

# Bebauungsplan "Am Zagelweg"

## Planzeichnung (Teil A)



## Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 2.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 2.3 MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 GRZ 0,35 Max. Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.2 GFZ 0,7 Max. Geschossflächenzahl (GFZ)
- 3.3 E+D Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein Vollgeschoss auch im Untergeschoss liegen kann.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 offene Bauweise
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig
- 4.4 Unabhängig von den Festsetzungen über die Zulässigkeit von Außenwänden (Baulinie bzw. Baugrenze) gelten weiterhin die Regelungen der BayBO Art. 6 und 7.

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

- 5.1 Straßenflächen
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Gehweg

6. Bauliche Gestaltung

- 6.1 18° - 48° / SD, WD **Hausform und Größe**  
Dachneigung / Satteldach und Walmdach für Haupt- und Nebengebäude
- 6.2 Knistocke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk und der Oberkante Dachhaut darf maximal 0,75 m betragen.
- 6.3 Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m über der fertigen Fußbodenhöhe im Erdgeschoss liegen.
- 6.4 Die Traufhöhe darf bergseitig maximal 3,75m betragen, gemessen ab Oberfläche natürliches Gelände.
- 6.5 **Garagen u. Carports**  
Die Garagen können auch im Wohngebäude integriert werden. In jedem Fall ist ein Stauraum von 5,50 m vor der Garage bzw. dem Carport einzuhalten.  
  
Auf den Parzellen 1 und 11 kann die Garage bzw. das Carport mit einem seitlichen Mindestabstand von 1,00 m an den Gehweg herangerückt werden.  
  
Die Dächer von Carports und Garagen können als Satteldächer, Walmdächer oder begrünte Flachdächer ausgeführt werden.
- 6.6 **Dach**  
Zur Dacheindeckung der Wohn- und Garagengebäude dürfen nur rote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.  
  
Dachüberstände dürfen 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ortgang nicht überschreiten.

Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebelöchern zulässig. Die Breite darf im Außenmaß 2,00 m nicht überschreiten.

Die Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m voneinander haben.

Die Gauben müssen von Ortgang und First 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.

**Fassaden**

Die Fassaden sind zu verputzen. Teilbereiche der Fassaden dürfen mit Holz, lasiert oder imprägniert, verkleidet werden. Anstriche in hellen Farbtonen sind in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zulässig.

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.

**Nebengebäude**

Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.

Bauliche Nebenanlagen bis 15 m² sind im seitlichen und hinteren Grundstücksteil (ab vorderer Baugrenze) genehmigungsfrei zulässig.

Die Traufhöhe bei Nebengebäuden darf bergseitig 2,50 m nicht überschreiten.

7. Schnurgerüst

Vor Baubeginn ist das Bauwerk durch ein Schnurgerüst nach seiner Grundfläche und Höhenlage abzustecken. Diese Absteckung muss vom Stadtbauamt abgenommen werden.

8. Stellplätze

Stellplätze im privaten Bereich sind wasserdurchlässig (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.

9. Begrünung

Private Grünfläche mit einer Mindestbreite von 5,00 m als Ortsrandeingerüstung mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen

Pflanzqualität: Bäume 3kv; HS STU 16-18 cm; Heister 150 - 200 cm  
Sträucher: v. 100 - 150 cm; 4 Triebe  
Pflanzschema: Drei Reihen im Dreiecksverband, Abstand 1,30 m, Anteil der Heister oder Hochstämmle 5%  
Artenauswahl Bäume: Sommerlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Artenauswahl Sträucher: Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holunder (Sambucus nigra), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Liguster (Ligustrum vulgare), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hirtengelb (Cornus sanguinea)

**Hausbäume**  
Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein einheimisches Großgehölz oder ein Obstbaumhochstamm (Stammhöhe mind. 1,80m) auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

**Carports, Pergolen**

Carports, Mülltonnenstandorte und Pergolen sind mit rankenden Gehölzen zu bepflanzen.

Öffentliche Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

mit Zweckbestimmung Friedhof

mit Zweckbestimmung Parkanlage

Die Grünstrukturen im Bereich des Friedhofs und im Bereich der Parkanlage (als Streuobstwiese) sind zu erhalten.

