



**SATZUNG**

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden, mit Beschluß des Landratsamtes Donau-Ries vom ..... Nr. .... genehmigten

**Bebauungsplan**

mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)
  - 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - 2.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO werden nicht zugelassen.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 3.1 I 1 Vollgeschöß (Erdgeschöß) und ausgebauter Dachgeschöß
  - 3.2 GRZ 0,3  
GFZ 0,5 Grundflächenzahl  
Geschößflächenzahl
  - 3.3 Im gesamten Planbereich darf auf einem Baugrundstück grundsätzlich nur 1 Wohngebäude (Einzelhaus) errichtet werden.
4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - 4.1 offene Bauweise
  - 4.2 nur Einzelhäuser
  - 4.3 Baugrenze
  - 4.4 Baulinie
5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptfirstrichtung  
Bei den Hauptgebäuden und Garagen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung einzuhalten.

5.2 SD  
Im gesamten Planbereich sind bei den Hauptgebäuden und Garagen nur Satteldächer zugelassen.  
Bei den Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 40° bis 50° zulässig.

5.3   
Kniestöcke einschl. Sparren sind bis zu einer Höhe von 50 cm über Oberkante Rohdecke Erdgeschöß, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, zugelassen.

5.4 Garagen  
Für die Gestaltung der Garagen gilt folgendes:  
Generell ist die Dachneigung des Garagen dem Hauptgebäude anzupassen.  
Die Garagen sind, wo dies die Planzeichnung vorsieht, teilweise an der Grundstücksgrenze gleich zu gestalten. Dabei hat sich der nachfolgende Bauherr dem genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.  
Vor der Garage ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.  
Die Traufhöhe darf höchstens 2,75 m betragen.

5.5 An freien Grundstücksgrenzen sind Garagen mit einer maximalen Firsthöhe bis 5,50 m zulässig.

5.6 Zur Dachdeckung der Hauptgebäude und Garagen dürfen nur rote Dachziegel oder -steine verwendet werden.

5.7 Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebelständern zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante der Gaubendeckung, 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.  
Dachüberstände dürfen 0,50 m nicht überschreiten.

5.8 Die Fassaden sind zu verputzen (unverputztes oder eingeschlämmtes Mauerwerk wird nicht zugelassen). Teilbereiche der Fassaden dürfen nur mit natürlichem Holz lasiert oder imprägniert, verkleidet werden. In den Fällen, in denen mit Holz verkleidet wird, sind die Putzflächen

- 5.9 Die Fenster können entweder in Naturholz oder in farbig behandelten anderen Materialien ausgeführt werden.
- 5.10 Automaten und Werbeanlagen dürfen weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.
- 5.11 Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden oder Mauern so einzubauen, daß der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.
- 5.12 Unabhängig freistehende Nebengebäude sind nicht zugelassen.
- 5.13 Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Sprechverbindungen sind unzulässig.
- 5.14 Die Höhenlage der Gebäude sowie Veränderungen des Geländes werden vom Stadtbauamt im Benehmen mit dem Antragsteller (Bauherrn) an Ort und Stelle festgelegt.

5.15 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 - 5.13 sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für bereits bestehende Gebäude und Nebengebäude zulässig, soweit diese nicht eingehalten sind.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 6.1 Straßenverkehrsfläche
  - 6.2 verkehrsberuhigter Bereich
  - 6.3 Unterteilung Fahrbahn - Park- u. Grünstreifen
  - 6.4 öffentlicher Fußweg
  - 6.5 öffentlicher Geh- u. Radweg mit Grünstreifen
  - 6.6 öffentlicher Gehweg
  - 6.7 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.8 Kornstraße vorhanden (siehe Begründung)

7. Immissionsschutz  
Kinderzimmer, Schlaf- und Ruheräume dürfen in den Wohngebäuden entlang der Kreisstraße (Mertinger Straße) nicht nach Osten orientiert werden. Bei diesen Wohngebäuden sind zur Ostseite hin in allen Geschossen Schallschutzfenster Klasse III einzubauen.

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

- 8.1 Flächen ohne Einfriedung  
Die im Bebauungsplan schraffierten Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind gärtnerisch anzulegen.
- 8.2 Einzelbaumpflanzung im öffentlichen Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als charakteristisches Grunelement zur Raumgliederung.
- 8.3 öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz (vorhanden)
- 8.4 Straßenseitige Einfriedungen sind als dichtwachsende, winterharte Hecken (Höhe ca. 1,50 m) mit einseitigen Gewächsen mit innenliegendem Maschen- oder Spandradzaun auszuführen.
- 8.5 Wo keine Hecken als Einfriedung festgesetzt sind, dürfen straßenseitige Einfriedungen nur als durchgehende Holzzaune mit senkrechten Latten errichtet werden. Die Sockelhöhe der Zaune darf 0,20 m, die Gesamthöhe der Einfriedung 1,00 m nicht überschreiten. Die Zaunstützen dürfen von der Straßenseite her nicht sichtbar sein, mit Ausnahme der Torpfiler.
- 8.6 Im Bereich der Grundstückseinfahrten und Gebäudezugänge dürfen Massivpfiler in Zaunhöhe erstellt werden. Diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Pfeiler dürfen nicht breiter sein als 0,45 m. Im Falle einer Müllboxenanordnung im Zusammenhang mit einem Pfeiler sind Ausnahmen zulässig.
- 8.7 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als durchgehende Holzzaun mit senkrechten Latten (wie Punkt 8.5) oder als Maschendrahtzaun auszuführen. Gesamthöhe einschließlich Sockel 1,00 m.
- 8.8 Im privaten Bereich gilt generell, daß mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grüngerüst mit Gehölzen zu bepflanzen sind (Art. 5 Abs. 1 BayBO). Es sind standortgerechte, heimische Einzelbäume und Gehölze zu pflanzen.

