



N.W. 28-24-2

enbergr

S. 4. Änderung, Zuechtimml. im Bew. d. LRA vom 25.11.1987, S. 43 (Ziele entlang des Stillberges)

SATZUNG

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256), geändert mit Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl I S. 949) zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht, des Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgendes, mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom 5. Nov. 1981, Nr. 56 40 - 1836 genehmigten

mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. **Art der baulichen Nutzung** (§ 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - 2.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 der BauNVO
 3. **Maß der baulichen Nutzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - 3.1 I Gebäude mit 1 Vollgesch. Dachgesch.
 - 3.2 I + D Gebäude mit Erdgesch. und ausgebautem Dachgesch.
 - 3.3 II Gebäude mit 2 Vollgesch. als Höchstgrenze
 - 3.4 FD Flachdach
 - 3.5 Die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und Geschosflächenanteile dürfen nicht überschritten werden.
3. **Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Nur Einzelhäuser zulässig.
 - 4.2 Baugrenze
 - 4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 4.4 Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren wegen Rutschgefahr durch Hangwasser erforderlich (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BBauG). Die Auflagen der Baugrundgutachten sind zu beachten.

5. **Stellung der Gebäude**

- 5.1 Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf dadurch anzupassen, daß sie mit ihrer Längsseite parallel zum Hang oder in ihrer Form gestaffelt werden. Soweit es die Geländeverhältnisse ermöglichen, muß das Hanguntergesch. ausgebaut werden.
- 5.2 Das natürliche Gelände darf nicht verändert werden.

6. **Gestaltung der Gebäude** (Art. 107 BayBO)

- 6.1 **Hauptfirstrichtung**
Bei den Hauptgebäuden ist die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung einzuhalten.
- 6.2 Für die Hauptgebäude sind, ausgenommen die Festsetzungen für Flachdächer im Bebauungsplan, nur Satteldächer mit Minddeckung in Ton oder Beton zulässig. Die Farbe ist rechtzeitig vorher im Einvernehmen mit der Stadt - Stadtbaumeister auszuwählen.
- 6.3 Untergeordnete Nebengebäude und Garagen können mit Pult- oder Flachdächern bei entsprechender Eindeckung ausgeführt werden.
- 6.4 Bei Hauptgebäuden mit Erdgesch. und ausgebautem Dachgesch. (I + D) muß die Dachneigung zwischen 48° und 53° liegen. Die Höhe von Dachaufbauten (Garagen) darf 1,50 m, die Länge (durchgehend oder summe der Einzelängen der Dachaufbauten) die halbe Dachlänge nicht überschreiten.
- 6.5 Bei Hauptgebäuden mit einem Vollgesch. (I) und zwei Vollgesch. (II) muß die Dachneigung zwischen 25° und 30° liegen. Dachaufbauten und Kniestöcke sind nicht zulässig.
- 6.6 Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze zu errichten, soweit dies der Bebauungsplan vorsieht.
- 6.7 Die Garagen sind in die Baukörper einzubeziehen, wenn im Bebauungsplan kein Hinweis für Garagen enthalten ist.
- 6.8 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 6.9 Sonstige Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 6.10 Bei beidseitigem Grenzsanbau sind die Garagen einschließl. der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 6.11 Die Gesamthöhe der Garagen und sonstigen Nebengebäude darf 2,60 m über ausgebauter Wohnstraße nicht überschreiten. Entsprechend Art. 7 Abs. 5 BayBO sind Garagenhöhen an der Grundstücksgrenze bis 4,50 m bei geneigtem Gelände zulässig.

- 6.12 Die im Bebauungsplan dargestellten Flachdächer sind nach innen zu entwässern. Eine Dachneigung nach außen darf nicht in Erscheinung treten.
- 6.13 Alle Gebäude sind grundsätzlich mit einem Außenputz zu versehen. Verkleidungen von einzelnen Fassadenelementen sind ausnahmsweise in natürlichen Materialien wie mit Klinker, Naturstein oder ähnlichem zugelassen. Das Verkleidungsmaterial ist rechtzeitig vorher im Einvernehmen mit der Stadt - Stadtbaumeister auszuwählen. Die Verwendung von grell wirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig. Die Gebäudesockel dürfen die Höhe von 0,50 m über Gelände nicht überschreiten.
- 6.14 Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie- oder Sprechverbindungen sind unzulässig. Automaten und Werbeanlagen dürfen weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.
- 6.15 Im Abstand von Gebäuden bis zu 100 m von der Achse der Kreisstraße DON 26 sind Schallschutzfenster erforderlich. Auf die entsprechende VDI-Richtlinie 2719 - Schallsämmung von Fenstern - wird verwiesen.

7. **Verkehrsmitteln** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

- 7.1 Straßenverkehrsfläche
- 7.2 Unterteilung: Fahrbahn - Gehweg
- 7.3 Fußweg
- 7.4 Straßenbegrenzungslinie

8. **Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BBauG)

- 8.1 Trafostation
- 8.2 Schmutzwasserkanal
- 8.3 Regenwasserkanal

9. **Grünflächen und Einfriedungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

- 9.1 Öffentliche Grünflächen
- 9.2 Kinder Spielplatz
- 9.3 Gemäß Art. 8 a BayBO Sträucher und Bäume zu pflanzen. Die vorhandene Bepflanzung ist außerhalb der Baugrenzen zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.
- 9.4 Die Höhe der Einfriedung einschl. des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 20 cm über Terrain bzw. ausgebauter Wohnstraße festgelegt. Die Einfriedung ist an öffentlichen Wegen aus gestrichelten

10. **Sonstige Festsetzungen**

- 10.1 Sichtdreieck
In Bereich der dargestellten Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten.

- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
 2. Geplante Grundstücksgrenzen
 3. Flurstücksnummern
 4. Höhenlinien
 5. Geplante Wohngebäude (mit Hauptfirstrichtung)
 6. Geplante Garage
 7. Vorhandene Wohngebäude
 8. Vorhandene Nebengebäude, Garagen usw.

Verfahren
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 14. Nov. 1980 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ... 17. Aug. ... bis ... 17. Sept. 1981 ... im Rathaus der Stadt Donauwörth, Stadtbaumeister (Zl. 39) öffentlich ausgestellt.
Donauwörth, ... 19. Sept. 1981 ...
STADT DONAUWÖRTH



Dr. Böswald
Erster Bürgermeister

2. Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... 29. 8. 81 ... Nr. 521 ... den Bebauungsplan für das Gebiet "Zirgesheim Ost" gemäß §§ 9 und 10 BBauG in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256), geändert mit Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949) zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht, und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung vom 01.10.1974 (GVBl S. 513) als Satzung beschlossen.



Donauwörth, ... 7. 10. 81 ...
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Böswald
Erster Bürgermeister

3. Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... 8. 11. 1981 ... Nr. ... 56 40 - 1836 ... gemäß § 11 BBauG genehmigt.
Donauwörth, ... 5. 11. 81 ...
LANDRATSAMT DONAU-RIES

gez. Dr. App

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 14. Nov. 1980 ab ... 30. Nov. 1981 ... im Rathaus Donauwörth (Stadtbaumeister) gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 27. Nov. 1981 ... ortsblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Donauwörth, ... 27. Nov. 1981 ...
STADT DONAUWÖRTH

Hilwig
Dr. Böswald
Erster Bürgermeister

STADT DONAUWÖRTH
Bebauungsplan für das Baugebiet
„Zirgesheim Ost“

Arbeitsplan

M 1 : 1 000
Planfertigung - Stadtbaumeister Donauwörth
November 1980

Hilwig