen nur rote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.

5.6 1,50 — Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebeldächern 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.
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.
Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.

5.7 Dachüberstände dürfen 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ortgang nicht überschreiten.

5.8 Fassaden
Zulässig sind:

5.8.1 Verputzte Fassaden (unverputztes oder eingeschlämmtes Mauerwerk wird nicht zugelassen).
Die Putzflächen sind in gebrochenem Weiß zu streichen. Anstriche in hellen Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

5.8.2 Holzverkleidungen mit Brettern (keine Blockbauweise)

5.8.3 Die Fenster können entweder in Naturholz oder in farbig behandelten anderen Materialien ausgeführt werden.

5.9 Automaten und Werbeanlagen dürfen weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.

5.10 Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden oder Mauern so einzubauen, daß der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.

5.11 Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Sprechverbindungen sind unzulässig (betrifft nicht Solaranlagen). Lizenzierte Funkamateure dürfen die zum Funkbetrieb notwendigen Außenantennen ausnahmsweise errichten und dauerhaft installieren.

5.12 Höhen der Gebäude

5.12.1 Erdgeschoßrohfußboden
Zur Aussteckung des Bauwerkes und zur Festlegung der Höhen an Ort und Stelle ist das Stadtbauamt Donauwörth beizuziehen.

5.12.2 Firsthöhen:
Die maximale Firsthöhe (FH), gemessen von der Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens, darf 8,5 m nicht überschreiten.

5.13 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 - 5.12 sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für bereits bestehende sowie künftige Gebäude und Nebengebäude auf dem Grundstück der ehemaligen Schule zulässig.

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

6.1 Straßenverkehrsfläche
Verkehrsberuhigter Bereich

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7. **Grünordnung und Freiflächengestaltung**

7.1 **Grün- und Freiflächengestaltung im öffentlichen Bereich**

7.1.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

S1 — Gewässerlauf und Uferbewuchs sind in ihrem naturgemäßen Zustand zu erhalten und den Erfordernissen entsprechend zu pflegen.
Am südlichen Ufer ist im Anschluß an den Gehölzsaum ein mindestens 5 m breiter Streifen der eingeschränkten Sukzession zu Hochstaudenfluren zu überlassen.

S2 — Das bestehende Gerinne ist nach ökologischen Gesichtspunkten auszuwerten. Dazu ist das südliche Ufer abzuflachen und die Bachbett stellenweise aufzuweiten. Im Anschluß an das Gerinne sind an geeigneter Stelle zusätzlich einzelne flache Mulden herzustellen.
Je angefangener 250 m² Fläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf 20 % der Gesamtfläche (ca. 1 800 m²) sind geschlossene Gehölzflächen anzulegen. Dabei ist das südliche Bachufer auf mindestens 75 % seiner Länge abzupflanzen.
Die verbleibende Fläche ist durch eingeschränkte Sukzession zu Hochstaudenfluren zu entwickeln.

S3 — Je angefangener 500 m² Fläche ist ein Baum zu pflanzen (ca. 4 St.)
Auf 30 % der Fläche (ca. 1 800 m²) sind geschlossene Gehölzflächen anzulegen. Die verbleibende Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

7.1.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen A1-A3 sind gemäß der zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen zu bepflanzen.
Darüber hinaus wird folgende Gestaltung festgelegt:

A1 — Auf 30 % der Fläche (ca. 500 m²) sind geschlossene Gehölzflächen anzulegen. Die übrige Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Grundstückszufahrten sind in diesem Bereich nicht zulässig.

A2 — Auf 10 % der Grünfläche (ca. 3 200 m²) sind geschlossene Gehölzflächen anzulegen. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen.

A3 — Auf 30 % der Fläche (ca. 1 700 m²) sind geschlossene Gehölzflächen anzulegen bzw. zu erhalten.

7.1.3 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz
Es sind mindestens zwei Bäume der 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Auf mindestens 10 % der Fläche (ca. 400 m²) sind geschlossene Gehölzflächen anzulegen.

7.1.4 WEG — Die Fußwege 2, 3, 4, 5 sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.

7.2 **Einfriedungen**
Einfriedungen, die zu den Verkehrsflächen sowie um Außenbereich hin gerichtet sind, müssen als Holzzäune in senkrechter Lattung ausgeführt werden. Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
Die Oberkante des Zaunes darf maximal eine Höhe von 1,20 m über dem örtlichen Gelände erreichen. Zaunsockel dürfen nur in einer Höhe von max. 20 cm errichtet werden.

