

SATZUNGSTEXT

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

BEBAUUNGSPLAN
"III. BAUABSCHNITT IN DER PARKSTADT" (ÖSTLICH DER EBNERSTRASSE)
13. ÄNDERUNG

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Zum Bebauungsplan III. Bauabschnitt in der Parkstadt, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben Nr. XX 2573/65 vom 10.12.1965 wird die 13. Änderung durchgeführt. Die Änderung betrifft die Zulässigkeit von geeigneten Dächern in einem Teilbereich des Bebauungsplanes.

Für den Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes gilt die von Architekt Dipl.-Ing. Wilfried Wurtz ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 11.10.1990 in der Fassung vom 28.02.1991, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2. Änderung

Dachform und Dachneigung

Für die bestehenden Flachdachgebäude östlich der Ebnerstraße werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachneigung

1.1 Zulässig ist die Errichtung von Satteldächern mit Dachneigungen von 18° - 23° und von 38° - 45°, wobei jedoch das Nebendach die Höhe des Hauptdaches nicht überschreiten darf.

1.2 Haupt- und Nebendächer können unterschiedliche Dachneigungen erhalten (siehe 1.1 und 2.3).

2. Firstrichtung, Firsthöhen

2.1 Firsthöhen von Gebäuden, die mehr als 3,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt sind, dürfen 7,0 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

2.2 Firsthöhen von Gebäuden, die weniger als 3,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt sind, dürfen 4,0 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

2.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Firstrichtungen sind einzuhalten.

3. Traufhöhen

Die Traufhöhen dürfen 3,5 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

4. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen.

5. Dachgauben und Dachflächenfenster

5.1 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von über 38° zulässig.

Sie sind als Giebelgauben auszuführen. Ihre Ansichtsfläche darf 2,0 m² nicht überschreiten.

5.2 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig.

5.3 Je Dachseite sind höchstens 2 Gauben oder Dachflächenfenster zulässig.

5.4 Auf der Nordseite der Dächer sind Dachgauben oder Dachflächenfenster nicht zulässig.

3. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Stadt Donauwörth

Donauwörth, den 2. Aug. 1991

1. Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

1. VERANLASSUNG

Bei mehreren der vor ca. 20 Jahren errichteten Flachdachgebäuden in der Parkstadt sind Schäden am Dach aufgetreten. Da dies bei Flachdächern aus dieser Zeit ein häufiges Problem darstellt, das künftig wohl noch verstärkt auftreten wird, hat die Stadt, dem Wunsch der Eigentümer folgend, beschlossen, nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen. Bei den Eigentümern der aus 7 Häusern bestehenden Gruppe östlich der Ebnerstraße war der Wunsch der Mehrheit, das Problem durch Errichtung von geeigneten Dächern zu lösen. Da durch Grundzüge der Planung berührt sind, ist eine förmliche Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. PLANERISCHE ERLÄUTERUNG

Die Vorstellungen der Eigentümer unterscheiden sich in zwei Kategorien:
1. Erzielung lediglich einer gesicherten Dichtigkeit des Daches ohne ein Interesse an einem Dachausbau
2. Schaffung von zusätzlicher Wohnfläche im Dachraum.
Für den ersten Fall genügt eine Dachneigung von 18° - 23°; für den zweiten Fall ist eine Dachneigung von 38° - 45° im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorhandenen Winkelbauten sollen mit einem Haupt- und einem Nebendach versehen werden. Kombinationen aus beiden Dachneigungen an einem Gebäude sind zulässig. Die Belichtung der Dachräume kann über die Giebelflächen sowie über Gauben oder Dachflächenfenster erfolgen. Für die Hauptgebäude ist eine maximale Firsthöhe von 7,0 m, für die Nebengebäude von 4,0 m festgesetzt.

3. ORTSBILD

Durch die vorhandene Gliederung in vor- und zurückspringende Gebäude erscheint eine generell einheitliche Gestaltung nicht erforderlich; daher sollte den Bauherren eine gewisse Bandbreite in der Anordnung ihrer Dächer gegeben werden. Verbindendes Motiv ist die Festsetzung einer einheitlichen Dacheindeckung.

