

# Bebauungsplan "1. Änderung Johannisplatz" Donauwörth OT Nordheim

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.

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

3.1 GRZ 0,3 Max. Grundflächenzahl (GRZ)

3.2 GFZ 0,4 Max. Geschossflächenzahl (GFZ)

3.3 I+D 2 Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss.

3.4 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.

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, 7 und 91 über Abstandsflächen.

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

5.1 verkehrsberuhigter Bereich

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Parkfläche

6. Bauliche Gestaltung

6.1 35° - 48° / SD Dachneigung / Satteldach für Haupt- und Nebengebäude

6.2 Kniestöcke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk darf maximal 0,65 m betragen.

6.3 Generell gilt Folgendes:

Die Garagen können auch im Wohngebäude integriert werden. Bei den Parkzellen 1-5 ist ein Stauraum von 5,50 m vor der Garage einzuhalten.

Die Garagen sind paarweise an der Grundstücksgrenze gleich zu gestalten. Bei der Gestaltung der Garagen hat sich der nachfolgende Bauherr dem genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.

Zur Dacheindeckung der Wohn- und Garagengebäude dürfen nur hellrote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.

Dachüberstände dürfen 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ortsgang nicht überschreiten.

6.5 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 und von der Dachkante haben.

Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.

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 m³ sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Paarweise aufeinanderstehende 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.

Keller müssen wasserdicht ausgebildet werden und die Gebäude gegen Auftrieb gesichert werden.

Bei der Errichtung von Öltanks ist eine Auftriebssicherung vorzusehen.

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

8. Grünordnung

8.1 Öffentliche Grünfläche

8.2 Pflanzung von Straßenbäumen

Vorgeschlagene Maßnahmen und Regelungen:  
In den Parkplatzbereichen sind nichtfruchtende Arten wie Gefüllte Vogelkirsche (Prunus avium "Plena", Hochstamm, 16 - 18 cm STU) zu pflanzen.

8.3 Pflanzung von Hausbäumen

Vorgeschlagene Maßnahmen und Regelungen:  
Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein Baum auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Folgende Baumarten sind zu verwenden:  
Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (Stammhöhe 1,80 m)

Äpfel	Boskoop Brettacher Berlepsch Glockenapfel Gravensteiner Gewürzluke Jakob Lebel Kaiser Wilhelm
Birnen	Chlapp's-Lieblich Burnie Juli-Birne Gute Graue Schweitzer Wasserbirne Deutsche Hauszwetschge
Zwetschgen	Wangenheims Frühzwetschge
Walnuss	

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 Sonstige Pflanzungen

Die Pflanzung von großkronigen Nadelgehölzen und Nadelholzhecken, sowie von großkronigen, rotlaubigen, gelbbunten oder weißbunten Gehölzen ist nicht gestattet.

9. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzläufe, Zaunsockel aus Natursteinmauerwerk, Betonleisten oder als Granitsteinmauerwerk zugelassen. Einfriedungsmauern sind unzulässig. Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen einschl. Sockel 1,0 m nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis 1,5 m Höhe zugelassen.

10. Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnr. 2073.0/2003-PT der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planungs-GmbH, Altomünster, sind die zu erwartenden Geräuschpegel an der geplanten Wohnbebauung infolge Schienenverkehrslärm rechnerisch ermittelt worden. Um die Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV zu verhindern, sind die Fenster zur Belüftung von Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmern nicht nach Südwesten zu orientieren. Wo eine entsprechende Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Schallschutzvorbauten, schalldämmte Wände und Dächer) vorzusehen, die eine Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte "Innen" der VDI-Richtlinie 2719) ermöglichen und deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können zu öffnende Fenster außer an den Südwestfassaden auf allen Seiten vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Im Zuge der Bebauung aufzulassende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Ordnungsnummer der Grundstücke
- Vorgeschlagener Hausstandort  
Firstrichtung frei wählbar
- vorgeschlagener Garagenstandort
- 20 kV - Erdkabel LEW
- 1 kV - Erdkabel LEW
- bestehende Trafostation LEW
- Das Baugebiet liegt im potenziellen Hochwassergebiet. Es ist mit erhöhtem Grundwasser zu rechnen. Trotz Auffüllung des Geländes verbleibt bei großen Hochwasserereignissen ein Restrisiko.
- Fläche für Aufschüttungen:  
zur Erlangung der Hochwasserfreiheit kann das nähere Umfeld der Wohngebäude bis auf 401,65 m über NN aufgefüllt werden. Das Auffüllmaterial muss wasserwirtschaftlich unbedenklich und geprüft sein. Die Höhenlage der Gebäude und die Gestaltung des Geländes (natürliches und geplantes Gelände) sind in der Eingabeplanung zeichnerisch darzustellen.
- Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.
- Niederschlagswasser ist in den Landschaftssee einzuleiten.

