



SATZUNG

Die Stadt Donauwörth erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert mit Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht, des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom 16.12.83 Nr. SG 40 - 1915

genehmigten BEBAUUNGSPLAN

mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes
2. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 2.1 Für die Änderung "Am Schellenberg zwischen Sperberweg und Dr. Loeffellad-Strasse" gilt die von Herrn Architekt Anton Götz, Dr. Loeffellad-Strasse 101, 8850 Donauwörth ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom November 1982, letzmalig ergänzt am 14.4.1983, die zusammen mit folgenden Vorschriften die Bebauungsplanung bildet.
 3. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - 3.1 Das Gebiet zwischen Sperberweg und Dr. Loeffellad-Strasse wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1765) festgesetzt.
 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - 4.1 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ
 - 4.2 0,9 höchstzulässige Geschößflächenzahl GFZ
 - 4.3 III Zahl der Vollgeschöße als Höchstgrenze
 5. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BBauG, § 22 und § 23 BauNVO)
 - 5.1 **g** geschlossene Bauweise
Im Planbereich gilt geschlossene Bauweise, welche jedoch durch Wechsel in der Geschößzahl optisch zu gliedern ist.
 - 5.2 Die obere Begrenzung der Baukörper am Sperberweg (bergseitig) wird auf 0,00 m bei den 3-geschößigen Bauteilen (östl. und westl. Teil!) und auf 3,00 m bei den 2-geschößigen Bauteilen (mittlerer Teil!) - Bürgersteig bis Traufhöhe - beschränkt.
Die Höchstgrenze der Geschößzahlen ist, wie in der Zeichnung dargestellt, zu untergliedern. Es sind Terrassentiefen von mindestens 3,50 m einzuhalten. In diesem Rahmen sind Dachausbauten nur in dem Maße zulässig, daß auch in Teilbereichen kein Vollgeschöß entsteht.
Die Baukörper sind entsprechend der eingezeichneten Geschößhöhen zu gliedern und durch Terrassen aufzulockern.
 - 5.3 Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten wegen Rutschgefahr und Hangwasser erforderlich (§ 9 Abs. 7 BBauG). Die Auflagen in der Ziffer 5 des erstatischen Gutachtens von Prof. Dr. Ing. Jelinek, München vom 11.11.1964, sind zu beachten.
 - 5.4 Baugrenze
 - 5.5 Nebengebäude sind nicht zugelassen
 6. Gestaltung der Gebäude
 - 6.1 Soweit im Bebauungsplan Firste eingezeichnet sind, sind nur Satteldächer mit naturroter Ziegleindeckung in einer Neigung von 30° bis 36° auszuführen. Unsymmetrische Dächer sind in der Höhe so zu gestalten, daß die Firsthöhe einem Dach mit symmetrischer Neigung von 30° bis 36° entspricht.
 - 6.2 Garagen sind nur als Tiefgaragen zugelassen. Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz auszuweisen. Zusätzlich ist für je 4 Wohnungen 1 Besucherstellplatz auszuweisen.
 - 6.3 Die Fassaden sind zu verputzen. Unverputztes oder eingeschlämtes Mauerwerk wird nicht zugelassen. Fassadenteile dürfen ausnahmsweise verkleidet werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Das Verkleidungsmaterial hat aus natürlichen Baustoffen zu bestehen und ist rechtzeitig vorher im Einvernehmen mit der Stadt - Stadtbauamt - auszuwählen. Die Verwendung von grellwirkenden Baustoffen und Anstrichen ist unzulässig. Asbestzementverkleidungen oder Ähnliches sind untersagt.

