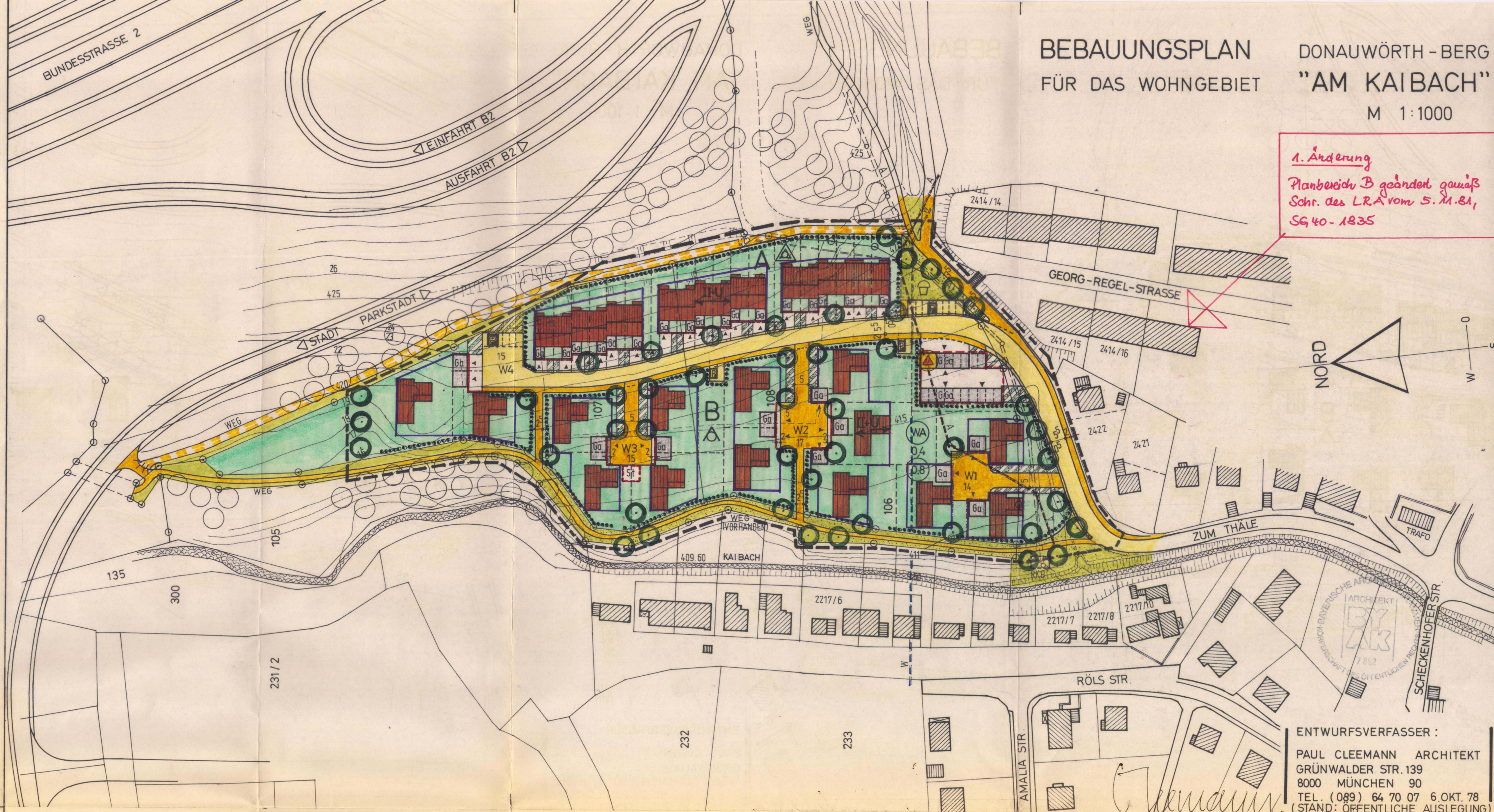




BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS WOHNGEBIET
"AM KAIBACH"
M 1:1000