4. AUSWIRKUNGEN

1. Sichtbeeinträchtigung

Bei den nach Osten vorspringenden Gebäuden wird die Sicht zur umgebenden Bebauung unwesentlich beeinträchtigt, da statt einer Wandhöhe von ca. 3,0 m künftig sich eine Firsthöhe von bis zu 7,0 m ergibt. Da sich die Gebäude nach Süden jeweils nach unten staffeln, reduzieren sich diese Höhen um durchschnittlich 1,0 m.

2. Verschattung

Der Sonneneinfallswinkel von Süden beträgt etwa um 12⁰⁰ Uhr am 20. Juni ca. 65° und am 20. Dezember ca. 19° zur Waagrechten gemessen. Im folgenden werden die Auswirkungen ermittelt, die sich auf die jeweils nördlichen Grundstücke ergeben. Hierbei wird die maximale Firsthöhe von 7,0 m angenommen. Dabei ergibt sich eine zusätzliche Verschattung des Grundstücks auf einen Sonneneinfallswinkel von 30° - 35°, d. h. an ca. 3 bis 4 Monaten, dabei jeweils 1 bis 2 Stunden, etwa zwischen 10⁰⁰ Uhr und 12⁰⁰ Uhr. Die Belichtung der Wohnräume wird dabei auch im ungünstigsten Fall nur ein paar Tage unwesentlich eingeschränkt. Da sich die deutliche Reduzierung der direkten Sonneneinstrahlung auf das Grundstück auf wenige Tage und Stunden erstreckt, erscheint eine tatsächliche starke Beeinträchtigung nicht gegeben. Bei Firsthöhen von 4,4 m (19°-Dach) ergibt sich keine, bei 5,4 m (31°-Dach) keine erkennbare zusätzliche Verschattung. Eine wesentliche Verschattung der Gebäude auf der gegenüberliegenden westlichen Straßenseite ist nicht anzunehmen.

3. Sonstige Auswirkungen

Der neuzuschaffende Wohnraum dient in erster Linie dem Eigenbedarf; d. h. mit einer wesentlichen Erhöhung der Zahl der Anwohner (mehr als 10 Personen) ist nicht zu rechnen. Insofern sind Konsequenzen z. B. für das Verkehrsaufkommen, die Abwasserbeseitigung etc. nicht zu erwarten.

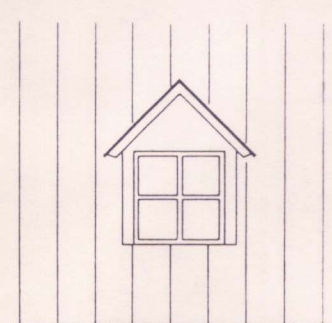
ZEICHENERKLÄRUNG

Für die Festsetzungen

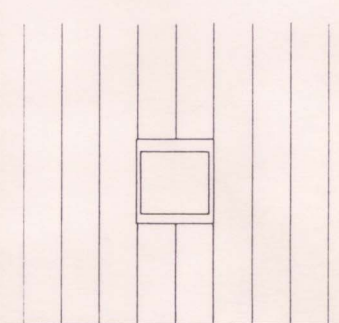
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. Bebauungsplanänderung
- Baugrenze festgesetzt entsprechend der bestehenden Bebauung
- Hauptfirstrichtung
- Nebenfirstrichtung

Für die Hinweise

- Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
- Bestehende Garagen
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze



Giebelgauben
siehe Satzungstext Nr. 5



Dachflächenfenster

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.1991..... bis 04.02.1991..... öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 28.02.1991..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Verfahren zur Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Donau-Ries wurde ordnungsgemäß nach § 11 Abs. 1 und 3 BauGB durchgeführt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 2. August 1991 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Stadt Donauwörth

