Baugebiet	Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Bauweise	Dach
WA 1	II	0,3	0,8	o	SD
WA 2	Siehe Einschrieb	0,3	0,75	a	Siehe Einschrieb
WA 3	II	0,3	0,75	a	SD
WA 4	Siehe Einschrieb	0,35	0,85	a	Siehe Einschrieb
WA 5	Siehe Einschrieb	0,3	0,8	a	Siehe Einschrieb
WA 6	Siehe Einschrieb	0,3	0,7	a	Siehe Einschrieb
WA 7	II	0,2	0,5	o	SD
WA 8	II	0,25	0,65	o	SD
WA 9	II	0,3	0,75	a	SD
WA 10	Siehe Einschrieb	0,3	0,75	a	Siehe Einschrieb

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378), des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und der Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden, mit dem Schreiben des Landratsamtes Donau-Ries
vom Nr. zugestimmt.

BEBAUUNGSPLAN

Mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung

2.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht zugelassen

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

3.1 I — 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze

3.2 II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, mit ausgebautem Dachgeschoß

3.3 0.2 - 0.35 — Grundflächenzahl

3.4 (0.5)-(0.85) — Geschoßflächenzahl

3.5 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die unter der Erdoberfläche ausgewiesenen notwendigen Stellplätze einschließlich Fahrgassen höchstens um 50 % überschritten werden.

3.6 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze

4.2 a — Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, im Sinne der geschlossenen Bauweise. Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche geschlossen zu errichten.

4.3 o — offene Bauweise

4.4 Unabhängig von Festsetzungen über die Zulässigkeit von Außenwänden (Baulinie bzw. Baugrenze) gelten weiterhin die Regelungen der BayBO Art. 6, 7 und 98 über Abstandsflächen.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Die Richtung der Außenseiten und die Firstrichtung der Gebäude sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen

5.2 SD — Im gesamten Planbereich sind für Wohngebäude nur Satteldächer zugelassen. Dachneigung 38° - 48°.

5.3 FD — Flachdach, begrünt oder als Dachterrasse auszubilden, zu bepflanzen und so als Freifläche nutzbar zu machen

5.4 Kniestöcke dürfen höchstens 0.50 m hoch ausgebildet werden. Als Bezugspunkt ist für das Maß der Kniestockhöhe die Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses zu nehmen.

5.6 Dachüberstände dürfen 0.50 m an Traufe und 0.30 m am Ortgang nicht überschreiten.

5.7 Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben, im WA 1 auch Schleppgauben zulässig. Die Breite darf im Außenmaß 1.40 m nicht überschreiten.

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

5.8 Zur Dacheindeckung der Satteldächer dürfen nur hellrote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.
Metall und Glaseindeckungen können nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

5.9 Die Fassaden sind zu verputzen. Teilbereiche der Fassaden dürfen mit natürlichem Holz lasiert, imprägniert oder verkleidet werden. Alle Fassaden sind in gebrochenem Weiß zu streichen. Anstriche in hellen Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

5.10 Die Fenster können entweder in Naturholz oder in farbig behandelten Kunststoff ausgeführt werden.

5.11 Automaten und Werbeanlagen dürfen weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.

5.12 Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.12.1 Im WA 7 ist eine Doppelgarage für ein Ein- bzw. Doppelhaus vorgesehen. Sollte hier ein Mehrfamilienhaus entstehen, für das nach Bauordnung mehr als 3 Stellplätze erforderlich sind, ist für die Bebauung eine Tiefgarage zu erstellen. Die Zufahrt ist an Stelle der vorgesehenen Doppelgarage zu legen.

5.12.2 Nebengebäude sind nur auf Grundstücken im WA 1 zugelassen.

5.12.3 Nebenanlagen sind, wo möglich, mit der Garage in einem Baukörper und unter einem Dach zusammenzufassen, wobei eine Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschritten werden darf.

5.12.4 Die Garagen sind in den Baugebieten WA 1 und WA 7 mit geneigtem Satteldach auszuführen. Die Dachneigung der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen.

5.12.5 Die Zufahrt der Tiefgaragen ist entsprechend Planeintrag in den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4, und zum Teil im WA 6 als Flachdach auszubilden und zu begrünen. Die Überbauung mit Terrassen für die jeweiligen Wohnungen ist möglich.

5.13 Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden oder Mauern so einzubauen, daß der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.

5.14 Das natürliche Gelände darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt und dem Landratsamt Donau-Ries geringfügig verändert werden.

5.15 Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Sprechverbindungen sind unzulässig (betrifft nicht Solaranlagen).
Lizensierte Funkamateure dürfen die zum Funkbetrieb notwendigen Außenantennen ausnahmsweise errichten und dauerhaft installieren.

