



FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II+I-D 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschos bis zur Traufe
1 Vollgeschos im Dachraum
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
 - 0,5 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5
Als höchstzulässiges Maß der Geschoßflächenzahl, soweit sich nicht aus den anderen Festsetzungen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
 - MAX. TH 3,30
maximale Traufhöhe 3,30 m über der natürlichen, bestehenden Geländeoberfläche, bergseitig gemessen. Die Firsthöhe darf bei Garagen und Nebengebäuden 6,50 m nicht überschreiten, gemessen von der natürlichen, bestehenden Geländeoberfläche.
- Bauweise, Baugrenzen**
 - offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauVO)
nur Einzelhäuser zulässig mit bis zu 2 Wohnungen
 - mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie an Hauptgebäude angebaut werden.
Die Bestimmungen von Artikel 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (Abstandsflächen) sind zu beachten.
 - Baugrenze
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Die zulässige Garagen- und Nebengebäudenutzfläche darf bei Grenzbebauung 60 m² nicht überschreiten.
Der Abstand zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen muß mindestens 5 m betragen.
- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**
 - 5.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude
Hauptfirstrichtung, zwingend
Satteldach, Dachneigung 38 - 48 Grad
Kniestöcke sind zugelassen.
Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke Erdgeschoß und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,50 m betragen.
Dacheindeckung ziegelrot mit Dachziegeln oder Beton-dachsteinen.
max. Dachüberstand an der Traufe: 0,50 m zzgl. Dachrinne
max. Dachüberstand an Ortsgang: 0,30 m

Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebelhöfen 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.
Zwerggiebel oder -häuser sind bis zu 1/3 der Traufhöhe zulässig. Die Tiefe bei Zwerchhäusern einschl. des Dachüberstandes und evtl. Balkone darf 2,00 m betragen.
First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.
Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Dacheinschnitte und Giebelloggien sind nicht zugelassen.
Die Dachgestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung der Garagen und Nebengebäude ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.
Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffällig gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton bis zu 1/3 der Fassadenfläche zugelassen.
Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Graue und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein.
Werden nachbarliche Garagen an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so sind sie einheitlich zu gestalten. Eine nachfolgende zu errichtende Garage hat sich an der bestehenden Nachbargarage anzuschließen.
5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen
Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.
Als Grundstückseinfriedung sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune mit senkrechten Latten mit einer Gesamthöhe von 0,90-1,20 m zulässig. Die Sockelhöhe der Zäune darf 0,20 m, die Gesamthöhe der Einfriedung 1,00 m nicht überschreiten. Die Zaunstützen dürfen von der Straßenseite her nicht sichtbar sein, mit Ausnahme der Torpfähle.
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt Donau-Ries vorgenommen werden.
Auf den privaten Grundstücken sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellflächen vor Garagen dürfen bis auf eine Tiefe von 5 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

6. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks an der Einmündung der Erschließungsstraße dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt oder unterhalten werden, soweit diese sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

7. Versorgungs- und Abwasseranlagen

- Die Versorgungs- und Abwasseranlagen dürfen nur unterirdisch über Erdleitungen erfolgen.
- Umspannung der LEW mit Sattel- oder Zeldach.
Um die Umpannung ist eine dichte Eingründung vorzusehen.

8. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot, Bäume und Sträucher usw. zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:
Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Buche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume (Hochstamm)
Sträucher: z.B. Hasel, Weißdorn, Schneebäll, Hartriegel, Pfaffenhütchen
- Es sind im Bereich des Kinderspielplatzes und in den Wohnbereichen nach Möglichkeit ungenüpfte und gerannete Sträucher zu verwenden.

9. Stellplätze

- Nach Art. 98 Bay.BO, Absatz 1, Nr. 3, in Verbindung mit Absatz 3 werden 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

10. Sonstige Festsetzungen

- Maßzahlen in Meter
- Öffentliche Parkfläche
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- best. 20-kV-Freileitung der LEW mit Sicherheitsbereich je 7,5 m beiderseits der Leitungachsen. Zu allen Maßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die LEW, Bezirksmeisterstelle Donauwörth, zu hören. Die Freileitung wird im Zusammenhang mit der Errichtung des Baugebietes "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schäfstall abgebaut.
- Leitungsrecht

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Gebäude bestehend
- Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Breitenangabe von Mischverkehrsflächen, Parkstreifen und Grünstreifen, Straßenbegleitgrün
- Fußweg- und Radweg
- bestehende/geplante 20-kV-Kabelleistung der LEW mit Sicherheitsbereich je 7,5 m beiderseits der Leitungachsen. Zu allen Maßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die LEW, Bezirksmeisterstelle Donauwörth, zu hören.
- Oberflächenwasser aus Dachflächen und Zufahrten sowie Hausdrainagewasser ist soweit wie möglich zu versickern. Haus- und Bauwerkdrainagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- Geschlossene Belagsflächen sind möglichst zu vermeiden.
- Flächen für Stellplätze, eingeschobene Garagen
- Parzellennummer
- Höhenlinien mit Höhenangaben
Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen und Betriebe sowie die Pferdekoppel auf dem Grundstück Fl.-Nr. 79 können Geruchs- und Lärmimmissionen auftreten.
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0821/35189; Fax 0821-35180) mitgeteilt werden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Eigentümer, sichtlich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

VERFAHREN

- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 22. Februar 1996 in der Zeit vom 26. Februar 1996 bis 26. März 1996 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Stadtbauamt Donauwörth durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung vom 05.09.1996 mit der Begründung vom 05.09.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.1996 bis 06.12.1996 im Rathaus Donauwörth, Stadtbauamt, Zimmer 114, öffentlich ausgelegt.
Donauwörth, 05. Sep. 1997
Stadtbauamt
Dr. Alfred Böswald, 1. Bürgermeister
- Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.01.1997 den Bebauungsplan für das Gebiet "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall gemäß §§ 9 und 10 BauGB und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.
Donauwörth, 05. Sep. 1997
Stadtbauamt
Dr. Alfred Böswald, 1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Donau-Ries hat dem Bebauungsplan mit Schreiben vom 18. Nov. 1997, Nr. 5648-527, gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zugestimmt.
Donauwörth, 18. Nov. 1997
Landratsamt Donau-Ries
Alfons Braun, Landrat
- Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 25.10.97 ab 28.10.97 im Rathaus Donauwörth, Stadtbauamt, gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Zustimmung und die öffentliche Auslegung sind am 28.10.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.
Donauwörth, 28.10.97
Stadtbauamt
Dr. Alfred Böswald, 1. Bürgermeister

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 96, Abs. 1, Nr. 15 und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall als Satzung, dem das Landratsamt Donau-Ries mit Schreiben vom 18. Nov. 1997, Nr. 5648-527, zugestimmt hat.

SATZUNG

§ 1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Architekturbüro Obel-Zimmermann und Partner, Freie Architekten, Teufelweg 10, 86609 Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 08.02.1996, ergänzt am 05.09.1996 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplänezeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

STADT DONAUWÖRTH
Landkreis Donau-Ries

BEBAUUNGSPLAN
"Nördlich der Breite"
im Stadtteil Schäfstall

Arbeitsplan

PLANUNG:
OBEL-ZIMMERMANN UND PARTNER
FREIE ARCHITECTEN
TEUFELWEG 10
86609 DONAUWÖRTH

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT
DIE BEGRÜNDUNG VOM 08.02.1996

DONAUWÖRTH, DEN 08.02.1996 M 1:1000
ERGÄNZT AM 05.09.1996