



Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 Abs. 2 UND 3 BauNVO)**
 - 2.1 Ausnahmen nach § 3 Abs. 2 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht zugelassen.
 - 2.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNutzungsverordnung
 - 2.3 Ausnahmen nach § Abs. 3, Nr. 3, 4, 5 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht zugelassen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 3.1 1 Vollgeschoss plus Dachgeschoss
 - 3.2 Grund- und Geschosflächenzahl siehe unter gesonderten Festsetzungen für einzelne Planbereiche
- BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 BauGB) §§ 22, 23 BauNVO**
 - 4.1 Baulinie
 - 4.2 Baugrenze
 - 4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GESTALTUNG DER GEBÄUDE**
 - 5.1 Die gezeichneten Baukörper und Firstrichtungen sowie Garagenzufahrten, sind Vorschläge, jedoch in Planbereich A1* sind die gezeichneten Garagen und Garagenzufahrten zwingend.
 - 5.2 Die einzelnen Baukörper sind so konzipiert, dass auch andere Firstrichtungen möglich sind.
 - 5.3 Im gesamten Planbereich sind für Wohngebäude und Garagen nur Satteldächer zugelassen.
 - 5.4 Die vorgeschriebenen Dachneigungen siehe unter gesonderten Festsetzungen für einzelne Planbereiche.
 - 5.5 Wenn Garagen teilweise an Grundstücksgrenzen aufeinandertreffen, sind sie gleich zu gestalten. Bei der Gestaltung der Garage hat sich der nachfolgende Bauherr an den genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.
 - 5.6 Knieleitende sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,5m betragen.
 - 5.7 Dachüberstände dürfen 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ortsgang nicht überschreiten.
 - 5.8 Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Giebeln mit Giebelhöhen zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante Giebelendeckung darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Breite darf im Außenmaß 1,40 m nicht überschreiten. Die Giebeln müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m voneinander haben. Die Giebeln müssen von der Dachkante einen Abstand von mindestens 1,00 m haben. Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.
 - 5.9 Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf maximal 0,35 m über natürlichem Gelände liegen, außer bei Rahmenbauten mit integrierten Garagen.
 - 5.10 Zur Dachdeckung der Satteldächer dürfen nur hellrote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.
 - 5.11 Die Fassaden sind zu verputzen. Unverputztes oder eingeschlammtes Mauerwerk wird nicht zugelassen. Teilbereiche der Fassaden dürfen nur mit natürlichem Holz, lasiert oder imprägniert, verkleidet werden. Alle Fassaden sind in gebrochenem weiß zu streichen. Anstriche in anderen hellen Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbaumeister zugelassen werden.
 - 5.12 Die Fenster können entweder in Naturholz oder in farbig behandelten anderen Materialien ausgeführt werden.
 - 5.13 Automaten und Werbeanlagen dürfen weder an Gebäuden, noch an Einfriedungen, noch freistehend errichtet werden.
 - 5.14 **NEBENGEBÄUDE**
 - 5.14.1 Nebengebäude sind möglichst mit der Garage in einem Baukörper zusammenzufassen, wobei an der Grundstücksgrenze eine Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschritten werden darf.
 - 5.14.2 Bauliche Nebenanlagen bis 15 m² und maximaler Traufhöhe 2,25m sind ausserhalb der festgesetzten Baugrenze im Grundstücksbereich zulässig.
 - 5.14.4 Dachform, -neigung und -eindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Firstrichtung muss parallel zur Baugrenze verlaufen.
 - 5.14.5 Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.
 - 5.14.6 Nebengebäude sind nur auf Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern zugelassen.
 - 5.15 Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden oder Mauern so einzubauen, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.
 - 5.16 Das natürliche Gelände darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbaumeister geringfügig verändert werden, wenn sich aufgrund der Hanglage Veränderungen nicht vermeiden lassen.
 - 5.17 Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Sprechverbindungen sind unzulässig (betrifft nicht Solaranlagen). Lizenzierter Funkmasten dürfen die zum Funkbetrieb notwendigen Außenantennen ausserhalb des Gebäudes errichten und dauerhaft installieren. Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone sind in der Unterverwechshöhe beschränkt und mit den LEW abzustimmen.
 - 5.18 Für das Baugebiet ist die Errichtung einer weiteren neuen Transformatorstation erforderlich. Der Platzbedarf für die Trafostation (3,0x1,6x1,6) mit entsprechendem Umgriff ist als "Versorgungsfläche" festgesetzt.

