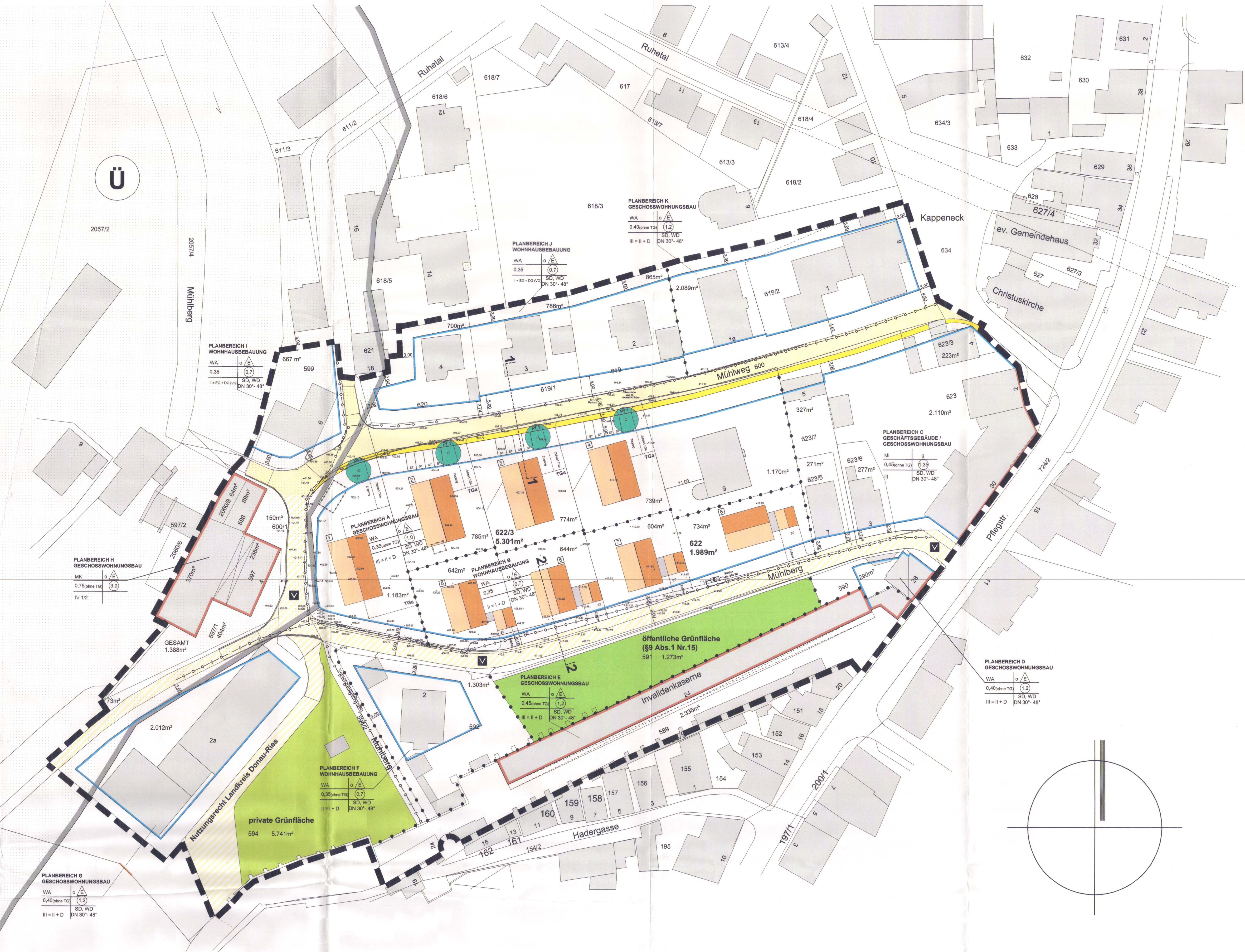


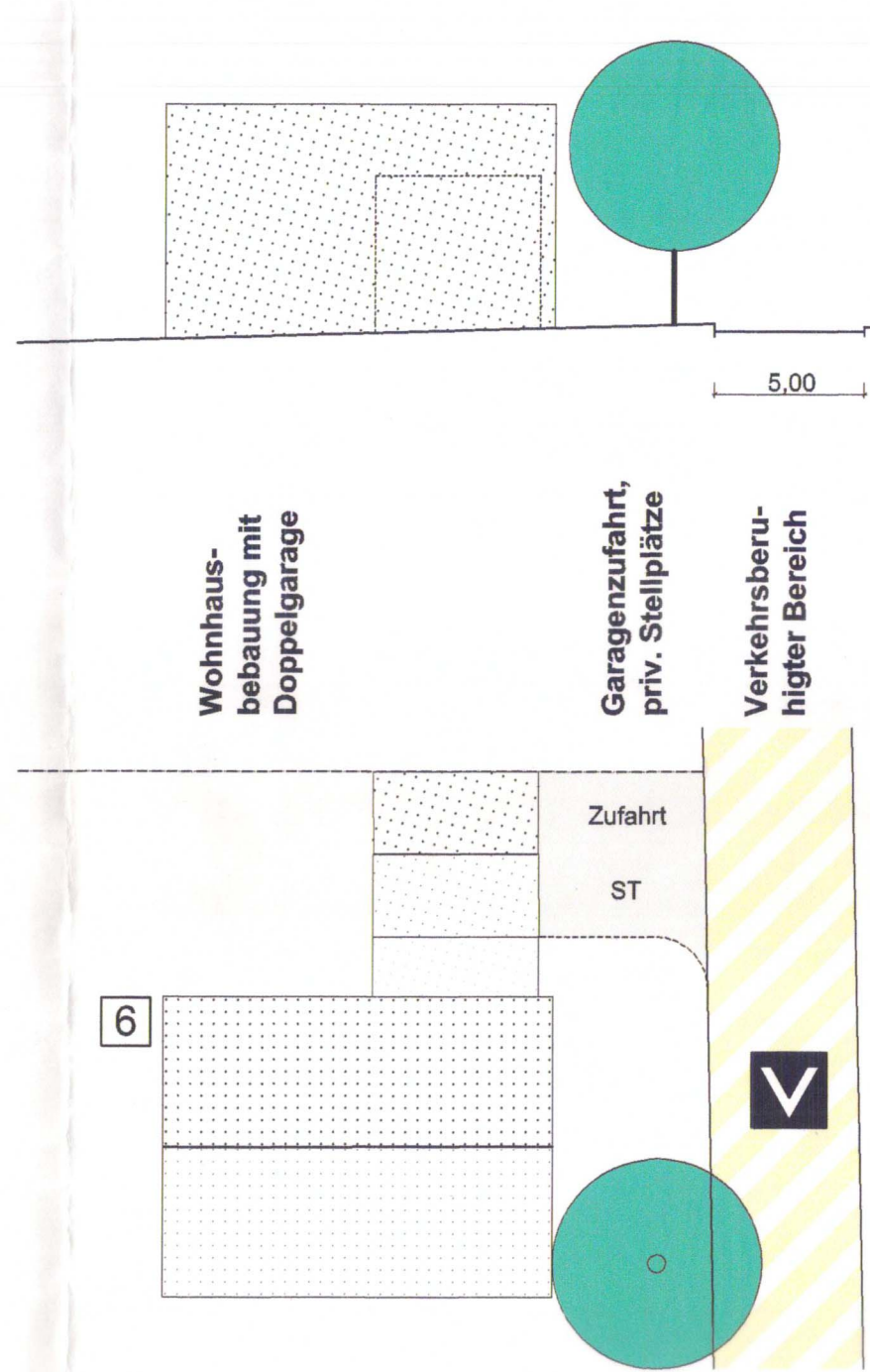
TEIL A - Planzeichnung
M 1:500



Schnitt 1-1 M 1:250
Mühlweg
Erschließung WA 1 - 4



Schnitt 2-2 M 1:250
Mühlberg
Erschließung WA 5 - 7



TEIL B - Planzeichenerklärungen und textliche
Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
Das Planungsgebiet ist in Baugelände mit Ordnungszahlen unterteilt. Für die einzelnen Baugelände gelten unterschiedliche Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen ergeben.
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GFZ = Grundflächenzahl	GFZ + Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Dachform / Dachneigung

B.1 - Planungsrechtliche Festsetzungen nach
§ 9 Abs. 1 Bau GB und § 1-15 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

siehe Eintragungen im Plan

WA

MI

MK

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; ausgenommen sind Schank- und Spielwiesen und alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO; ausgenommen sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2

1.3 Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO; ausgenommen sind Tankstellen.
Im Erdgeschoss sind nur die in Absatz 2 und 3 genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch Planintrag nach:

- Grundflächenzahl

- Geschossflächenzahl

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

siehe Eintragungen im Plan

2.1 Grundflächenzahl

entsprechend § 19 BauNVO

2.2 Geschossflächenzahl

Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und Umfassungswänden mitzuzählen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss als Vollgeschoss

Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss als Vollgeschoss

Drei Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

siehe Eintragungen im Plan

3.1 WA

- offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

Parzellen 1, 2, 3 und 4 sowie Planbereich A, D, E, G und K

- offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser für Geschosswohnungsbau

Parzellen 5, 6, 7 und 8

- offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser als Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Planbereich B, I und J

- zulässig sind nur Hausgruppen, Planbereich H

3.2 MK

- geschlossene Bauweise, Planbereich C

3.3 MI

- geschlossene Bauweise, Planbereich C

3.4 Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

3.5 Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

3.6 Die Stellung der baulichen Anlage ist im Plan durch die Angabe der Färbung dargestellt. Die eingezeichneten Baukörper und Färbungen sowie Garagenzufahrten sind Vorschläge.

3.7 Traufhöhen in den Planbereich A:

I = D: max. 6,50 m über mittlerer festgelegter Geländehöhe

3.8 Nebenanlagen

- Garagen und oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur auf den festgesetzten Flächen und / oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen zur Gehweg - Hinterkante einen Abstand von mind. 5,00 m haben.

- Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO ohne Färbung mit einer Grundfläche bis zu 15 m² sind zulässig. Die Wandhöhe der Nebenanlagen darf maximal 2,25 m betragen. Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.

3.9 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche

- Gehweg

- Verkehrsberuhigter Bereich

- öffentliche Parkplätze

- Private Stellplätze

- bestehende Bebauung im Bereich des geplanten Gehwegs und Straße

3.10 Abfallbeseitigung

- Mülltrennanlagen sind auf dem Grundstück vorzusehen.

3.11 Grünordnung

- Anpflanzungen von Einzelbäumen entsprechend den Eintragungen im Plan.

3.12 Pflanzung von hochstämmigen Corylus Colurna (Baum-Hassel)

als Straßenbäume entlang des Mühlwegs und Mühlbergs

- Pflanzgröße: Hochstamm, 4xv., m.Db., StU 16 - 18

3.13 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

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

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung

- Maßzahlen sind in Metern angegeben

- Geländehöhen Bestand

- bestehende Gebäude

- geplante Grundstücksgrenzen

- Nummerierung der Grundstücksparzellen

- amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

- vorhandene Transformationsstation

- bestehende 20 KV - bzw. 1 KV - Leitungen, unterirdisch; der Schutzbereich der Kabel beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrassen und ist von Bebauung und teilweisender Bepflanzung freizuhalten.

- private Grünfläche (§ 9 Abs. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 15 BauGB)

B.2 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 BauGB i.V.m.
Art. 91 BayBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

siehe Eintragungen im Plan

1.1 Fassaden

Die Fassaden sind zu verputzen oder mit lasierten Holzbrettern oder Holzwerkstoffplatten zu verschalen. Als Fassadenoberflächen sind nicht zulässig: Schindeln aus künstlichen Baustoffen, Belagungen aus Kunststoff.

Alle Fassaden sind in gebrochenem Weiß zu streichen. Anstriche in anderen hellen Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

Die Fenster können entweder in Naturholz oder in farbig behandelten anderen Materialien ausgeführt werden.

1.2 Dachform, Dachneigung

siehe Eintragungen im Plan.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Parz. 1 - 9) sind für Wohnhäuser und Garagen Walmdach und Satteldach zulässig. Bei Querhäusern ist auch ein segmentbogenförmiges Dach zulässig.

Kniestocke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,50 m betragen.

Dachüberstände dürfen 0,5 m an der Traufe und 0,3 m am Giebel nicht überschreiten.

Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebelstücken zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachstuhl bis zur Unterkante Gaubenbedeckung darf 2,00 m nicht überschreiten. Die Breite darf im Außenmaß 1,80 m nicht überschreiten.

Die Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m voneinander haben.

1.3 Dachgestaltung

Zur Dachdeckung dürfen nur Dachziegel in helldunkler Farbe oder Betondachziegel verwendet werden. Metall- und Glaseneindeckungen können in Absprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

2. Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind möglichst mit der Garage in einem Baukörper zusammen zu fassen, wobei an der Grundstücksgrenze eine Gesamtmaße von 5,00 m nicht überschritten werden darf.

Dachform, -neigung und -eindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllbehälter sind in Gebäuden oder Mäuren so einzubauen oder so zu betrieblagen, dass der Gesamteindruck des Straßens und Ortsbildes nicht gestört wird.

3. Außenantennen

Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie und Sprechverbindungen sind unzulässig (betrifft nicht Solaranlagen).