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

6.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Unterteilung Gehweg, Fahrbahn, und Parkbucht / Straßenbegleitgrün

6.2 FW — öffentlicher Fußweg

6.3 FW / RW — öffentlicher Fußweg / Radweg

6.4 Verkehrsberuhigter Bereich, gem. § 42 Abs. 4 a StVO / Schrittgeschwindigkeit

6.5 ▲ Zufahrt z. Garage und Tiefgarage

7. Grünordnung und Freiflächengestaltung

7.1 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Der Gehölzbestand ist in seinem Zustand zu erhalten und den Erfordernissen entsprechend zu pflegen.
Das geplante Gerinne ist nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu unterhalten.
Die Verlegung des Gewässers einschließlich der Gestaltung der umgebenden Flächen erfolgt in einem gesonderten Verfahren.
Die Hochwasser-Dammflächen sind als extensive Wiesenflächen zu pflegen. Gehölzpflanzungen sind in diesem Bereich nur insoweit zulässig, als die Standsicherheit des Dammes nicht gefährdet wird
Der Bestand bzw. die Anlage von Unterhalts- bzw. Rad- und Fußwegen wird durch diese Festsetzungen nicht tangiert.

7.2 **Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

7.2.1 öffentliche Grünanlage

7.2.2 Kinderspielplatz

7.2.3 Einzelgehölze zu pflanzen

7.2.4 Gehölze (flächig) zu pflanzen

7.2.5 Einzelgehölze zu erhalten.

7.2.6 Gehölze (flächig) zu erhalten

7.2.7 Einzelgehölze zu beseitigen bzw. umzusetzen

7.3 **Begrünung von Tiefgaragen**

In den zur Begrünung vorgesehenen Bereichen von Tiefgaragen ist eine Überdeckung von mindestens 0,80 m durchwurzelbaren Boden vorzusehen.

7.4 **Standfläche und Standort von Gehölzen**

Die Standfläche der zeichnerisch festgesetzten Bäume im öffentlichen Bereich können geringfügig verschoben werden.
Überdeckte Baumscheiben sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus funktionellen und gestalterischen Gründen erforderlich ist.

7.5 **Einfriedungen** — Einfriedungen der Ein- und Zweifamilienhäuser, im WA 1, die zu den Verkehrsflächen hin gerichtet sind, müssen als Holzzäune ausgeführt werden. Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Die Oberkante des Zaunes darf maximal eine Höhe von 1,20 m über dem örtlichen Gelände erreichen. Zaunsockel dürfen nur in einer Höhe von max. 20 cm errichtet werden.

Einfriedungen im Bereich der Geschoßwohnungen sind als Hecken, evtl. mit dahinterliegenden Spann- oder Maschendrahtzäunen von maximal 1,0 m Höhe zulässig. Für heckenartigen Einfriedungen sind Standortgerechte und gebietstypische Laubgehölze entsprechend der Gehölzliste zu verwenden.

7.6 **Freiflächengestaltungspläne**

Im Geschoßwohnungsbau muß die Gestaltung der Freiflächen sowie die Integration von geplanten und vorhandene Gehölzen in Freiflächengestaltungspläne im Zuge der Genehmigung der Bauvorhaben aufgezeigt werden.

7.7 Im privaten Bereich gilt generell, daß nur standortgerechte, heimische Einzelbäume und Gehölze zu pflanzen sind.

8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

8.1 Elektrizität - Trafostation

9. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

9.1 Entsorgungsleitung (Schmutzwasserkanal bestehend)

9.2 Regenwasserkanal als offener Graben

9.3 Kabelleitung bestehend (20 kV)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

10.1 Wasserfläche

10.2 Verlegung des Kumpfgrabens und Auffüllung der Trasse

10.3 Neuer Verlauf des Kumpfgrabens

10.5 Auflassung zum späteren Zeitpunkt geplant / nördlicher Bereich

10.6 Geplanter Verlauf des Kumpfgrabens, nach Auflassung des nördlichen Teilbereiches

10.7 Hochwasserrückhaltebecken, Überschwemmungsgebiet

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 (9.0) Maßzahlen

11.2 zu beseitigende bauliche Anlage

11.3 GTGa — Gemeinschaftstiefgarage

11.4 Ga — Garagen

11.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

11.6 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

11.7 Die privaten Stellplätze sind in quartiersbezogenen Tiefgaragen unterzubringen. Es wird jedoch zugelassen, daß ein geringfügiger Teil, Maximum 20 % der erforderlichen Stellplätze, auf eigenem Grund, zwischen Wohngebäude und Straßenraum untergebracht werden.

Die Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum, in Längsparkstreifen vorgesehen.

12. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

12.1 bestehende Grundstücksgrenze

12.2 bestehende Gebäude

12.3 Gebäude, die bereits genehmigt, gebaut bzw. im Bau sind, jedoch noch nicht kartiert sind

12.4 vorgeschlagene Form der Baukörper

12.5 1955/2 — Flurstücksnummer

12.6 P — Parkbucht

12.7 Böschung

12.8 St — mögliche private Stellplätze

12.9 Stellplätze — Stellplätze im privaten Bereich sollen wasserdurchlässig (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen) ausgebildet werden. Bei der Verwendung von Pflaster soll der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 25 % betragen.

Die Stellplätze sind gemäß Planeintrag zu begrünen und Bäume entsprechend der Auswahlliste in den Hinweisen zur Grünordnung zu pflanzen.

12.10 Maßzahlen

12.11 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke 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 (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax: 08271/815750) 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, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, 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.

12.12 (PS) Pumpschacht

12.13 (S) Schöpfwerk

12.14 Grundwasser — Der Grundwasserstand wird sich in Höhe des jeweiligen Wasserspiegels im Kumpfgraben bewegen, d.h., nur wenig unter Geländeoberkante. Soweit Keller vorgesehen sind, sollten diese einschließlich Schächte wasserdicht ausgeführt werden.

12.15 Sonstige Planzeichen sind in diesem Verfahren ohne Bedeutung

13. Hinweise zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

13.1 Gehölzarten und -qualitäten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollten vorwiegend heimische Laubgehölze gepflanzt werden. Folgende Baum- und Straucharten wären dabei bevorzugt zu verwenden:

A) Solitärgehölze, Standortvorschlag

1. Bäume, 1. Pflanzklasse

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche*
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tillia cordata	Winter-Linde

2. Kleinbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche, einschl. Sorten
	Obstbäume

B) Gehölzflächen

1. Heister	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle*
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche*
	Prunus padus	Trauben-Kirsche*
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Salix alba	Silberweide*
	Salix triandra	Mandelweide*
2. Sträucher	Comus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum*
	Salix purpurea	Purpur-Weide*
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*
		Beerensträucher

C. HECKENPFLANZEN

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

* Pflanzung v.a. im Bachuferbereich

13.2 **Grün- und Freiflächengestaltung im privaten Bereich**

13.2.1 Gehölzpflanzungen

In den privaten Grünflächen sollte je 250 m² angefangener Fläche ein Baum gepflanzt werden.

Die dargestellten Standorte können den Erfordernissen entsprechend verändert werden.

Der Anteil an zusätzlich zur Pflanzliste verwendeten Ziergehölzen sollte im privaten Bereich 30 % nicht übersteigen.

13.3 **Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen**

13.3.1 Pflanzdichte und Zusammensetzung geschlossener Gehölzpflanzungen

Der Anteil an Heistern oder Solitärsträuchern sollte in geschlossenen Gehölzpflanzungen mindestens 10 %, der Anteil an Sträuchern maximal 90 % betragen.
Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen liegt bei ca. 1,2 m.

VERFAHREN

1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.5.1985 in der Zeit vom 28.5.1985 bis 28.6.1985 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes im Stadtbauamt Donauwörth durchgeführt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung vom 21.4.1997 wurde mit der Begründung vom 21.4.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.5.1997 bis 27.6.1997 im Rathaus Donauwörth, Stadtbauamt, Zimmer 114, öffentlich ausgelegt.

Donauwörth, 17. 09. 1997

STADT DONAUWÖRTH

Erster Bürgermeister

3. Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.7.1997 den Bebauungsplan für das Baugebiet „Härpferstraße" gemäß §§ 9 und 10 BauGB und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Donauwörth, 17. 09. 1997

STADT DONAUWÖRTH

Erster Bürgermeister

4. Das Landratsamt Donau-Ries hat dem Bebauungsplan mit dem Schreiben vom 16. JAN. 1998 Nr. 640-568 Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zugestimmt.

Donauwörth, 16. JAN. 1998

LANDRATSAMT DONAU-RIES

Landrat

5. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 28.08.1997 ab 13.02.1998 im Rathaus Donauwörth, Stadtbauamt, gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Zustimmung und die öffentliche Auslegung sind am 13.02.1998 orstüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Donauwörth, 13.02.1998

STADT DONAUWÖRTH

Erster Bürgermeister

STADT DONAUWÖRTH

Bebauungsplan - mit integriertem Grünordnungsplan
Härpferstraße in Donauwörth

Planer:
Mann + Partner **Freie Architekten BDA**
Fraunhoferstr. 23a, 80469 München
mit
K. Kozma **Freie Architektin VDA**
Geisbergstr. 11, 10777 Berlin
Nadistraße 137, 80809 München

Landschaftsplaner:
Hans Brugger **Landschaftsarchitekt**
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach

28.08.97 Fertigung Stadt