



**Satzung mit Zeichenerklärung**

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Verfassung -BayVerf- in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.97 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (SO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.93 (GVBl. S. 66) folgenden

**BEBAUUNGSPLAN  
"DER JOHANNIS-PARK"**

als Satzung

**§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für den Bebauungsplan "DER JOHANNIS-PARK" gilt die von Architekten Anton Götz, Dr. Loef- feldstr. 101, 86609 Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 08.01.97, die zusam- men mit folgenden Vorschriften und der Begrün- dung die Bebauungsplanung bildet.

**§ 2 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet "DER JOHANNIS-PARK" wird festgesetzt als

- 2.1. (SO) BETREUTES WOHNER
- 2.2. (WA) Allgemeines Wohngebiet

**§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1. Im Sondergebiet "betreutes Wohnen":
  - 3.1.1 GRZ 0,4 Höchstzulässige Grundflächenzahl
  - 3.1.2 GFZ 0,8 Höchstzulässige Geschosflächenzahl
  - 3.1.3 III Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
  - 3.1.4 TH 9,2 Höchstzulässige Traufhöhe über Oberkante Erdgeschossfußboden
- 3.2. Im Allgemeinen Wohngebiet:
  - 3.2.1 GRZ 0,4 Höchstzulässige Grundflächenzahl
  - 3.2.2 GFZ 0,4 Höchstzulässige Geschosflächenzahl
  - 3.2.3 II Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss im ausgebauten Dach liegt.

**§ 4 Bauweise, Baugrenzen**

- 4.1. o Im Flanbereich gilt die offene Bauweise
- 4.2. Soweit die ausgewiesenen PKW- Stellplätze als geschlossene Garagen bzw. als Carports überbaut werden hat dies in Gruppen zu erfolgen wie in der Planzeichnung dargestellt.
- 4.3. Garagen im Untergeschoss sind nicht zulässig.
- 4.4. Die überbaubaren Flächen werden festgelegt durch Baugrenzen (blau)

**§ 5 Gestaltung der Gebäude**

- 5.1. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Dachdau- rächen fordern Satteldächer mit ortsbildlich, naturlicher Ziegeldachdeckung. Dabei werden die Dachneigungen auf: im Sondergebiet und im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Diese Dachneigungen gelten jeweils auch für Garagen bzw. Carports. Die Firstrichtungen sind bindend.
- 5.2. Bei Hauptgebäuden sind Krümmen bis zu 40 cm Höhe, gemessen zwischen OK, Rohdecke und UK, Sperrn an der Außenwand zulässig.
- 5.3. Die Außenkante Dachrinne darf über die Außenwand nicht mehr als 60 cm im Sondergebiet und nicht mehr als 50 cm im Allgemeinen Wohngebiet auskragen; ausgenommen der Balkonüberdachungen. Ortsgangüberstände sind auf 30 cm begrenzt.
- 5.4.1 Dachauschnitte, wie z.B. Loggien, sind nur im Sondergebiet zugelassen und dürfen eine Einzel- länge von 4,0 m nicht überschreiten - es ist je Dachwohnung nur eine Loggia zugelassen.
- 5.4.2 Die Anordnung von Dachflächenfenstern wird auf Einzelgrößen von 90/130 cm begrenzt - paarweise Anordnung ist nur bis zu zwei Elementen neben- einander zugelassen.
- 5.4.3 Zusätzliche Dachaufbauten irgendwelcher Art für technische Anlagen (z.B. Aufzüge) sind unzu- lässig.
- 5.4.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten nur bis zu 1/3 der Traufhöhe zulässig, wobei die einzelnen Satteldachgebäude nicht mehr als 2,25 m (parallel z. Traufe gemessen) breit sein dürfen. Dachflächenfenster sind im Allgemeinen Wohnge- biet nicht zugelassen.
- 5.5. Die Abschnitte 5.1. bis 5.4.3 gelten auch für die bestehenden Gebäude bei deren Sanierung.
- 5.6. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird auf höchstens 401,80 m über NN festgesetzt.
- 5.7. Beim Fassadenanstrich sind grelle, stark kon- trastierende und den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt.
- 5.8.1 Die Gebäude im Baugbiet sind zu verputzen; sie sind einheitlich und mit ortsbildlichen Materia- lien zu gestalten um ein harmonisches Gesamt- scheinungsbild zu erreichen.
- 5.8.2 Verkleidungen aus Kunststoff und Faserzement- platten sind untersagt.

