



Satzung

Die Stadt Donauwörth erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 214), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 86) folgende Bebauungspländerung

mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind ausgeschlossen
- Maß der baulichen Nutzung**
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (P1 bis P47)
3 Vollgeschosse als Höchstgrenze (P48 bis P51)
Ein weiteres Geschöß ist als Staffelgeschoss zulässig, wenn die Grundfläche dieses Geschosses weniger als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.
0,4 Ein weiteres Geschöß ist als Staffelgeschoss zulässig, wenn die Grundfläche dieses Geschosses weniger als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.
Als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen in Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt. Bei Reihemittelhäusern (P22, P30, P33 und P36) ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ zulässig, wenn die zulässige GRZ für das Gesamtgebäude eingehalten wird.
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 (P1 bis P47)
10 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 (P48 bis P51)
Als höchstzulässiges Maß der Geschossflächenzahl, soweit sich nicht aus den anderen Festsetzungen in Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt. Bei Reihemittelhäusern (P22, P30, P33 und P36) ist eine Überschreitung der zulässigen GFZ zulässig, wenn die zulässige GFZ für das Gesamtgebäude eingehalten wird.
MAX WH 6,00 Maximale Wandhöhen (nach § 18 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 3 der BayBO) 6,00 m über der natürlich bestehenden oder festgelegten Geländeoberfläche bergwärts gemessen. (P21 bis P23, P29 bis P47)
MAX WH 6,50 Maximale Wandhöhen (nach § 18 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 3 der BayBO) 6,50 m über der natürlich bestehenden oder festgelegten Geländeoberfläche jeweils bezogen auf die Mitte des Gebäudes bergwärts bzw. traufwärts am Sperberweg gemessen. (P1 bis P20)
4. **Bauweise, Baugrenze**
o offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO) (P1 bis P23, P29 bis P51)
a abweichende Bauweise (§22, Abs. 2 BauNVO) (P24 bis P28)
Wie offene Bauweise, aber an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind Gebäude mit einseitigem seitlichem Grenzbauland zulässig. Für die nördliche Grenze ist keine Brandwand erforderlich und ein Dachüberstand zulässig, wenn eine Abstandsbauland auf dem nördlich angrenzenden Grundstück bestätigt ist.
A nur Einzelhäuser zulässig mit max. 7 Wohnungen je Einheit (P48 bis P51), mit max 1 Wohnung je Einheit (P1 bis P28)
A nur Doppelhäuser zulässig mit max. 1 Wohnung je Einheit (P1 bis P20, P38 bis P47)
A nur Hausgruppen zulässig mit max. 1 Wohnung je Einheit (P21 bis P23, P29 bis P37)
Nebengebäude bis 15 m² sind außerhalb des Baulandes ausschließlich im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig
Baugrenze
Tiefgaragen, Garagen mit Nebenräumen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den gekennzeichneten Bereichen errichtet werden. Die zulässige Garagen- und Nebengebäudefläche darf bei Grenzbebauung 50 m² nicht überschreiten.

Garagen einschließlich Nebenräume sind als Grenzbebauung bis zu einer Gesamtfläche der Außenwände an den Grenzen von insgesamt 14,0 m zulässig (P24 bis P28)

Der Abstand zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen muss mindestens 5 m betragen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

- Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude**
Hauptfahrdichtung, zwingend
SD 35-40°
ZD 10-25°
Kniestöcke sind zugulassen
Die Höhe zwischen OK Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk darf maximal 0,5 m betragen (P1 bis P47)
Dachendeckung mit roten oder rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen. (Dachendeckung mit Metall ist bei flachgeneigten Zeltdächern ZD 10 - 25 Grad zugelassen.)
max. Dachüberstand an der Traufe 0,50 m bis Vorderkante Sparren. Im Bereich von Balkonen und Terrassen sind größere Dachüberstände zulässig.
max. Dachüberstand an Ortgang 0,30 m
Als Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit Satteldächern SD 35 - 40 Grad nur einzelne stehende Giebel zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante Gaubeneindeckung, darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Breite darf im Außenmaß 2,50 m nicht überschreiten. Die Giebel müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m voneinander haben und dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen. Bei Reihemittelhäusern sind Quergebäl vor voller Breite der Mittelhauseneinheit zulässig.
Sie sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken. Dachendeckung mit Metall ist in Abstimmung mit der Stadt Donauwörth zulässig.

