

Bebauungsplan

"1. Änderung und Ergänzung Härpferstraße"



Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 4 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.

WA3	II+D	WA9	II+D	WA10	II+D
0,4	1,0	0,4	1,0	0,4	1,0
o	SD	o	SD	o	SD
35° - 48°		35° - 48°		35° - 48°	

Bebauungsplan

Mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1. Änderung und Ergänzung vom 29.9.2000

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

- 1.2 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

- 3.1 I 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze
- 3.2 II+D 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, mit ausgebautem Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss ist
- 3.3 I+D 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze mit ausgebautem Dachgeschoss, wobei Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss ist
- 3.4 0,2 - 0,4 Grundflächenzahl
- 3.5 0,5 - 1,0 Geschossflächenzahl
- 3.6 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die unter der Erdoberfläche ausgewiesene notwendigen Stellplätze einschließlich Fahrgassen höchstens um 50 % überschritten werden.
- 3.7 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen. (§20 Abs. 3 BauNVO)

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

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Baulinie
- 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. Baugrenzen) 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 der Rohdecke des Dachgeschosses zu nehmen.
- 5.5 Dachüberstände dürfen 0,5 m an Traufe und 0,30 m an Ortsgang nicht überschreiten.
- 5.6 Als Dachaufbauten sind nur einzeln stehende Gauben, im WA 1 auch Schleppegauben zulässig. Die Breite darf im Außenmaß 1,40m nicht überschreiten.
- 5.7 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 Stadtbaumeister zugelassen werden.
- 5.8 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 Stadtbaumeister zugelassen werden.
- 5.9 Die Fenster können entweder in Naturholz oder in farbig behandeltem Kunststoff ausgeführt werden.
- 5.10 Automaten und Werbeanlagen dürfen weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.

- 5.11 Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen mit ihren Einfahrten gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 5.11.1 Nebengebäude sind nur auf Grundstücken im WA 1 zugelassen.
- 5.11.2 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.
- 5.11.3 Die Garagen sind im Baugebiet WA 1 mit geneigtem Satteldach auszuführen. Die Dachneigung der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen.
- 5.11.4 Die Zufahrt der Tiefgaragen ist entsprechend Planeintrag in den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 als Flachdach auszubilden und zu begrünen. Die Überbauung mit Terrassen für die jeweiligen Wohnungen ist möglich.
- 5.12 Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden oder Mauern so einzubauen, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.
- 5.13 Das natürliche Gelände darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbaumeister und dem Landratsamt Donau-Ries geringfügig verändert werden.
- 5.14 Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Sprechverbindungen sind unzulässig (betrifft nicht Solaranlagen). Lizenzierte Funkamateure dürfen die zum Funkbetrieb notwendigen Außenantennen ausnahmsweise errichten und dauerhaft installieren.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg
- 6.2 öffentlicher Fußweg
- 6.3 öffentlicher Fußweg / Radweg
- 6.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- 6.5 Verkehrsberuhigter Bereich, gem. §42 Abs. 4a StVO/ Schrittgeschwindigkeit
- 6.6 Öffentliche Parkflächen
- 6.7 Private Stellflächen

7. Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 7.1 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 7.1.1 öffentliche Grünanlage
 - 7.1.2 Kinderspielfeld
 - 7.1.3 Einzelgehölz zu pflanzen
 - 7.1.5 Einzelgehölz zu erhalten
 - 7.1.7 Einzelgehölz zu beseitigen bzw. umzusetzen
- 7.2 Begrünung von Tiefgaragen
In den zur Begrünung vorgesehenen Bereichen von Tiefgaragen ist eine Überdeckung von mindestens 0,80 m durchwurzelbaren Boden vorzusehen.
- 7.3 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.
- 7.4 Einfriedungen
Einfriedungen der Ein- und Zweifamilienhäuser, im WA 1, die zu den Verkehrsflächen hin gerichtet sind, müssen als Holzzaune ausgeführt werden. Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzaune zulässig.
Die Oberkante des Zaunes darf maximal eine Höhe von 1,20m über dem örtlichen Gelände erreichen. Zaunsockel dürfen nur in einer Höhe von max. 20 cm errichtet werden.
Einfriedungen im Bereich der Geschöbwohnungen sind als Hecken, evtl. mit dahinterliegenden Spann- oder Maschendrahtzäunen von maximal 1,0 m Höhe zulässig. Für heckenartige Einfriedungen sind standortgerechte und gebietsübliche Laubgehölze entsprechend der Gehölzlisten zu verwenden.

- 7.5 Freiflächengestaltungspläne
Im Geschosswohnungsbau muss die Gestaltung der Freiflächen sowie die Integration von geplanten und vorhandenen Gehölzen in Freiflächengestaltungsplänen im Zuge der Genehmigung von Bauvorhaben aufgeführt werden.
- 7.6 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 Elektrizitäts - Trafostation

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

- 9.1 Entsorgungsleitungen (Schmutzwasserkanal bestehend)
- 9.2 Kabelleitung bestehend

10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1 Maßzahlen
- 10.2 Gemeinschaftstiefgarage
- 10.3 Garagen
- 10.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 10.5 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung
- 10.6 Die privaten Stellplätze sind in quartiersbezogenen Tiefgaragen unterzubringen. Es wird jedoch zugelassen, dass eine geringfügiger Teil, Maximum 20 % der erforderlichen Stellplätze, auf eigenem Grund, zwischen Wohngebäude und Straßenraum untergebracht werden.
Die Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum, in Langsparktiefen vorgesehen.

