

Bebauungsplan "Nördlich am Brunnenfeld"

Planzeichnung (Teil A)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ 0,3 Max. Grundflächenzahl (GRZ)
 - GFZ 0,6 Max. Geschossflächenzahl (GFZ)
 - I+D 2 Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss.
 - Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Grundflächen von Garagen bei der Ermittlung von GRZ und GFZ nicht angerechnet werden (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).
Die in § 17 Abs. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Höchstwerte für Grund- und Geschossflächenzahlen dürfen auch bei Einrechnung der Garagen nicht überschritten werden.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig
 - Unabhängig von den Festsetzungen über die Zulässigkeit von Außenwänden (Baulinie bzw. Baugrenze) gelten weiterhin die Regelungen der BayBO Art. 6, 7 und 91 über Abstandsflächen.

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

- Fahrbahn
- Pflasterung
- Fußweg

6. Bauliche Gestaltung

- 35° - 48° / SD Dachneigung / Satteldach für Haupt- und Nebengebäude
- Kniestöcke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk darf maximal 0,5 m betragen.
- Generell gilt Folgendes:
Die Garagen können auch im Wohngebäude integriert werden. In jedem Fall ist ein Stauraum von 5,50 m vor der Garage einzuhalten.
Die Garagen sind, wenn sie paarweise an der Grundstücksgrenze aufeinander treffen, gleich zu gestalten.
Zur Dacheindeckung der Wohn- und Garagegebäude dürfen nur hellrote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.
Dachüberstände dürfen 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ortsgang nicht überschreiten.
- Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebelböden 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.

- Die Oberkante EG-Fußboden darf max. 0,5 m über OK natürliches Gelände, gemessen bergseitig am Gebäude und max. 1,0 m gemessen talseitig am Gebäude liegen.
- Die Wandhöhe der Hauptgebäude (Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) darf nicht mehr als 3,90 m über fertiger Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Gebäudes liegen.
- Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m über fertiger Fußbodenhöhe im EG betragen.
- 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 hellen Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.
- Automaten und Werbeanlagen dürfen weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.
- Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden oder Mauern so einzubauen, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.
- Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.
- Nebengebäude sind - wo möglich - mit der Garage in einem Baukörper und unter einem Dach zusammenzufassen, wobei an der Grundstücksgrenze eine Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschritten werden darf.
- Bauliche Nebenanlagen bis 15 m² sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.
- Paarweise aufeinandertreffende Nebengebäude sind einheitlich auszuführen. Bei der Gestaltung hat sich der nachfolgende Bauherr dem genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.
- Die Traufhöhe bei Nebengebäuden darf 2,25 m nicht überschreiten.
- Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Sprechverbindungen sind unzulässig (betrifft nicht Solaranlagen). Lizenzierte Funkamateure dürfen die zum Funkbetrieb notwendigen Außenantennen in Ausnahmefällen errichten und dauerhaft installieren.

7. Stellplätze

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

8. Grünordnung

- Private Grünfläche
- Gehölz zu pflanzen
- Pflanzung von Hausbäumen

Je 400 m² Wohnbaufläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum, ein Obst-Hochstamm oder ein Walnusbaum auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

8.4 Begrünung von Carports, Pergolen, Mülltonnenstandplätzen

Vorgesehene Maßnahmen und Regelungen: Carports, Pergolen und Mülltonnenstandplätze sind mit kletternden bzw. rankenden Gehölzen zu bepflanzen.

8.5 Freiwachsende Hecke als Ortsrandeingrünung und Wallbepflanzung

Der Lärmschutzwall ist so zu begrünen, dass er als Ortsrandeingrünung wirksam ist. Es sind Bäume und Sträucher aus untenstehender Liste als freiwachsende Hecke zu pflanzen. Die Baumarten werden als Heister, 150 - 175 cm hoch und die Straucharten als Sträucher, 40 - 60 cm, gepflanzt.

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*)

8.6 Nadelgehölze, Buntlaubige Gehölze

Die Pflanzung von Nadelholzhecken und großkronigen Nadelgehölzen ist nicht gestattet. Ebenfalls nicht erlaubt ist die Pflanzung von weißbunten, gelbbunten und roten Gehölzen.

8.7 Einfriedungen

Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen einschl. Sockel eine Gesamthöhe von 1 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Fahrbahn oder Gehweg. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit max. 0,05 m gemessen ab OK Fahrbahnrand, festgelegt. Als Einfriedungen sind Holzzäune, Zaunsockel aus Natursteinmauerwerk, Betonleisten oder als Granitsteinzäune zugelassen.