Die Dachgestaltung und Dachendeckung der Garagen und Nebengebäude ist bei Gebäuden mit Satteldächern SD 35 - 40 Grad entsprechend dem Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad auszuführen. Die Ausführung als begrüntes Flachdach oder als Terrasse ist ebenfalls zulässig.

5.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

- Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.
Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenwänden zulässig. Untergeordnete und ergänzende Bauteile sind auch in anderen Farben zulässig. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenwänden unzulässig.
Werden nachbarliche Garagen an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so sind sie einheitlich zu gestalten. Eine nachfolgend zu errichtende Garage hat sich an der bestehenden Nachbargarage anzuschließen.

5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

- Als Grundstückseinfriedung sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken, durch Hecken einzuziehende Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig, mit Ausnahme der Garagenzufahrten. Die Holzzäune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen und sind aus senkrechten Holzlaten herzustellen.
Als seitliche Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune zulässig bis 1,00 m Gesamthöhe. Grelle Anstriche sind unzulässig.
Das natürliche Gelände kann bedingt durch die Erfordernisse der topografisch bedingten Höhen der Erschließungsstraßen- und Wege und die Anpassung an den erforderlichen Lärmschutzwand so verändert werden, daß die Zielsetzung eines möglichst umfassenden Erdmässenausgleichs auf den Grundstücken und möglichst ebener Gartenflächen umgesetzt werden kann. Die geplanten Geländeänderungen sind mit der Stadt Donauwörth abzustimmen.
Auf den privaten Grundstücken ist je Bauparzelle pro 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum - Hochstamm mit Pflanzgebot entsprechend Pkt. 7 Grünflächen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.
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

- Grüne Linie: Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
- Gelbe Fläche: Straßenverkehrsflächen
- Gelbe Linie: Gehweg
- Orange gestrichelt: Verkehrsfläche bes. Zweck / Verkehrsberuhigte Bereiche
- Grünes Dreieck mit Maßzahlen: Sichtdreieck mit Maßzahlen

Innenhalb 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. Grünflächen

- Grüne Fläche: Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot. Bäume und Sträucher usw. sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.
- Grüne Linie: Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden
- Grüne Linie: Erhaltung von Bäumen
- Grüne Linie: Bäume: z. B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume (Hochstamm)
- Grüne Linie: Spielplatz
- Grüne Linie: Bei Pflanzung im Bereich des Kinderspielplatzes und in den Wohnbereichen sind unglifige und domenförmige Sträucher zu verwenden.

8. Stellplätze

- Nach Art. 91 BayBO, Absatz 1, Nr. 3 in Verbindung mit Absatz 3 werden 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt, wobei eine mindestens 5,0m tiefe Vorfläche vor Garagen als zweiter Stellplatz anerkannt wird. (P1 bis P47)
Für den Planbereich P48 bis P51 werden pro Wohnung 2,0 Stellplätze festgesetzt.
Stellplätze im privaten Bereich sollen wasserdurchlässig (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Resengrün) ausgebildet werden. Bei der Verwendung von Pflaster soll der Fuganteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mind. 25 % betragen.

9. Sonstige Festsetzungen

- Grüne Linie: Maßzahlen in Meter
- Grüne Fläche: Öffentliche Parkfläche
- Grüne Fläche: Öffentliche Verkehrsfläche für Baustandorte
- Grüne Fläche: Öffentliche Aufstellfläche für Müllbehälter
- Grüne Linie: Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung und Bauweise
- Grüne Linie: Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes.
- Grüne Linie: Um die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete (tags 69 dB(A) und nachts 49 dB(A) im Wesentlichen einhalten zu können, darf die Lärmschutzwand entlang der Schellenbergstraße 3,50m über EFH Gartengeschöß der Gebäude P1 bis P20 nicht unterschreiten.
- Grüne Linie: An der Ostseite des Gebäudes P1 ist diese Maßnahme vom nordöstlichen Beginn der Lärmschutzwand bis ca. 3,0m vorspringend vor die Vorderseite des Gebäudes P1 um 75cm zu erhöhen.
- Grüne Linie: Um Schallefflexionen zu vermeiden, sind an der Lärmschutzwand bzw. Stützwand parallel zum bestehenden Fußweg schalldämmende Maßnahmen, z.B. schallabsorbierende Oberflächen, durchzuführen. Für die Lärmschutzwand ist ein Schalldämm-Maß von R'w >25dB (A) sicherzustellen.
- Grüne Linie: Wegen der Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 sind sämtliche Gebäude der Parzellen P1 bis P20 im Gartengeschöß zur B2 hin sowie die nicht angegebene Gebäude mindestens mit Fenstern der Schallschutzfensterklasse 2 zur B2 hin auszustatten. Die resultierende Gesamtschalldämmung der Außenfassade muß in diesem Bereich mindestens 30dB sicherstellen.