8. **Sonstige Festsetzungen**

10,0 6,0 — Maßzahlen

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. 244/10 — Flurstücksnummer
4. bestehende Wohn- und Nebengebäude
5. 25 — Vorschlag für die Situierung von Gebäuden mit Numerierung
6. Vorschlag für die Grundstückszufahrt
7. 412 / 410,5 — Höhenlinien des vorhandenen Geländes (m ü. NN)

8. **Hinweise zur Grünordnung und Freiflächengestaltung**

8.1 **Gehölzarten und -qualitäten**
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen vorwiegend heimische Laubgehölze gepflanzt werden. Folgende Baum- und Straucharten sollten dabei bevorzugt verwendet werden:

A) SOLITÄRGEHÖLZE

1. Großbäume

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

2. Kleinbäume

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Hange-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Obstgehölze, versch. Sorten		

B) GEHÖLZFLÄCHEN

1. Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle*
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus silvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche*
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche*
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

2. Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum*
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Salix purpurea	-	Purpur-Weide*
Salix triandra	-	Mandel-Weide*
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder*
Viburnum lantana	-	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball*

C) HECKENPFLANZEN

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

*: Pflanzung v. a. im Bachuferbereich

8.2 **Grün- und Freiflächengestaltung im öffentlichen Bereich**

8.2.1 Verkehrsgrün und Stellplätze
Straßenbegleitende Seitenstreifen, die nicht regelmäßig befahren werden, sind wasserdurchlässig auszubilden.
Bei einer Nutzung als Stellfläche ist die Befestigung als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfugen auszuführen. Bei der Verwendung von Pflaster muß der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15% betragen.
Dem Verkehrsgrün vorbehaltene Flächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzstandorte sind extensiv zu begrünen.

8.3 **Grün- und Freiflächengestaltung im privaten Bereich**

8.3.1 Gehölzpflanzungen
In den privaten Grünflächen sollte je 250 m² angefangener Fläche ein Baum gepflanzt werden. Die dargestellten Standorte können den Erfordernissen entsprechend verändert werden. Der Anteil an zusätzlich zur Pflanzenliste verwendeten Ziergehölzen sollte im privaten Bereich 30 % nicht übersteigen.

8.3.2 Stellplätze und Versiegelung
Parkplätze im privaten Bereich sollen wasserdurchlässig ausgebildet werden (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen). Bei der Verwendung von Pflaster soll der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 25 % betragen.

8.4 **Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen**

8.4.1 Pflanzdichte und Zusammensetzung geschlossener Gehölzpflanzungen
Der Anteil an Heistern sollte in geschlossenen Gehölzpflanzungen mindestens 10%, der Anteil an Sträuchern maximal 90% betragen.
Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen liegt bei ca. 1,2 m.

8.4.2 Standort von Gehölzen
Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Bäume im öffentlichen Bereich können geringfügig verschoben werden.

8.4.3 Pflege von extensiven Wiesen- und Sukzessionsflächen
Extensive Wiesenflächen sind durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Eine Düngung ist nicht zulässig.
Flächen, für die eingeschränkte Sukzession zu Hochstaudenfluren festgesetzt ist, sind durch Mahd im Turnus von maximal ein bis drei Jahren zu pflegen.

9. **Oberflächenentwässerung:**
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser -insbesondere von Dach- und Hofflächen- sollte grundsätzlich genutzt werden (z.B. für Toilettenspülungen, Gartenbewässerung), um wertvolles Trinkwasser einzusparen.
Für befestigte Flächen ist eine breitflächige Versickerung über Grünflächen anzustreben. Diese befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Soweit möglich, sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine etc.) zu wählen.

10. **Landwirtschaftliche Emissionen**
Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie durch nahegelegene landwirtschaftliche Betriebe treten im Planungsgebiet Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auf, die zu Belästigungen führen können und hinzunehmen sind.