Einfriedungsmauern sind nicht zugelassen.

9. Immissionsschutz

Die Fenster der Schlaf-, Kinder- und Ruheräumen, sowie von Wohnräumen sind von der Nord- und Ostfassadenseite weg zu orientieren.
Wenn eine Grundrisorientierung von Fenstern zur Belüftung zu den lärmabgewandten Seiten nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen. Durch weitere Fenster an den weniger belasteten West- und Südfassaden oder durch technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen) ist eine ausreichende Belüftung für Schlafräume und Kinderzimmer bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 genügen und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Lärmschutzwall

10. Regenwasser

Anfallendes Oberflächen- und Dachwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen zu sammeln.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagsfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Donauwörth einzureichen.

Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserhaushalts

11. Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände darf für Gartengestaltung durch Auffüllung und Abtragung bis max. 0,5 m verändert werden. Geländeauffüllungen für Terrassenbereiche oder dergleichen dürfen bis max. 1m über natürlichem Gelände ausgeführt werden.

12. Ausgleich

Die Ermittlung der Ausgleichsformeln erfolgt nach dem "Leifaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". Gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise sind keine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes notwendig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Im Zuge der Bebauung aufzulassende Grundstücksgrenzen
- 2098 Flurstücksnummer
- 1 Ordnungsnummer der Grundstücke
- Vorgeschlagener Hausstandort
Firstrichtung frei wählbar
- vorgeschlagener Garagenstandort
- Einfahrt
- 1 kv Erdkabel LEW

Verfahrensvermerke

* Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 27.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans "Nördlich am Brunnenfeld" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (Beschluss Nr.8) und den Beschluss ortsüblich am 23.05.2003 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 22) bekannt gemacht.

Donauwörth, 26.09.2003

Armin Neudert
Oberbürgermeister

* Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 27.03.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs beschlossen (Beschluss Nr. 8) und den Beschluss ortsüblich am 23.05.2003 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr.22) bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - sowie der Vorentwurf der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2003 bis 04.07.2003 im Stadtbauamt Donauwörth öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können, am 23.05.2003 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 22) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Donauwörth, 26.09.2003

Armin Neudert
Oberbürgermeister

* Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.05.2003 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan tangiert wird, um Stellungnahme gebeten.

Donauwörth, 26.09.2003

Armin Neudert
Oberbürgermeister

* Abwägung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Bürgerinnen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 25.09.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Donauwörth, 26.09.2003

Armin Neudert
Oberbürgermeister

* Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 25.09.2003 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. (Beschluss Nr. 6).

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Donauwörth am 25.09.2003 gebilligt.

Donauwörth, 07.09.2004

Armin Neudert
Oberbürgermeister

* Zustimmung der Grundstückseigentümer

Die vom Bebauungsplanverfahren "Nördlich am Brunnenfeld" unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer stimmen der Herstellung der Erschließungsanlage - so wie sie im Plan farblich dargestellt ist - und der getroffenen Ablösungsvereinbarung zu.

1. Eigentümer: (Flurstück Nr. 71/2)

2. Eigentümer: (Flurstück Nr. 78)

3. Eigentümer: (Flurstück Nr. 78/4)

* Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, sind am 05.09.04 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr.19) ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 05.09.2004 in Kraft getreten.

Donauwörth,

Armin Neudert
Oberbürgermeister



c					
b					
a	Anregungen TÖB nach Beschluss Stadtrat		15.10.03	Otto	
NR.	ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN		GEÄND.AM	NAME	GEPR.AM NAME
Bebauungsplan "Nördlich am Brunnenfeld" OT Berg Satzung					
MABSTAB:	1 : 500	AUFTRAGS NR.:	03.018.4		
UMGRIFF:	3850 m²	PL.NR.:	1		
GEZEICHNET:	Otto	Plangröße:	170x100		
ENTW.-VERFASSTER:	Otto	DATUM:	12.3.03		
		letztm. geändert:	24.10.03		
Stadt Donauwörth Stadtbauamt Rathausgasse 1 86609 Donauwörth Tel. 0906 /789-0			Ingenieurbüro EIBL Zirgesheimer Str. 43 86609 Donauwörth Tel. 0906 /6033 Fax 6036		