11. Hinweise und nachrichtlich Übernahmen

- 11.1 bestehende Grundstücksgrenze
- 11.2 bestehende Gebäude
- 11.4 vorgeschlagene Form der Baukörper
- 11.5 2046/3 Flurstücknummer
- 11.6 Stellplätze im privaten Bereich sollen wasserdurchlässig (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rassenfugen) ausgebildet werden. Bei der Verwendung von Pflaster soll der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 25 % betragen.
- 11.7 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.
- 11.8 Der Grundwasserstand wird sich in Höhe des jeweiligen Wasserspiegels im Kumpfläben bewegen, d.h. nur wenig unter Geländeoberkante. Soweit Keller vorgesehen sind, sollten diese einschließlich Schächten wasserdicht ausgeführt werden.
- 11.9 Sonstige Planzeichen sind in diesem Verfahren ohne Bedeutung

12. Hinweise zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 12.1 Gehölzarten und -qualitäten
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen vorwiegend heimische Laubgehölze gepflanzt werden. Folgende Baum- und Straucharten wären dabei bevorzugt zu verwenden.

Solitärgehölze, Standortvorschlag

- 1. Bäume, 1 Pflanzklasse

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
- 2. Kleinbäume

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

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

Cornus sanguinea	Hartnigel
Corylus avellana	Hase
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
	Bereinsträucher

Heckenpflanzen

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Cornus mas
- Fagus sylvatica
- Ligustrum vulgare

12.2 Grün- und Freiflächengestaltung im privaten Bereich

- 12.2.1 Gehölzpflanzungen
In den privaten Grünflächen sollte je 250 m² angefangener Fläche ein Baum gepflanzt werden. Die dargestellten Standorte können den Erfordernissen gemäß verändert werden. Der Anteil an zusätzlich zur Pflanzliste verwendeten Ziergehölze sollte im privaten Bereich 30% nicht übersteigen.

12.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

- 12.3.1 Pflanzdichte und Zusammensetzung geschlossener Pflanzungen
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 1,2 m.

Hinweis

Vorliegende Planzeichnung ist eine digitale Nachzeichnung. Rechtsverbindlich ist nur der Originalplan.

Verfahren zum "Bebauungsplan Härpferstraße 1. Änderung und Ergänzung"

Der Entwurf zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit Satzung und Begründung vom 28.02.2000 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt am 25.02.2000 in der Zeit vom 06.03.2000 im Rathaus der Stadt Donauwörth, Stadtbauamt (Zimmer 106) öffentlich ausgelegt.

Donauwörth, 22.09.2000

Stadt Donauwörth

gez. Dr. Alfred Böswald Siegel
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Donauwörth hat im Beschluss des Stadtrates vom 21.06.2000 den Bebauungsplan für den Bereich des Baugebietes "1. Änderung und Ergänzung Härpferstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen.

Donauwörth, 22.09.2000

Stadt Donauwörth

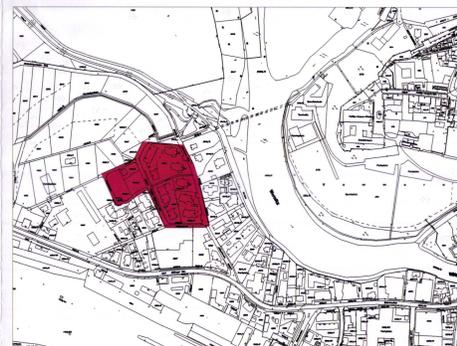
gez. Dr. Alfred Böswald Siegel
Oberbürgermeister

3. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.09.2000 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Donauwörth, 22.09.2000

Stadt Donauwörth

gez. Dr. Alfred Böswald Siegel
Oberbürgermeister



		<h2>Große Kreisstadt Donauwörth</h2>	
<h3>Bebauungsplan "1. Änderung und Ergänzung Härpferstraße"</h3> <p>Rechtskraft am 22.09.2000</p>		<p>AUFTRAGS NR.: 06.000.4.09 PL.NR. 1 Plangröße: cm x cm DATUM: letztim. geändert:</p>	
Auftragsgeber: Stadt Donauwörth Stadtbauamt Rathausgasse 1 86609 Donauwörth Tel. 0906 / 789-615	Planer: Ing. Büro Bartl Langemarckstraße 4 86609 Donauwörth	Neuzeichnung Plan: Eibl Ingenieur GmbH Zirgheimer Str. 43 86609 Donauwörth Tel. 0906 / 296501-0 Fax -13 info@ingebuerobert-eibl.de	