

Planzeichnung (Teil A)



Textl. Festsetzungen (Teil B)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

2.1 WA/2 WE Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

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

3.1 I + D Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse plus ausgebauter Dachgeschoss als Vollgeschoss
3.2 GRZ 0,3 Max. Grundflächenzahl (GRZ) bei E/D
3.3 GFZ 0,6 Max. Geschossflächenzahl (GFZ) bei E/D
3.4 Ausnahmeweise kann zugelassen werden, dass die Grundflächen von Garagen bei der Ermittlung von GRZ und GFZ nicht angerechnet werden (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).
3.5 Die in § 17 Abs. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Höchstwerte für Grund- und Geschossflächenzahlen dürfen auch bei Einrechnung der Garagen nicht überschritten werden.

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

4.1 o offene Bauweise
4.2 Baugrenze
4.3 E Nur Einzelhäuser zulässig
4.4 Unabhängig von den Festsetzungen über die Zulässigkeit von Außenwänden (Baulinie bzw. Baugrenze) gelten weiterhin die Regelungen der BayBO Art. 6, 7 und 91 über Abstandsflächen.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 35° - 45° / SD Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig. Bei den Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 35° - 45° zulässig.

5.2 Kniestöcke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk darf maximal 0,5 m betragen.

5.3 Garagen sind nur mit Satteldächern und einer dem Hauptgebäude angepassten Dachneigung zulässig. Generell gilt folgendes:
Die Garagen können auch im Wohngebäude integriert werden. In jedem Fall ist ein Stauraum von 5,50 m vor der Garage einzuhalten.

5.4 Wenn die Garagen paarweise an der Grundstücksgrenze aufeinander treffen, sind sie gleich zu gestalten.

5.5 Zur Dachdeckung der Wohn- und Garagengebäude dürfen nur rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.
Dachüberstände dürfen 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ortsgang nicht überschreiten.

5.6 Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebelhöfen zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante Gaubeneindeckung, darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Breite darf im Außenmaß 1,50 m nicht überschreiten.

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

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

5.9 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 hellen Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

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

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

5.12 Nebengebäude sind - wo möglich - mit der Garage in einem Baukörper und unter einem Dach zusammenzufassen.

5.13 Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

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 in Ausnahmefällen nach Rücksprache mit dem Bauamt errichten und dauerhaft installieren.

6. Einfriedungen Die straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen dürfen einschließlich Sockel 1,0 m nicht überschreiten.

7. Geländegestaltung Das natürliche Gelände darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt verändert werden. Die Höhenlage der Gebäude und die Gestaltung des Geländes (natürliches und geplantes Gelände) sind in der Eingabeplanung zeichnerisch darzustellen.

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

- 8.1 Verkehrsberuhigter Bereich
8.2 Straßenbegrenzungslinie
8.3 Parkfläche
8.4 öffentlicher Geh- und Radweg
8.5 öffentlicher Fußweg
9. Grünordnung
9.1 öffentliche Grünfläche

9.2 Pflanzung von Straßenbäumen

Einzelbaumpflanzung im öffentlichen Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als charakteristisches Grünelement zur Raumgliederung
Vorgeschlagene Maßnahmen und Regelungen:
In den Parkplatzbereichen sind nichtfruchtende Arten zu pflanzen wie Gefüllte Vogelkirsche (Prunus avium "Plena", Hochst., 16 - 18 cm STU)
Feldahorn (Acer campestre, Hochstamm, 16-18 cm STU)
Hainbuche (Carpinus betulus, Hochstamm 16-18 cm STU)

9.3 Pflanzung von freiwachsenden Strauch/Baum/Hecken

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind standortgerechte heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen.
Vorgeschlagene Maßnahmen und Regelungen:
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als freiwachsende Hecke. Die Baumarten werden als Heister, 150 - 175 cm hoch und die Straucharten als Streicher, 40 - 60 cm, gepflanzt.

Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Hasel (Corylus avellana)
Hundertrose (Rosa centina)
Schneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hartrieel (Cornus sanguinea)

9.4 Pflanzung von Hausbäumen

Vorgeschlagene Maßnahmen und Regelungen:
Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein Baum auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Folgende Baumarten sind zu verwenden:
Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (Stammhöhe 1,80 m

9.5 Begrünung von Carports, Pergolen, Mülltonnenstandplätzen

Vorgesehene Maßnahmen und Regelungen:
Carports, Pergolen und Mülltonnenstandplätze sind mit kletternden bzw. rankenden Gehölzen zu bepflanzen.