- 6.1. Das natürliche Gelände - im wesentlichen eine sanft nach Südwesten hin abfallende Wiesenflä- che - wird im Bereich der Wohngebäude -wie in der Planzeichnung dargestellt- aufgeföhrt; im Anschluß an den südwestlichen Graben zu einem kleinen Landschaftssee mit Feuchtbiotop abgegrä- ben und in Bereich der Parkplätze und Garagenan- lage im Osten weitestgehend in natürlicher Gelä- ndehöhe belassen.
- 6.2. Die Höhenlage nördlich der "Senioren Tages- und Begegnungsstätte" bleibt unverändert.
- 6.3. Die innere Anlage ist als offener, mit Fußwegen erschlossener Behälter Park, ohne jede Einfriedung und ohne jeden Fahrverkehr zu gestalten.
- 6.4. Die Hauptverbindungswege zwischen den einzelnen Wohngebäuden sind transparent überdacht und teilweise mit Windschutz versehen; wobei die Feuerwehrrouten nicht eingeschränkt werden dürfen.
- 6.5. Die Garagen- und Parkplatzflächen im Südosten des Geltungsbereichs bilden eine offene -stark durchgrünte- Anlage, welche -falls erforderlich- nur durch Schranken abzugrenzen ist.
- 6.6. Die Stellplätze sind als Rasenplaster oder mit wassergebundener Oberfläche zu gestalten.
- 6.7. Die Zufahrt von der Pestalozzistraße zur "Johan- niter Tages- und Begegnungsstätte" sowie die dortigen Parkplätze sind wie dargestellt zu be- grünen.

- 7.1. Straßenverkehrsfläche
- 7.2. Fuß- und Radweg
- 7.3. Fußwege Hausverbindungen: gepflastert
- 7.4. Spazierrwege: wassergeb. Oberfläche.
- 7.5. Die Übergänge zu den Wohn- und Betreuungsstät- ten sind vollschuhgerecht anzulegen.
- 7.6. Straßenbegrenzungslinie
- 7.7. PKW-Parkplätze sind als Rasenplaster oder mit wassergebundener Oberfläche zu gestalten
- 7.8. Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinde- rung wie Anpflanzung, Behauung, Lagerung, Ein- friedung und sonstigen Hindernissen wie Boden- erhebungen von mehr als 1,0 m über Fahrbahn- fläche freizuhalten.

- 8.1. Grünflächen
- 8.2. Bei der Pflanzenauswahl, insbesondere bei den Gehölzen sind grundsätzlich die in der bench- arten Landschaft vorkommenden Arten aufgrund ihrer standortüblichen Eignung und im Interesse einer angemessenen Einbindung in die Umgebung zu bevorzugen.
- 8.3. Der bestehende Baumbestand entlang des westli- chen Grabens ist zu erhalten und zu pflegen.
- 8.4. Im Interesse einer vielfältigen Durchgrünung des Bodens, Erdbewegungen und baulichen Einrich- tungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmal- pflegerische Genehmigung beantragt werden (Art. 7 u. 15 DStG.). Das Bayer. Landesamt für Denk- malpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/ 815750, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DStG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Er- schließung oder Bauvorhaben kann erst dann er- teilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforder- lichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.
- 8.4.1. Bäume zu erhalten
- 8.4.2. Bäume zu pflanzen
- 8.4.3. Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen

- 9.1. Garagen und sonstige Nebengebäude
- 9.2. Offene Pavillons bzw. Lauben sind auch außer- halb der Baugrenzen zugelassen.

- 10.1. vorhandene offener / verrohrter Graben
- 10.2. neu anzulegender Landschaftsee, in welchen un- verschmutztes Regen- und Oberflächenwasser ein- zuleiten ist.

- 11.1. Flächen für Aufschüttungen: zur Erlangung der Hochwasserfreiheit kann das nähere Umfeld der Wohngebäude bis auf 401,45 über NN aufgeföhrt werden.
- 11.2. Flächen für Abgrabungen (Retentionsflächen): Zum Ausgleich der Auffüllbereiche werden die bezeichneten Flächen abgetragen und ein Land- schaftstsee angelegt.