Hinweise: Es können im privaten Bereich folgende Nutz- und Ziergehölze zur Verwendung kommen:

Forsythie	Obstbäume
Flieder	Clematis
Weigelle	Knochenholz
Kalkutzie	Bereitensträucher
Rotdorn	

Pflanzungen über die genannten Festsetzungen hinaus sind wünschenswert.

- 8.9 Bei den Grundstücksgrenzen, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, ist an der Grundstücksgrenze die Einfriedung um 0,50 m zurückzusetzen, damit eine ungehinderte Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen möglich ist.
9. Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - 9.1 Trafostation mit Satteldach
  10. Sonstige Festsetzungen
    - 10.1 Maßzahlen
    - 10.2 Sichtdreieck  
Im Bereich der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen und sonstige Anlagen über 0,80 m Höhe unzulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummer
4. bestehende Wohn- und Nebengebäude
5. Vorschlag zur Stellung baulicher Anlagen
6. bestehender Schmutzwasserkanal
7. geplanter Schmutzwasserkanal im privaten Bereich

8. Grundwasserverhältnisse:  
Bei Donauhochwasser (Rückstau Zusam) kann der Grundwasserspiegel bis etwa Geländeoberkante ansteigen. Für die Bauvorhaben sind deshalb Vorkehrungen (Auftriebssicherheit, Grundwasserwanne) zu treffen.  
Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdrainagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

9. Oberflächenentwässerung:  
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser - insbesondere von Dach- und Hofflächen - sollte nicht gesammelt, sondern teilflächig über Grünflächen versickert werden. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Soweit möglich, sind wasser-durchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine etc.) zu wählen.

10. StVO Zeichen 325 (verkehrsberuhigter Bereich)

11. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen treten im Planbereich Immissionen auf, die zu Belästigungen führen können.

Verfahren

1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 31. Juli 1987 in der Zeit vom 3. August bis 11. Sept. 1987 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanteurwurfes mit Begründung im Stadtbauamt Donauwörth durchgeführt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom Juli 1987, ergänzt im Februar 1988, wurde mit der Begründung vom 15. Juli 1987, ergänzt am 10. Februar 1988, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. Februar bis 29. März 1988 im Rathaus der Stadt Donauwörth, Stadtbauamt (Zimmer 39) öffentlich ausgelegt.

Donauwörth, 31. Mai 1988  
STADT DONAUWÖRTH  
  
Dr. Oswald  
Erster Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 15. Juli 1987 ab 18. Nov. 1988 im Rathaus Donauwörth (Stadtbauamt) gemäß § 1 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die Zustimmung und die öffentliche Auslegung sind am 18. Nov. 1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB in Kraft getreten.  
Gleichzeitig verliert der aus dem Bebauungsplan "Schrankenäcker" genehmigte mit Beschluß des Landratsamtes Donau-Ries vom 6. März 1980 Nr. SG 40 - 425, miteinbezogene Teil mit dem Tag der Bekanntmachung seine Rechtsverbindlichkeit.  
Donauwörth, 18. Nov. 1988  
STADT DONAUWÖRTH  
  
Dr. Oswald  
Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Donau-Ries, dem mit Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch (Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch) vom 7. Juli 1987 (GVBl. S. 209) die Aufgaben der Höheren Verwaltungsbehörde übertragen wurden, hat dem nach § 11 Absatz 3 BauGB angezeigten Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.11.1988, Nr. 16.10.1988..... die Zustimmung erteilt.  
Donauwörth, 11.11.1988  
Landratsamt Donau-Ries  
  
Alfons Brauh, Landrat

Wichtige Hinweise:

1. Bei der Gründung der Häuser können durch die angetroffenen Torfschichten Probleme auftreten. Es wird deshalb von einem geotechnischen Institut ein ergänzendes Gutachten gefertigt, in dem eine Empfehlung für die Gründung der Häuser erarbeitet werden soll.
2. Beim Verkauf der Baugrundstücke sind die zukünftigen Bauherren bereits darauf hinzuweisen, daß Ruheräume wie Schlaf- und Kinderzimmer nicht nach Osten zur Kreisstraße DON 28 hin orientiert werden dürfen. Außerdem sind bei den Wohngebäuden zur Kreisstraße DON 28 in allen Geschößen Schallschutzfenster der Klasse III einzubauen.

**Arbeitsplan**  
STADT DONAUWÖRTH  
Bebauungsplan für das Gebiet  
„Nördlich der Schrankenäcker,  
Bauabschnitt I“  
im Stadtteil Auchsesheim

Planfertigung:   
STADTBUAAMT DONAUWÖRTH / ING. BÜRO BARTL  
Juli 1987 / M=1:1000  
DONAUWÖRTH  
ergänzt, Februar 1988