4. Einfriedungen

Einfriedungen mit Sockel sind zugelassen; die maximale Höhe beträgt 1,00 m einschließlich Sockel. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,15 m.

Sind im Bereich der Einfriedung zum Auffangen von Geländeunterschieden Stützmauern notwendig, so ist dafür ein eigener Bauantrag einzureichen.

5. Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Wegen, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Zwischen den Garagen bzw. Garagenzufahrten und der Straßenbegrenzungslinie ist ein 5,00 m tiefer, nicht angelegter Stauraum freizuhalten, außer an Stellen, für die im Bebauungsplan ein anderes Maß ausgewiesen ist.

6. Automaten und Werbeanlagen

dürfen weder an Gebäuden, noch an Einfriedungen, noch freistehend errichtet werden; im Bereich des Kerngebietes (Planbereich D) nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt im Einzelfall zulässig.

Hinweise:

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob künstliche Auffüllungen, Abfälschungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind entsprechende Stellen des Landratsamtes Donau-Ries anzuzeigen.

Zur Verbesserung der Rückhaltung des Oberflächenwassers und zur Verringerung der hydraulischen Belastung des städtischen Kanalsystems wird innerhalb des Bebauungsplanumfanges der Bau von kombinierten Regenrückhalte- / Brauchwasserzisternen empfohlen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 20.07.2006 beschlossen, den Bebauungsplan "Mühlberg / Mühlweg" gemäß § 2 Abs. 1 BauG i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB in der F. der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (B-GB: 18 3316) aufzustellen.
Der Beschluss wurde ersichtlich am 25.08.2006 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nummer 34) bekannt gemacht.
Donauwörth, den 29.08.2006

Armin Neudert
Oberbürgermeister

Erstmalige öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 20.07.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans-Vorentwurfes beschlossen.
Der Beschluss wurde ersichtlich am 25.08.2006 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nummer 34) bekannt gemacht.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - sowie der Vorentwurf der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2006 bis 06.10.2006 im Stadtbauamt Donauwörth öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können, am 25.08.2006 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nummer 34) ersichtlich bekannt gemacht worden.
Donauwörth, den 29.08.2006

Armin Neudert
Oberbürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan tangiert wird, mit Schreiben vom 22.08.2006 um Stellungnahme gebeten.
Donauwörth, den 22.08.2006

Armin Neudert
Oberbürgermeister

Abwägung
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 26.10.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Donauwörth, den 26.10.2006

Armin Neudert
Oberbürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 26.10.2006 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfes beschlossen.
Der Beschluss wurde ersichtlich am 22.06.2007 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nummer 25) bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2007 bis 03.08.2007 im Stadtbauamt Donauwörth öffentlich ausliegen.
Auch die Ergebnisse der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erhaltenen - Umweltprüfung, Eingriffe / Ausgleichsmaßnahmen und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur vorliegenden Planung liegen zur Einsichtnahme bereit.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können, nicht fragestehend abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 22.06.2007 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nummer 25) ersichtlich bekannt gemacht worden.
Donauwörth, den 26.06.2007

Armin Neudert
Oberbürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan tangiert wird, mit Schreiben vom 26.06.2007 um Stellungnahme gebeten.
Donauwörth, den 26.06.2007

Armin Neudert
Oberbürgermeister

Abwägung
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 27.09.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Donauwörth, den 27.09.2007

Armin Neudert
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - wurde am 27.09.2007 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde vom Stadtrat der Stadt Donauwörth am 27.09.2007 gebilligt.
Donauwörth, den 27.09.2007

Armin Neudert
Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 23.11.2007 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nummer 46) ersichtlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 23.11.2007 in Kraft getreten.
Donauwörth, den 23.11.2007

Armin Neudert
Oberbürgermeister

**Große Kreisstadt Donauwörth
Bebauungsplan - Satzung
"Mühlberg / Mühlweg"**

Übersicht M 1:5000

1. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 04.09.2006 bis 06.10.2006
2. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.07.2007 bis 03.08.2007
Satzungsbeschluss am 27.09.2007
Bekanntmachung am 23.11.2007

**Große Kreisstadt Donauwörth
Bebauungsplan "Mühlberg / Mühlweg"**

**Maßstab
1:500**

**Stadt Donauwörth - Stadtbauamt
Rathausgasse 1 86609 Donauwörth
Tel. 0906 789-0**

**Datum: 23.11.2007
Gez.: kr
Plangr.: 1:290/90 m**