- 12.1.1 Die Beurteilung der UTP Umwelt-Technik und Planung GmbH. vom 24.02.97 wird Bestandteil dieser Planung. Demnach ist zu beachten:
- 12.1.2 Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischer Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaß- nahmen: Schallschutzfenster mindestens der Klasse 3 oder Schallschutzvorbauten vorzusehen, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte "Innen" der VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz- dämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrich- tungen" ermöglichen und deren Wirksamkeit bzw. Di- mensionierung im Baugenehmigungsverfahren nach- zuweisen ist.
- 12.1.3 Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, ver- glaste Balkone) vorgesehen, so ist sicherzustel- len, daß diese nicht als Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BayBO ist je- doch an solchen Fassaden möglich, an welchen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist.
- 12.2. Die nicht vermeidbaren, zeitweise zu erwartenden Lärm- und Geruchsbelastungen von den südlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind zu dulden.
- 13.1. Im Planungsgebiet liegt folgendes Baudenkmal: Siedlungsbebauung im Luftbild (7330/0130), 700 m südöstlich der Kirche von Nordheim auf den Fl.-Nr. 365, 367, 368; NW 27-25.
- 13.2. Die aufgeführten Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand ohne denkmalrechtliche Genehmigung weder verändert noch beeinträchtigt werden (Art. 7 u. 15 DStG.).
- 13.3. Nach den vorliegenden Luftbildern wurde mit dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten am 16.04.97 festge- stellt:
- 13.3.1 Das Grundstück Fl.-Nr. 366 liegt in den Luftauf- nahmen zwar keine Befunde, jedoch ist entlang der Südgrenze ein Baggerstich erforderlich (Baggergraben auf Humusstärke), also entlang der südlichen Abgrabungskante zur Erlangung des Retentionsausgleichs.
- 13.3.2 Unabhängig davon ist gegen Bebauung von Norden her für das Gebäude östlich der Tagesstätte und die 3 anschließenden Häuser nichts einzuwenden. Eine Genehmigung auf Fl.-Nr. 367, Gemarkung Nordheim ist nur mit Zustimmung des Bayer. Lan- desamtes für Denkmalpflege zu erlangen.
- 13.3.3 Für die weitere Bebauung gilt nachfolgendes: Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmal- schutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrich- tungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmal- pflegerische Genehmigung beantragt werden (Art. 7 u. 15 DStG.). Das Bayer. Landesamt für Denk- malpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/ 815750, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DStG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Er- schließung oder Bauvorhaben kann erst dann er- teilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforder- lichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.
- 14.1. Geplante Transformatorstation
- 14.2. 20-kV-Freileitung D 1 v 2 A (wird abgebaut) mit Schutzstreifen beidseitig 7,5 m
- 14.3. 20-kV-Kabelleitung (unterirdisch)
- 14.4. 1-kV-Kabelleitung (unterirdisch)
- 15.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- 16.1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 16.2. 366 Flurstücks-Nummern
- 16.3. Maßangabe in Metern
- 16.4. Unterteilung Straßenflächen: Rad- u. Fußweg - Grünstreifen - Straße -
- 16.5. Es wird darauf hingewiesen, daß wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entscheidungsansprüche oder sonstige Forderungen an die Straßenbauverwaltung gestellt werden können.

**VERFAHREN**

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.03.97 bis einschli. 14.04.97 durchgeführt.

Donauwörth, den 05.10.98  
Dr. Alfred Böswald  
(Oberbürgermeister der Stadt Donauwörth)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.02.98 bis 23.03.98 im Rathaus der Stadt Donauwörth, Stadtbauamt, öffentlich ausgestellt.

Donauwörth, den 05.10.98  
Dr. Alfred Böswald  
(Oberbürgermeister der Stadt Donauwörth)

Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 01.07.98 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Donauwörth, den 05.10.98  
Dr. Alfred Böswald  
(Oberbürgermeister der Stadt Donauwörth)

Die Regierung von Schwaben hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 13.04.99 Nr. 220-442/TH 47 gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Augsburg, den 14.04.99  
Fischer  
Regierung von Schwaben

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.02.99 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Donauwörth, den 05.02.99  
Dr. Alfred Böswald  
(Oberbürgermeister der Stadt Donauwörth)

**STADT DONAUWÖRTH  
IM FREISTAAT BAYERN**

**BEBAUUNGSPLAN  
DER JOHANNIS - PARK  
im Stadtteil Nordheim**

Maßstab: 1 = 1.000  
Übersicht: 1 = 5.000

Aufgestellt: Donauwörth 08.01.97  
letztmals geändert: am 25.09.97

Architekturbüro Anton Götz  
Dr. Loefelstrasse 101, 86609 Donauwörth

Anton Götz  
Dipl.-Ing.(FH), Architekt