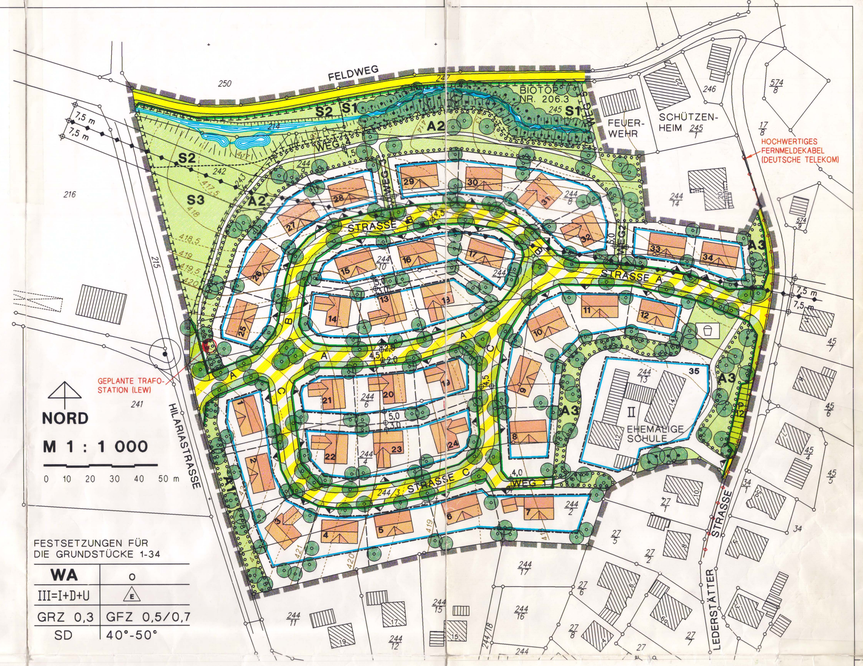
11. **Denkmalschutz**
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter von Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:
Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstraße 11 a, 86150 Augsburg) 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 Verfügungsberechtigte 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

12. 7,5 m / 7,5 m — bestehende 20 kV-Freileitung (LEW) mit Schutzstreifen (siehe Ziffer 7.1 Begründung)

13. **Segelflugbetrieb**
Vom Segelflugplatz Stillberghof aus werden zu unterschiedlichen Zeiten Segelflugzeug-Schleppflüge durchgeführt.

14. **Militärische Einrichtungen**
Von den in der Nähe befindlichen militärischen Verteidigungsanlagen können Emissionen ausgehen; diese sind zu dulden.

(Redaktionelle Ergänzung gemäß Zustimmungsschreiben des Landratsamtes vom 20.06.1996 und Beschluß des Stadtrates Nr. 40 vom 25.07.1996).



FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 1-34

WA	o
III=I+D+U	E
GRZ 0,3	GFZ 0,5/0,7
SD	40°-50°

VERFAHREN

1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 13.04.1995 in der Zeit vom 18.04.1995 bis 19.05.1995 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes im Stadtbauamt Donauwörth durchgeführt.

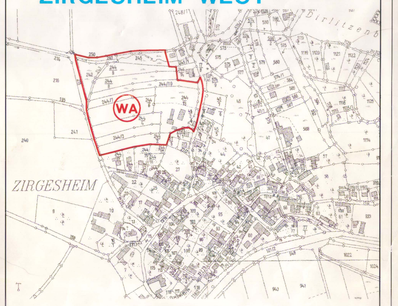
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung vom 06.10.1995 wurde mit der Begründung vom 06.10.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.1995 bis 22.12.1995 im Rathaus Donauwörth, Stadtbauamt, Zimmer 114, öffentlich ausgelegt.
Donauwörth, - 2. 05. 1996 .
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald, 1. Bürgermeister

3. Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates Nr. 1018 vom 20.03.1996 den Bebauungsplan für das Gebiet "Zirgesheim West" gemäß §§ 9 und 10 BauGB und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.
Donauwörth, - 2. 05. 1996 .
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald, 1. Bürgermeister

4. Das Landratsamt Donau-Ries hat dem Bebauungsplan mit Schreiben vom 20.06.96 Nr. 540-515 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zugestimmt.
Donauwörth, 20.06.96.
LANDRATSAMT DONAU-RIES
Alfons Braun, Landrat

5. Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 20.03.1996 ab 09.08.96 . . . im Rathaus Donauwörth, Stadtbauamt, gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Zustimmung und die öffentliche Auslegung sind am 09.08.96 . . . ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.
Donauwörth, 09.08.96 . . . .
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald, 1. Bürgermeister

STADT DONAUWÖRTH
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"ZIRGESHEIM WEST"



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5 000

800.004.1996

ENTWURF VOM 19.09.1994

FASSUNG VOM 06.10.1995
ERGÄNZT AM 20.03.1996

ARCHITEKT
DIPLING. WILFRIED WURTZ
TAITING
AM SCHEURINGER BERG 5
86453 DASING
TEL. 08205 / 557

LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPLING. HANS BRUGGER
WERLBERGERSTRASSE 32

86551 AICHACH
TEL. 08251 / 50114