- 6.4 Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Form, Größe, Anzahl Gestaltung etc. sind rechtzeitig vorher im Einvernehmen mit der Stadt - Stadtbauamt - festzulegen. Liegende Dachfenster dürfen 1,0 qm nicht überschreiten.
- 6.5 Die Errichtung von Dachantennen ist untersagt, soweit zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Gebäude der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie- oder Sprechverbindungen sind nicht zulässig.
- 6.6 Automaten und Werbeanlagen dürfen weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.
- 6.7 Das natürliche Gelände darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt Donauwörth und dem Landratsamt Donau-Ries geringfügig verändert werden, wenn sich auf Grund der Hanglage Veränderungen nicht vermeiden lassen.
7. Immissionsschutz
 - 7.1 An den zeichnerisch gekennzeichneten Gebäudefronten sind Schallschutzmaßnahmen sowie Schallschutzfenster - mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechend - in allen Geschößen erforderlich. Auf die entsprechende VDI-Richtlinie 2719 - Schallschwingung von Fenstern - wird verwiesen. Außerdem ist bei den Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern eine entsprechende Lüftungstechnische Maßnahme zu treffen.
 - 7.2 Bei den Terrassendächern müssen die Pflanztrüge so konzipiert werden, daß sie dem Schallschutz dienen (Reflexion). Die Gebäude sind mit Gas zu beheizen. Ausnahmsweise kann eine Beheizung mit elektrischer Energie zugelassen werden. Weiter wird darauf hingewiesen, daß von seiten der seit 1959 bestehenden Alfred-Delp-Kaserne die Möglichkeit von Gerüsch- und Geruchsmissionen nicht auszuschließen ist, und daß die gesetzliche Anbauverbotszone nach § 9 FStG nicht dem Schutze der Anlieger vor Lärm, Staub und Abgas-einwirkungen dient.
8. Einfriedigungen
 - 8.1 Kleinparzellige Einfriedigungen sind nicht erlaubt.
Die Gesamtanlage ist als parkartiger offener Grünbereich zu gestalten.
 - 8.2 Freistehende Weilhüschchen sind nicht erlaubt.
 - 8.3 Soweit erforderlich sind Stützmauern in Beton auszuführen. Sie dürfen das höher liegende Gelände höchstens 20 cm überragen.
9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - 9.1 Straßenverkehrsfläche
 - 9.2 Unterteilung Fahrbahn - Gehweg
 - 9.3 öffentlicher Fußweg
 - 9.4 Straßenbegrenzungslinie
 - 9.5 Zu- und Abfahrt Tiefgarage
 - 9.6 ruhender Verkehr - Stellplätze
 - 9.7 Tief- Gemeinschaftsgaragen im Untergeschoß
10. Anpflanzungen
 - 10.1 Die unbebauten Flächen sind als private Grünflächen und entsprechend den Festsetzungen in der Zeichnung mit Einzelbäumen sowie
 - 10.2 Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen.
Die Bepflanzungen haben aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu sein.
 - 10.3 Von den Terrassenflächen der Gebäude sind mind. 10 % mit ortsfesten Pflanzen in baulich integrierten Pflanztrügen zu begrünen.
 - 10.4 Kinderspielplatz
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
1 2442 Flurstücksnummern
 bestehende Wohngebäude bzw. Garagen
 bestehende Grundstücksgrenzen
11. Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist der 6. Jan. 84, rechtsverbindlich. Gleichzeitig verliert der aus dem Bebauungsplan "Änderung und Ergänzung für das Baugebiet am Schellenberg", genehmigt mit Bescheid vom 22.5.1979, Gesch.-Nr. SG 40-935 des LRA Donau-Ries, mit einbezogene Teil mit dem Tag der Bekanntmachung seine Rechtsverbindlichkeit.
Donauwörth, den 9. Jan. 1984
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Oswald
Erster Bürgermeister

VERFAHREN

1. Die Bürgeranhörung gem. § 2 Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt durch öffentliche Auslegung im Stadtbauamt der Stadt Donauwörth, Zi. 39 in der Zeit vom 27. 12. 82 bis 27. 1. 1983
5. Okt. 1983
Donauwörth, ~~XXXXXXXXXX~~
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Oswald
Erster Bürgermeister
 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 14. Aug. 1983 gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ~~XXXXXXXXXX~~ bis ~~XXXXXXXXXX~~ im Rathaus der Stadt Donauwörth, Stadtbauamt, Zi. 39, öffentlich aus-gelegt.
5. Okt. 1983
Donauwörth, ~~XXXXXXXXXX~~
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Oswald
Erster Bürgermeister
 3. Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27. Sept. 1983 den Bebauungsplan für das Gebiet "Am Schellenberg zwischen Sperberweg und Dr. Loeffellad-Strasse" gem. § 9 und § 10 BBauG in der Neufassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert mit Gesetz vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949) zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.
5. Okt. 1983
Donauwörth, ~~XXXXXXXXXX~~
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Oswald
Erster Bürgermeister
 4. Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 16. 12. 1983 Nr. SG 40-1915 gem. § 11 BBauG genehmigt.
Donauwörth, 16. 12. 1983
LANDRATSAMT DONAU-RIES
 5. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom Nov. 1982 ab 9. Januar 1984 im Rathaus Donauwörth - Stadtbauamt - gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am 5. 01. 84 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Donauwörth, 9. Jan. 1984
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Oswald
Erster Bürgermeister
- ORIGINAL
- STADT DONAUWÖRTH
LANDKREIS DONAU-RIES
- ÄNDERUNG
"AM SCHELLENBERG ZWISCHEN SPERBERWEG UND DR.-LOEFFELLAD-STRASSE"
Maßstab: 1 = 1000
- DONAUWÖRTH IM NOVEMBER 1982
Architekt:
ARCHIT. ANTON GÖTZ
Altner für Architekt- und Bauplanung
Tel. 09361/9293, Dr.-Loeffellad-Str. 101
8850 DONAUWÖRTH
- Plan-Nr. : 82/21 Blatt-Größe: 125/60