Donauwörth, den 2. Aug. 1991

1. Bürgermeister

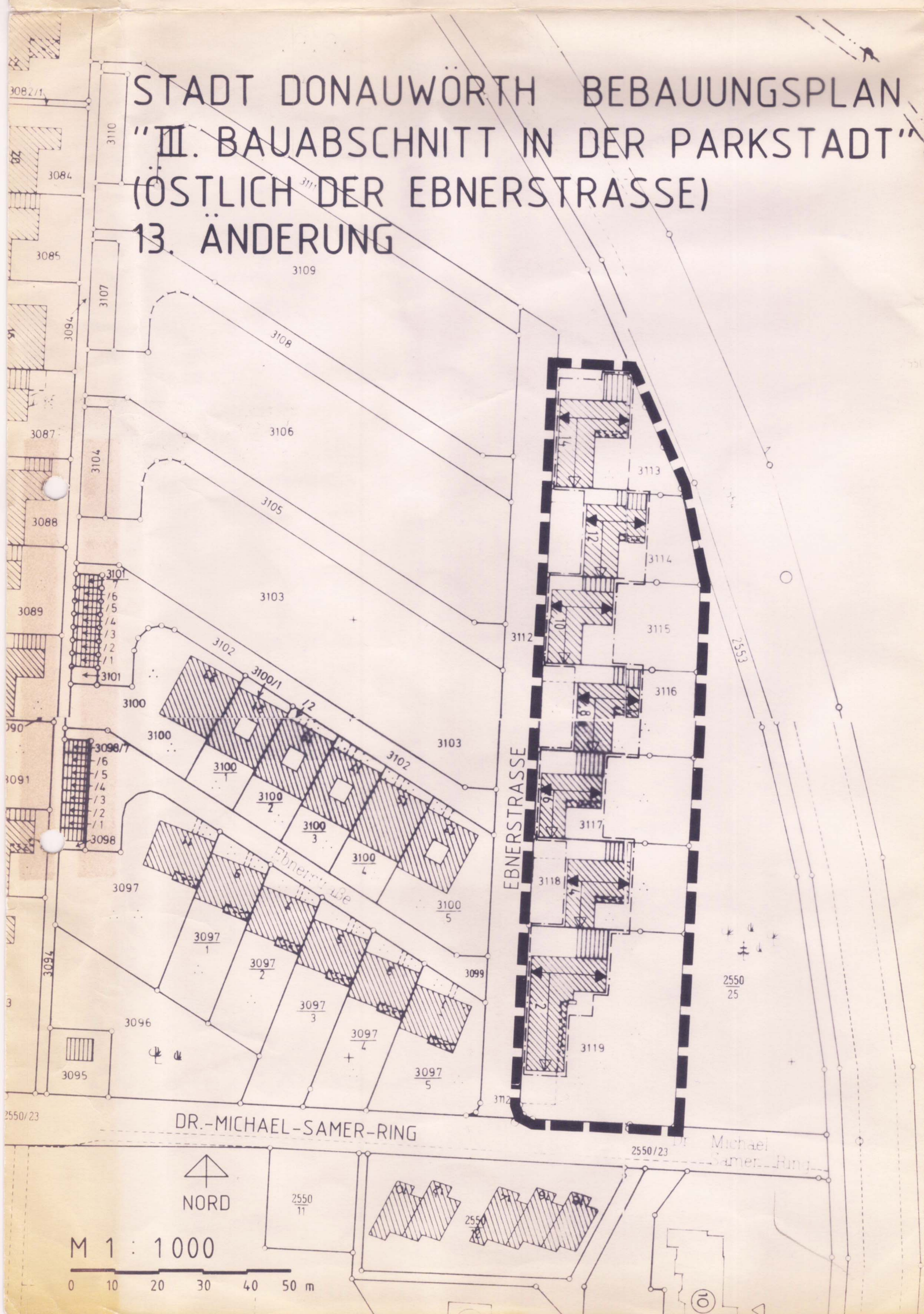


(Siegel)

Das Landratsamt hat dem nach § 11 Absatz 3 BauGB angezeigten Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.7.91 Nr. 40-241 die Zustimmung erteilt.

Donauwörth, 10.7.91

ganz.
Alfons Braun, Landrat



STADT DONAUWÖRTH
BEBAUUNGSPLAN
"III. BAUABSCHNITT
IN DER PARKSTADT"
(ÖSTLICH DER EBNERSTRASSE)
13. ÄNDERUNG

Arbeitsplan

PLANZEICHNUNG
SATZUNGSTEXT
BEGRÜNDUNG

ARCHITEKT
DIPL.-ING. WILFRIED WURTZ
TAITING
AM SCHEURINGER BERG 5
8901 DASIING
TEL. 08205/557

ENTWURF VOM 11.10.1990
FASSUNG VOM 28.02.1991