An den Parzellen P1-P4 werden in 1. Obergeschöß nachts die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV geringfügig überschritten. Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmer sind derart zu gestalten, daß sich mindestens ein Fenster für Lüftungszwecke auf eine der Umgehungstraßen abgewandten Seite orientiert. Wenn eine Grundriß-orientierung mit entsprechender Fensterausrichtung zu der der Bundesstraße abgewandten Seite nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind ersatzweise Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen.

Für die Parzellen P1 - P20 ist zur Bundesstraße hin durch technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen) oder durch die Orientierung mindestens eines Fensters für Lüftungszwecke an wenig belasteten Fassaden eine ausreichende Belüftung dieser Räume sicherzustellen. Die Fenster müssen die Anforderungen der Tabelle 6 der VDI 2719 erfüllen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

Generell ist in den Obergeschößen der Parzellen P1 bis P20 ist eine resultierende Gesamtschalldämmung der Außenfassade zur B2 hin von mind. 35 dB sicherzustellen.

Alternativ zu Schallschutzfenstern können vorgesehene Wintergärten oder vollverglaste Balkone bzw. Laubengänge, mit entsprechender Schutzklasse, an der der B2 zugewandten Fassade errichtet werden.

Siehe dazu auch das schalltechnische Gutachten Nr.99-169/211 des Büros Gerlinger und Merkle vom 28.01.2000

- Grüne Linie: Leitungsrecht
- Grüne Linie: Gehrecht für die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke
- Grüne Linie: Telefonleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit Nr. 8 Planzeichenerverordnung sind nur unterirdisch zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Grüne Linie: Bestehende Grundstücksgrenzen
- Grüne Linie: Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Grüne Linie: Flurstücknummer
- Grüne Linie: Gebäude bestehend
- Grüne Linie: Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
- Grüne Linie: Öffentliche Verkehrsfläche mit Breitenangabe, Fahrstreifen und Gehweg
- Grüne Linie: Oberflächenwasser aus Dachflächen und Zufahrten sowie Hausdrainagen
- Grüne Linie: Wasser ist soweit wie möglich zu versickern. Haus- und Bauwerksdrainagen dürfen nicht an den Schutzwasserkanal angeschlossen werden.
- Grüne Linie: Geschlossene Belagsflächen sind möglichst zu vermeiden.
- Grüne Linie: Flächen für Stellplätze, Garagen mit Nebenräumen
- Grüne Linie: Fläche für Tiefgarage
- Grüne Linie: Parzellennummer
- Grüne Linie: Best Wasserleitung
- Grüne Linie: Höhenlinien mit Höhenangaben
- Grüne Linie: bestehende 1-kV-Kabelleitungen
- Grüne Linie: Der Schutzbereich der Kabel beträgt 1,0m beiderseits der Leitungsstrasse.
- Grüne Linie: EFH GG Erdgeschößfußbodenhöhe Gartengeschöß als Bezugshöhe zur Lärmschutzwand.

VERFAHREN

- Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27. November 1997 die Aufstellung einer Änderung der Teilfläche Fl.Nr. 2445 des Bebauungsplanes „Änderung und Ergänzung Am Schellenberg“ vom 22.05.1997 beschlossen.
Donauwörth, 07. Juli 2000
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. November 1998 mit Satzung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 09. April 1999 in der Zeit vom 19. April bis 19. Mai 1999 im Stadtbauamt Donauwörth öffentlich ausgelegt.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02. Februar 2000 mit Satzung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 11. Februar 2000 in der Zeit vom 21. Februar bis 21. März 2000 im Stadtbauamt Donauwörth öffentlich ausgelegt.
Der modifizierte Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 19. April 2000 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 05. Mai 2000 vom 15. Mai bis 15. Juni 2000 im Stadtbauamt Donauwörth öffentlich ausgelegt.

- Donauwörth, 07. Juli 2000
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Böswald
Oberbürgermeister
- Donauwörth, 07. Juli 2000
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Böswald
Oberbürgermeister
- Donauwörth, 07. Juli 2000
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Böswald
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Donauwörth
Landkreis Donau - Ries

Bebauungsplan „5. Änderung des Baugebietes am Schellenberg“

Planung:
project gmbh
Planungsgesellschaft
Rudolfstraße 1
73734 Festsingen

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 19.04.2000

Donauwörth, den 19.04.2000 M 1 500