6. GESONDERTE FESTSETZUNGEN FÜR EINZELNE PLANBEREICHE

6.1 Planbereich	A1	A2	A3	A4	A5	A6
6.2 Art der Nutzung	WA	WA	WA	WA	WA	Garagen
6.3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	
6.4 Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ)	0,7	1,0	0,7	0,7	0,7	
6.5 Bauweise	offen, max. 1 WE + 1 Einliegerwohnung pro Grundstück	geschlossen, Geschosflächenzahl zulässig	offen, Rahmenhäuser	geschlossen,	offen	geschlossen,
6.6 Vorgeschriebene Dachneigung	35 - 48 Grad	35 - 48 Grad	35 - 48 Grad	35 - 48 Grad	35 - 48 Grad	35 - 48 Grad
6.7 Max. Traufhöhe an der Bergseite	3,75 m	10,0 m	6,75 m	6,75 m	3,75 m	3,00 m
6.8 Stellplatzzahl	1,5 Stellpl. pro WE	2 Stellpl. pro WE, die gegenüber dem Grundstücksgrenze sind unversichert nachzuweisen.	1,5 Stellpl. pro WE	2 Stellpl. pro WE, die gegenüber dem Grundstücksgrenze sind unversichert nachzuweisen.	1,5 Stellpl. pro WE	1,5 Stellpl. pro WE

- STELLPLATZE, GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 7.1 Garage
 - 7.2 Tiefgarage
 - 7.3 Zwischen den Garagen bzw. Garageneinfahrten und der Straßenbegrenzungslinie ist ein 5 m breiter, nicht eingefriedeter Stauraum freizuhalten, außer an Stellen, für die im Bebauungsplan ein anderes Maß ausgewiesen ist.
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 8.1 Straßenverkehrsflächen
 - 8.2 Verkehrsbehaltiger Bereich
 - 8.3 Unterleitung Fahrbahn - Gehweg
 - 8.4 Öffentlicher Geh- und Radweg
 - 8.5 Private Stellplätze
 - 8.6 Öffentliche Parkfläche, Straßenbegleitgrün
 - 8.7 Grundstückszufahrten sind in Rasenpflaster mit Spurstreifen auszuführen.
 - 8.8 Straßenbegrenzungslinie

- GRÜNLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - 9.1 Flächen ohne Einfriedungen: Die im Bebauungsplan schraffierten Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind gärtnerisch mit heimischen Gewächsen (siehe § 5.3) anzulegen.
 - 9.2 Anpflanzung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1, Nr. 25a: Anpflanzung von Einzelbäumen Sorbus aria, Mehlbeere, Alleebaum 3xv, m.B., STU 16-18; Anpflanzung von Einzelbäumen Acer platanoides, Spitz-Ahorn, Alleebaum 3xv, m.B., STU 16-18; Anpflanzung von Einzelbäumen Prunus avium "Plena", Gefülltblühende Vogel-Kirsche, Alleebaum 3xv, m.B., STU 16-18; Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen Tilia platyphyllos, Sommer-Linde, Alleebaum 3xv, m.B., STU 18-20.
 - 9.3 Anpflanzung von geschnittenen Hecken mit max. 1,5m Höhe: Carpinus betulus, Hainbuche, Acer campestre, Feld-Ahorn, Fagus sylvatica, Rotbuche, Buxus sempervirens, Buchsbaum, Tilia cordata, Winter-Linde, Ligustrum vulgare, Liguster; Anpflanzung von frei wachsenden Hecken: Rosa canina, Hund-Rose, Rosa glauca, Hecht-Rose, Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Cornus avellana, Hasel, Ribes alpinum, Johannisbeere, Rubus fruticosus, Brombeere, Viburnum opulus, Wasserschneeball; Anpflanzung von feuchtschattigen Gehölzen: Salix alba "Trifida", Hänge-Weide, Fraxinus excelsior, Esche, Salix purpurea, Purpur-Weide, Viburnum opulus, Wasser-Schneeball, Frangula alnus, Faulbaum.
 - 9.4 Ansaat Gräser-Kräutermischung (Saatgut regionaler Herkunft)
 - 9.5 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1, Nr. 25b
 - 9.6 Erhalt und Nachpflanzung der abgängigen Obstbäume Malus domestica, Apfel, Hochstamm 2xv, o.B., STU 8-10