1. Änderung
Planbereich B geändert gemäß
Schr. des LRA vom 5.11.81,
SG 40-1835

ENTWURFSVERFASSER:
PAUL CLEEMANN ARCHITEKT
GRÜNWALDER STR. 139
8000 MÜNCHEN 90
TEL. (089) 64 70 07 6 OKT. 78
(STAND: ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG)
ERGÄNZT: 22. MÄRZ 1979

Satzung

Die Stadt Donaauwörth erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), 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, folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Donaau-Ries vom 4. Mai 1979, Nr. SG 40-1830 genehmigten

Bebauungsplan

als Satzung mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen zum Wohngebiet "Am Kaibach", Donaauwörth-Berg

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
WA
2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1-3 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4, Abs. 1 + 2 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22. September 1977 (BGBl. I S. 2237) mit den Grundstücken Flurstück-Nummer 106, 107 und 108 der Stadt Donaauwörth, Gemarkung Berg. Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
3.1 II + U
Planungsbereiche A und B:
Erd-, Ober- und Untergeschoß, wobei das Untergeschoß teilweise unter dem Gelände liegen muß und die Garagen im Planungsbereich A (Reihenhäuser) in dasselbe einzu beziehen sind. Im Planungsbereich B

- (Einzelhäuser) sind die Garagen als freistehende Baukörper vorzusehen und, wo es der Bebauungsplan vorsieht, an die Wohngebäude anzubinden.
- 3.2 Traufhöhen: Über natürlichem Gelände
im Planungsbereich A: talwärts mindestens 7,50 m
höchstens 8,20 m
bergwärts höchstens 5,50 m
talwärts mindestens 5,30 m
höchstens 6,00 m
bergwärts höchstens 4,50 m
- 3.3 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 BauNVO
3.4 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 BauNVO
3.5 Ausnahmeweise kann zugelassen werden, daß die Grundflächen von Garagen bei der Ermittlung von GRZ und GFZ nicht angerechnet werden (§ 21a Abs. 1 BauNVO)
- 3.6 Abstandsflächen
im Planungsbereich A: Die Gebäudeabstände zwischen den Reihenhäusern werden in Abweichung von Art. 6 Abs. 3 und 4 nach Art. 7 BayBO mit 6,00 m festgelegt.
im Planungsbereich B: Die Gebäudeabstände zwischen den Einzelhäusern werden an den seitlichen Grundstücksgrenzen in Abweichung von Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 nach Art. 7 BayBO mit mindestens 6,00 m festgelegt, wenn sichergestellt ist, daß keine "notwendigen Fenster" gegenüberliegen.
4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 und 23 BauNVO)
4.1 Nur Einzelhäuser zulässig
4.2 Nur Hausgruppen, im vorliegenden Fall Reihenhäuser zulässig
4.3 Baugrenze
4.4 Baulinie

5. Gestaltung der Gebäude Art. 107 BayBO
- 5.1 Hauptfirstrichtung
5.2 Im Planungsbereich sind für Wohngebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22°-30° zulässig.
5.3 Garagen sind im Planungsbereich A in die Untergeschosse einzu beziehen. Die Dächer sind als begrünte Terrassen auszubilden. Im Planungsbereich B (freistehende Garagen) sind diese als flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer (Dachneigung bis max. 22°) auszubilden und, wo es der Bebauungsplan vorsieht, an die Wohngebäude anzubinden.
5.4 Sattel- und Pultdächer sind mit dunklem Ziegelmateriale zu decken.
5.5 Die Errichtung von Dachantennen ist untersagt, soweit zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
5.6 Unverputztes oder geschlämmtes Mauerwerk wird nicht zugelassen. Teilverkleidungen sind, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Sie sind im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt auszuwählen.
5.7 Kniestöcke sind bei Satteldächern nicht zugelassen, wenn das Dach auf die Decke des Obergeschosses aufgesetzt wird. Ersetzt das Dach jedoch eine waagerechte Decke, so ist eine Kniestockhöhe von max. 2,20 m zulässig (gemessen von OK Fußboden Obergeschoß bis UK Schnittpunkt)