9.6 Sonstige Pflanzungen

Die Pflanzung von großkronigen Nadelgehölzen und Nadelholzhecken, sowie von großkronigen, rotlaubigen, gelbbunten oder weißbunten Gehölzen ist nicht gestattet.

10. 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.

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Maßzahlen in m

12. Flächen für Versorgungsanlagen

12.1 Telefonleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen.

110 - kV Leitung E5/H5 LEW

Sicherheitsbereich für Stromleitung

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 2098 Flurstücksnummer
4. A=602m² Größe der vorgeschlagenen Grundstücke
5. ① Ordnungsnummer der Grundstücke
6. Vorgeschlagene Lage und Größe der Baukörper
7. Vorgeschlagene Lage der Stellplätze / Garagen
8. Vorgeschlagener Standort für Straßenbäume

Oberflächenentwässerung:
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser - insbesondere von Dach- und Hofflächen - sollte grundsätzlich genutzt werden (z.B. für Toilettenspülungen, Gartenbewässerung), um wertvolles Trinkwasser einzusparen.
Für befestigte Flächen ist eine breitflächige Versickerung über Grünflächen anzustreben. Diese befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Soweit möglich, sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine) zu wählen.

10. Baumaschinen und Kräne, die während der Bauausführung innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leisterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzbereiches ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung mit der LEW abzusprechen.

Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit des Gittermastes Nr. 5 nicht zu gefährden, muss eine quadratische Fläche mit einer Kantenlänge von 5,0 m um den Mittelpunkt des örtlich vorhandenen Mastes von jeglicher Abgrabung ausgenommen werden. Auch ist zu beachten, dass diese Fläche (Erdaufleistungsbereich des Mastes) während der gesamten Bauphase unversehrt bleibt. Außerdem dürfen die Fundamentköpfe des Gittermastes nicht mit Erdreich überschüttet werden, um Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind die Unterwuchshöhen beschränkt. Anpflanzungen sind aus diesem Grund mit der LEW abzustimmen.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan
"1. Änderung Wohnpark Donauwörth,
BA 4 (Brahmsstraße)"

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 05.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "1. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 (Brahmsstraße)" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. (Beschluss Nr. 4)

Donauwörth, 17.05.2004
Amin Neudert
Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 13.05.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans-Vorentwurfs beschlossen (Beschluss Nr. 6).

Der Beschluss wurde ortsüblich am 14.05.2004 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr. 20) 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 24.05.2004 bis 24.06.2004 im Stadtbauamt Donauwörth öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können, am 14.05.2004 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr. 20) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Donauwörth, 17.05.2004

Amin 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 berührt wird, mit Schreiben vom 17.5.2004 um Stellungnahme gebeten.

Donauwörth, 17.05.2004
Amin 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 29.07.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Donauwörth, 06.08.2004
Amin Neudert
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - wurde am 29.07.2004 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 2).

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Donauwörth am 29.07.2004 gebilligt.