- Öffentliche Grünfläche**
- Kinderplatz**
- Straßenseitige Einfriedungen sind als Lattenzaun mit max. 1,5 m Höhe und senkrechten Latten auszuführen (Lattenbreite kleiner 5 cm). Als Sicherung gegen die Straßeneinfriedung können Stollplatten mit max. 5 cm Höhe eingebaut werden.**
- Einfriedungen mit dahinterliegenden dichtwachsenden Hecken (Höhe ca. 1,50 m) mit einheimischen Gewächsen.**
- Seltliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m auszuführen. Sind im Bereich der Einfriedung zum Auffangen von Geländeunterschieden Stützmauern notwendig, so ist dafür ein eigener Bauantrag einzureichen.**
- Pro Grundstück mind. 1 großkroniger Hausbaum.**
- Befestigte Flächen möglichst versickerungsfähig.**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - 10.1 Trafostation
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - 11.1 Maßzahlen
 - 11.2 110 KV-Freileitung mit Schutzbereich
 - 11.3 Mastenfundamente
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - 12.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
 - 12.2 Geplante Grundstücksgrenzen
 - 12.3 Flurstücksnummer
 - 12.4 Bestehende Wohn- und Nebengebäude
 - 12.5 Höhenschichtlinien (Schichtabstand 0,5 m)
 - 12.6 Planbereich A1, A2, A3, A4, A5, A6
- Hinweis 1:** Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist der Begründung zu entnehmen. (Anlage 4)
- Hinweis 2:** Die zur Kompensation vorgesehenen Grünordnerischen Massnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen.
- Hinweis 3:** Durch den Bebauungsplan "Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 5" verlieren die Bebauungspläne "Am Fischhaus (1968)" und "Gewerbegebiet Riedlingen (1968)" in einem Teilbereich ihre Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung am 26.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 5" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 585), der Beschluss wurde ortsüblich am 20.07.2001 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 38) bekannt gemacht.
Donauwörth, 25.10.2002
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach vorheriger Bekanntmachung am 20.07.2001 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 38) in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Zeit vom 30.07.2001 bis 31.08.2001 im Stadtbauamt Donauwörth durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel dazu um Stellungnahme gebeten.
Donauwörth, 25.10.2002
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister

Abwägung
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Bürgerinnen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 25.10.2001 geprüft (Beschluss Nr. 857). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Donauwörth, 25.10.2002
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister

Auslegungsbefehl
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung am 25.07.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen (Beschluss Nr. 37); der Beschluss wurde ortsüblich am 02.08.2002 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 39) bekannt gemacht.
Donauwörth, 25.10.2002
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2002 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, um Stellungnahme gebeten.
Donauwörth, 25.10.2002
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister

Abwägung
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Bürgerinnen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 24.10.2002 geprüft (Beschluss Nr. ...). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Donauwörth, 25.10.2002
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - wurde am 24.10.2002 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. ...).
Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Donauwörth am 24.10.2002 geteilt (Beschluss Nr. ...).
Donauwörth, 25.10.2002
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jeder und jedem eingesehen werden kann sind am 24.10.2002 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr. ...).
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 214 und § 216 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Entschenden von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.10.2002 in Kraft getreten.
Donauwörth, 25.10.2002
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

BEBAUUNGSPLAN "WOHNPAK DONAUWÖRTH" BAUABSCHNITT 5 SATZUNG

MAßSTAB 1:1000
UMGRIFF: 86714 m²
GEZEICHNET: Dipl.-Ing. FH ADI/EL
ENTWERFER/ASSISTENT: PROF. SCHULZ

AUFTRAGS-NR.: 000
PLNR.: 1
DATUM: 25.10.2002
MÜCH. GEPRÜFT: 25.10.2002

Stad Donauwörth
Stadtbauamt
Rathausgasse 1
86609 DONAUWÖRTH
Tel.: 0909 7880

PROF. DIPL.-ING. HUBERT SCHULZ ARCHITEKT BDA
BISCHOFSTR. 8 86198 AUSSBURG, TELEFON: 0921/9880408, FAX: 9884079