- 5.8 Dachgauben werden nicht zugelassen. Liegende Dachfenster dürfen 1,20 m² Fläche nicht überschreiten.
- 5.9.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen.
- 5.9.2 Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Sprechverbindungen sind unzulässig.
- 5.9.3 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind unzulässig. Automaten und Werbeanlagen dürfen weder an Gebäuden noch an Einfriedungen, noch freistehend, errichtet werden.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauG)
6.1 Straßenverkehrsfläche mit Unterteilung in Fahr- und Fußwegverkehr (u. Sicherheitsstreifen)
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Wohnwege, befahrbar
6.4 Fußwege
7. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e und 12 BBauG)
Flächen für Gemeinschaftsgaragen -GGa-
Öffentliche Parkflächen
Stellplätze
Einzel- oder Doppelgaragen, freistehend oder in Gebäude integriert
8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)
8.1 Trafostation
9. Grünflächen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8, 15 und 16 BBauG)
9.1 Öffentliche Grünflächen und Parkanlagen
9.2 Privatgrünflächen
9.3 Kinderspielfeld
9.4 Sträucher und Bäume, zu pflanzen wie im Plan festgelegt, gemäß Art. 8a BayBO
9.5 Flächen ohne Einfriedung, gärtnerisch anzulegen
9.6 Einfriedungen entlang der Fußwege und öffentlichen Straßen dürfen nur als dichtwachsende standortgerechte Hecken (Höhe max. 1,0 m) mit innenliegendem Spanndraht (Höhe max. 1,0 m) errichtet werden.

- Als Sicherung gegen die Straßenfläche sind 10 cm hohe Stellplatten anzuordnen.
- Torpfleiler dürfen nicht größer als max. 45 cm sein. Im Falle einer Müllboxanordnung im Zusammenhang mit einem Pfeiler sind Ausnahmen zulässig.
- 9.7 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m auszuführen.
- 9.8 Mülltonnen bzw. Müllboxen sind nach Möglichkeit in Gebäude und Mauern so einzubauen, daß der Gesamteindruck des Siedlungsbildes nicht gestört wird.
- 9.9 Vor den Garagen des Planungsbereichs A sind Stauräume mit mindestens 5 m Tiefe anzuordnen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 9.10 Stützmauern sind nur bis auf Zaunhöhe von 1,0 m zulässig.
- 9.11 Das natürliche Gelände darf weder durch Auffüllungen noch Abgrabungen wesentlich verändert werden. Böschungen sind gärtnerisch zu gestalten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- Grundstücksgrenzen vorhanden
Geplante Grundstücksgrenzen
2217/2 Flurstücknummer
Höhenlinie
Geplante Gebäude mit Hauptfirstrichtung
Abwasserleitung
Wasserleitung
Wasserfläche (Kaibach)

Verfahren

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG (Bundesbaugesetz) in der Zeit vom 27. Nov. 1978 bis 27. Dez. 1978 im Rathaus der Stadt Donaauwörth, Stadtbauamt (Zimmer Nr. 39) öffentlich ausgelegt.
- Donaauwörth, 28. März 1979
Dr. Böswald
Erster Bürgermeister
2. Die Stadt Donaauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 1. März 1979, Nr. 152, den Bebauungsplan für das Gebiet "Am Kaibach" gemäß §§ 9 und 10 BBauG (Bundesbaugesetz) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) als Satzung beschlossen.
- Donaauwörth, 28. März 1979
Dr. Böswald
Erster Bürgermeister
3. Das Landratsamt Donaau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 4. Mai 1979, Nr. SG 40-1830 gemäß § 11 BBauG genehmigt.
- Donaauwörth, 4. Mai 1979
Dr. Böswald
Erster Bürgermeister
4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 4. Mai 1979 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.
- Donaauwörth, 4. Mai 1979
Dr. Böswald
Erster Bürgermeister