## Verfahrensvermerke

\* Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 27.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans "1. Änderung Johannisplatz", gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, beschlossen (Beschluss Nr. 4). Der Beschluss wurde ortsüblich am 04.04.2003 im Amtsblatt der Stadt (Nr.14) bekannt gemacht.

Donauwörth, 28.03.2003

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

\* Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 27.03.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen (Beschluss Nr.4). Der Beschluss wurde ortsüblich am 04.04.2003 im Amtsblatt der Stadt (Nr.14) bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes - 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 14.04.2003 bis 23.05.2003 im Stadtbauamt

Donauwörth öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung abgegeben werden können, am 04.04.2003 im Amtsblatt der Stadt (Nr.4) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Donauwörth, 28.03.2003

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

\* Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2003 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan tangiert wird, um Stellungnahme gebeten.

Donauwörth, 28.03.2003

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

\* 1. 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 17.07.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Donauwörth, 18.07.2003

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

\* Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 17.07.2003 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen (Beschluss Nr.9).

Der Bebauungsplan-Entwurf - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - sowie der Entwurf der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.08.2003 bis 26.09.2003 im Stadtbauamt öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können (allerdings nur im Zusammenhang mit den im Ergebnis der erstmaligen Auslegung geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfs), am 14.08.2003 im Amtsblatt der Stadt (Nr.34) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Donauwörth, 31.10.2003

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

\* Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.08.2003 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan tangiert wird, erneut um Stellungnahme gebeten.

Donauwörth, 31.10.2003

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

\* 2. 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 30.10.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Donauwörth, 31.10.2003

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

\* Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 4.3.2004 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen (Beschluss Nr. 2).

Der Bebauungsplan-Entwurf - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - sowie der Entwurf der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 5.4.2004 bis 7.5.2004 im Stadtbauamt öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können (allerdings nur im Zusammenhang mit den seit der erstmaligen Auslegung geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfs), am 26.3.2004 im Amtsblatt der Stadt (Nr.13) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Donauwörth, 21.5.2004

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

\* 3. 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 13.5.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Donauwörth, 21.5.2004

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

\* Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 13.5.2004 den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 7).

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Donauwörth am 13.5.2004 gebilligt.

Donauwörth, 21.5.2004

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

\* Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, sind am 20.5.2004 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr.21) 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 20.5.2004 in Kraft getreten.

Durch diesen Bebauungsplan verliert der Bebauungsplan "Johannisplatz" im entsprechenden Teilbereich seine Gültigkeit.

Donauwörth, 21.5.2004

Armin Neudert  
Oberbürgermeister



d	Stellplätze u. Garagen ergänzen, Straßenbreite u. Wendehammer	8.3.04	Otto		
c	Verfahrensleiste anpassen	3.11.03	Otto		
b	Straßenbreite, Wendehammer - Grün, Baulinie, Textlich Fessetz. TOB	8.8.03	Otto		
a	Straßenbreite, Wendehammer, Baulinie	31.3.03	Otto		
NR.	ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN	GEAND. AM	NAME	GEPL. AM	NAME



## GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

### Bebauungsplan

# "1. Änderung Johannisplatz"

## OT Nordheim

### Satzung

MABSTAB: 1 : 500	AUFTRAGS NR.: 02.081.4
UMGRIFF: 50102	PL.NR. 10 Größe 114 x 64
GEZEICHNET: Otto	DATUM: 25.2.03
ENTW.-VERFASSER: Stadtbauamt	letztm. geändert: 24.5.04

STADT DONAUWÖRTH  
STADTBAAUAMT  
RATHAUSGASSE 1  
86609 DONAUWÖRTH  
Tel.: 0906/789-0

INGENIEURBÜRO **EIBL**  
ZIRGELMEIER STRAÙE 43  
86609 DONAUWÖRTH  
Tel.: 0906/6053, FAX (0906) 6036