10. Leitungstrasse

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft das 20-kV-Kabel D176, der Schutzbereich dieses Kabels beträgt einen Meter beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehende Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. Ordnungsnummer der Grundstücke

4. 2768 Flurstücksnummer

5. Vorgeschlagener Hausstandort  
Firstrichtung frei wählbar

6. vorgeschlagener Garagenstandort

7. Der Bau von kombinierten Regenrückhalte- / Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

8. 20 kV - Kabel D 176

9. In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Durch die notwendige oder ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Geruchs-, Lärm-, und Staubemissionen und -immissionen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind unentgeltlich zu dulden. Gleiches gilt für Verschmutzungen der Wege.

10. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist die Anforderung der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadloose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFReiV) zu beachten. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für die Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

11. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altbiagerungen, o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten.

## Verfahrensvermerke

### • Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 01.02.2007 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Zagelweg“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.12.2006 - BGBl. I S. 3316) aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 03.08.2007 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nummer 30) bekannt gemacht.

Donauwörth, 06.08.2007

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

### • Erstmalige öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 24.07.2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 03.08.2007 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nummer 30) 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 13.08.2007 bis 14.09.2007 im Stadtbauamt Donauwörth öffentlich ausgelegt.

Die öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können, am 03.08.2007 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nummer 30) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Donauwörth, 06.08.2007

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

### • Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan tangiert wird, mit Schreiben vom 06.08.2007 um Stellungnahme gebeten.

Donauwörth, 06.08.2007

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

### • Abwägung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 27.09.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Donauwörth, 07.10.2007

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

### • Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - wurde 27.09.2007 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde vom Stadtrat der Stadt Donauwörth am 27.09.2007 gebilligt.

Donauwörth, 07.10.2007

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

### • Bekanntmachung

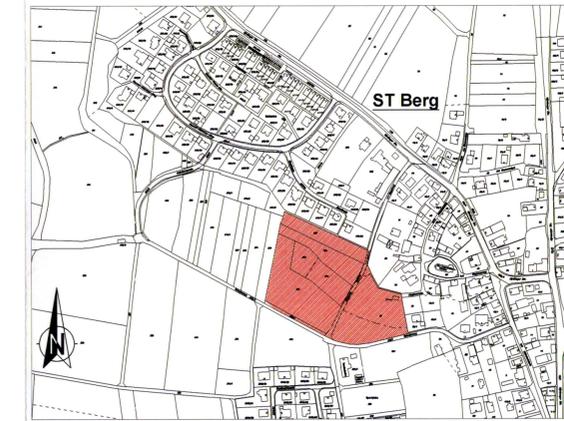
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, sind am 05.10.2007 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr. 39) ortsüblich bekannt gemacht worden.

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 05.10.2007 in Kraft getreten.

Donauwörth, 08.10.2007

Armin Neudert  
Oberbürgermeister



|  |   |           |  |                            |      |
|--|---|-----------|--|----------------------------|------|
| b  | Redaktionelle Überarbeitung                       | 16.10.07  | Otto   |                            |      |
| a  | Änderungen nach TÖB                               | 08.10.07  | Otto   |                            |      |
| NR.  | ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN                          | GEÄND. AM | NAME   | GEPR. AM                   | NAME |
| <h2>Große Kreisstadt Donauwörth</h2> <h3>Bebauungsplan "Am Zagelweg" Satzung</h3>                |   |           |  |                            |      |
| MABSTAB: 1 : 1000  | 1. Öffentliche Auslegung: 13.08.2007 - 14.09.2007 |           |  | AUFTRAGS NR.: 07.009.4     |      |
| UMGRIF: 31.450m <sup>2</sup>   | Satzungsbeschluss: 27.09.2007                     |           |  | PL.NR.: 1                  |      |
| GEZEICHNET: Otto   | Bekanntmachung: 05.10.2007                        |           |  | Plangröße: 96cm x 72cm     |      |
| ENTW.-VERFASSEN: Stadt Donauwörth  |   |           |  | DATUM: 11.1.07             |      |
|  |   |           |  | letztm. geändert: 16.10.07 |      |
| <b>Stadt Donauwörth</b><br>Stadtbauamt<br>Rathausgasse 1<br>86609 Donauwörth<br>Tel. 0906 /789-0 |   |           | <b>Eibl Ingenieur GmbH</b><br>Zirgesheimer Str. 43<br>86609 Donauwörth<br>Tel. 0906 /299931-0 Fax -13<br>info@ingenieurbuero-eibl.de |                            |      |