Donauwörth, 06.08.2004
Amin Neudert
Oberbürgermeister

Bekanntmachung

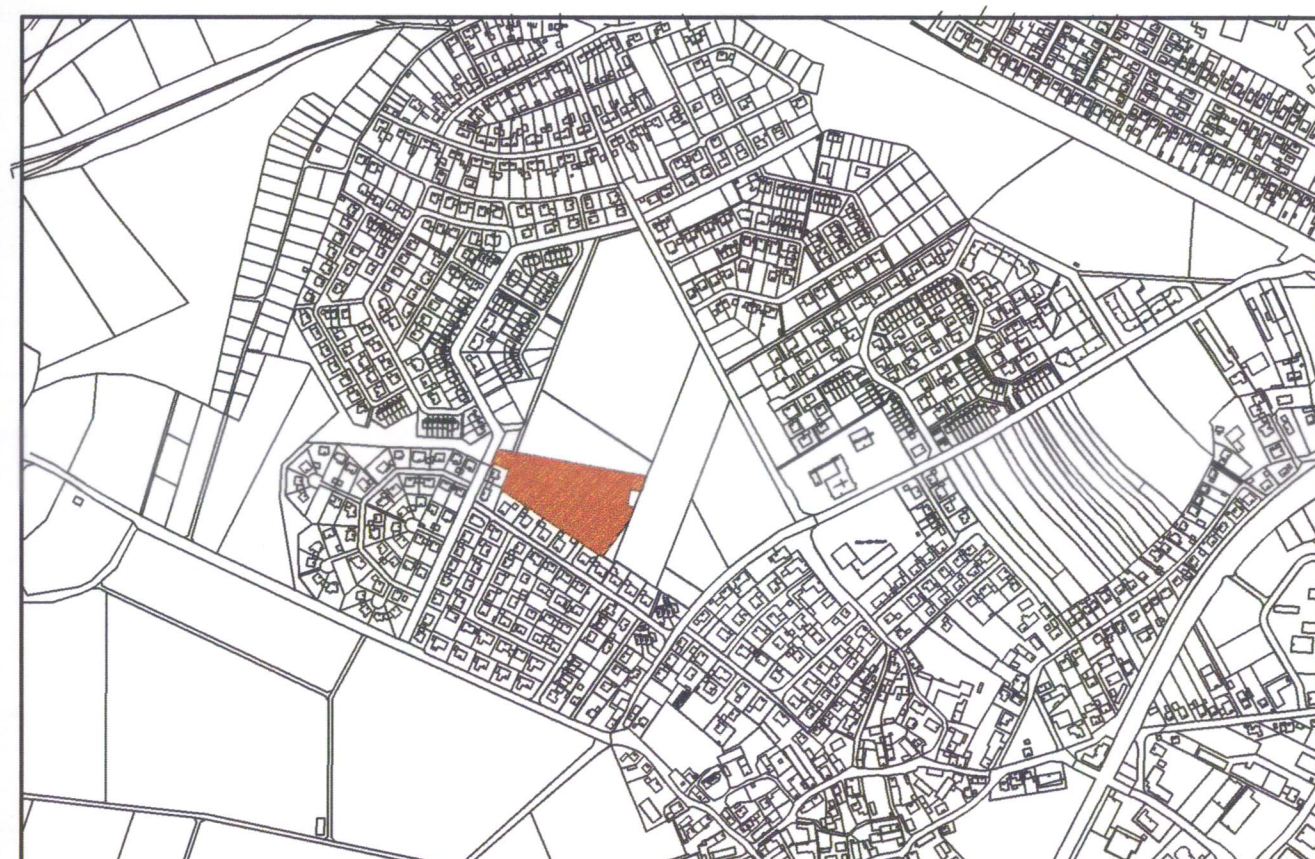
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, sind am 06.08.2004 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr. 32) ortsüblich bekannt gemacht worden.

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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 06.08.2004 in Kraft getreten.

Durch diesen Bebauungsplan verliert der ursprüngliche Bebauungsplan "Wohnpark Donauwörth, BA 4" im entsprechenden Teil seine Gültigkeit.

Donauwörth, 06.08.2004
Amin Neudert
Oberbürgermeister



c	Fahrspur verbreitern auf 4,5 m.	13.04	Otto		
b	Fahrspur verbreitern auf 4m, Bäume raus.	13.04	Otto		
a	G+R Ost 2,5m, Baum neu P. 14, Baum weg P.4, Wendeplatte	3.04	Otto		
NR	ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN	GEZÄHM	NAME	GEPRAM	NAME

MAßSTAB:
1:1 500
LINIENSTÄRKE:
14,33mm
GEZEICHNET:
Ott
ENTW.-VERFASST:
Stadtbauamt

AUFTRAGS NR.:
04.028.4
PLN-NR.:
10
DATUM:
20.4.04
letztm. geändert:
14.5.04

STADT DONAUWÖRTH
STADTBAAUAMT
RATHAUSGASSE 1
86609 DONAUWÖRTH
TEL.: 0906/789-0

GROSSE KREISSTADT
DONAUWÖRTH

BEBAUUNGSPLAN
1. Änd. Wohnpark Donauwörth
BA 4 (Brahmsstraße)
Satzung

INGENIEURBÜRO EIBL
ZIRGESHEIMER STRASSE 43
86609 DONAUWÖRTH
Tel. (0906) 299931-0, FAX 299931-13