



# Bebauungsplan "5. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 2"

- 7.1.1. Garage
- 7.2. Zwischen den Garagen bzw. Garageneinfahrten und der Straßenbegrenzungslinie ist ein 5,5 m tiefer nicht eingefriedeter Stauraum freizuhalten.
- 7.3. Soweit nicht anders vermaßt, gilt:
- 7.4. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze vorzusehen. Zu Geh- und Radwegen muss bei Garagen ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.
- 7.5. Befestigte Flächen im Privatbereich sind versickerungsfähig auszubilden.
- 8. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 8.1. Straßenverkehrsflächen
  - 8.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - 8.3. Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
  - 8.4. Öffentlicher Geh- und Radweg
  - 8.5. Flurweg
  - 8.6. öff. Parkfläche
  - 8.6. Straßenbegrenzungslinie
- 9. GRÜNFLÄCHEN UND ENFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 9.1. Pro Wohnbaugrundstück ist mindestens ein einheimisches Großholz oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbarm) auf geeigneter Standort zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen
  - 9.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1, Nr. 25a
    - Anpflanzung von Einzelbäumen 2. Wuchsortung z.B. Sorbus aria (Mehlbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Acer campestre (Feldahorn) Alleebaum 3xv, m.B., STU 15-18
    - Anpflanzung von Einzelbäumen 1. Wuchsortung z.B. Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Fraxinus excelsior (Esche) Hochstamm 3xv, m.B., STU 18-20
    - Anpflanzung von Einzelbäumen 1. Wuchsortung z.B. Acer platanoides "Alderhausen", "Cleveland" (Spitz-Ahorn), Alnus spaethii, Erle Spaethii, Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulen-Hainbuche), Fraxinus excelsior "Alena", "Atlas" (Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Tilia cordata "Greenway", Tilia tomentosa "Braubau" (Linde) Alleebaum 3xv, m.B., STU 18-20, Kronenansatzhöhe 4,20m
    - Anpflanzung von frei wachsenden Hecken aus standortgerechten, heimischen Sträuchern 3xv, 150-200cm, z.B. Rosa canina, Hunds-Rose, Rosa glauca, Hecht-Rose, Cornus sanguinea, Roter Haderigel, Corylus avellana, Hasel, Ribes alpinum, Johannisbeere, Rubus fruticosus, Brombeere, Lonicera xylosteum, Heckenkirsche, Cornus mas, Kornelkirsche
  - 9.3. Straßenseitige Einfriedungen sind als Latenzäun mit max. 1,5 m Höhe und senkrechten Laten auszuführen (Lattenbreite kleiner 5 cm). Als Sicherung gegen die Straßenseite können Stellplanken mit max. 5 cm Höhe eingebaut werden.
  - 9.4. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m auszuführen. Sind im Bereich der Einfriedung zum Aufrufen von Geländehöhenunterschieden Stützmauern notwendig, so ist dafür ein eigener Bauantrag einzureichen.
  - 9.5. Befestigte Flächen im Privatbereich sind versickerungsfähig auszubilden.
  - 9.6. Öffentliche Grünfläche
  - 9.7. Kinderspielfeld
  - 9.8. Lärmschutzwall Höhe 8 m
- 10. IMMISSIONSSCHUTZ
  - 10.1. GRUNDRISSGESTALTUNG Für die Gebäude 1 - 10 sind durch Grundrissgestaltung die Schlaf- und Kinderzimmer auf die lüftabgewandte Seite zu orientieren.
  - 10.2. UMFASSUNGSBAUTEILE Die Anforderungen der DIN 4109 für die Umfassungsbauteile sind zu beachten. Der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
  - 10.3. WALLHÖHE Die Höhe des Lärmschutzwalls beträgt 8,00 m.
  - 10.4. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
    - 10.4.1. Trafostation
  - 10.5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
    - 10.5.1. Maßzahlen

Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln, die auf jedem Grundstück im Bereich der künftigen Garageneinfahrt im Zuge der allgemeinen Erschließungsarbeiten bereits im Vorfeld eingebaut werden. Diese Zisternen sind Bestandteil des Grundstückserschusses und von den Grundstückseigentümern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten. (vgl. § 9 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth)

**Hinweis 1:** Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist der Begründung zu entnehmen (Anlage )

**Hinweis 2:** Die zur Kompensation vorgesehenen Grünordnerischen Massnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen.

**Hinweis 3:** Hinweis der Deutschen Bundesbahn  
 Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern. Gegenüber allen spontanen Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen. Gegenüber der Oberleitungsanlage ist ein Schutzstreifen gemäß den VDE-Richtlinien freizuhalten.  
 Bei dem entlang der Bahnlinie verlaufenden Flurweg ist sicher zu stellen, dass ein gewolltes oder ungewolltes Befahren in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn in geeigneter Weise verhindert wird (Leitplanke). Dieser Flurweg darf nicht als öffentliche Straße vorgesehen, sowie während der Baumaßnahme genutzt werden. Da hierbei besondere Planungsrichtwerte bezüglich des Abstandes und des Schutzes gegenüber abertrennenden Straßenfahrzeugen und deren Ladungen einzuhalten sind.  
 Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichttraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Erreichhöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beseitigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnlinie von vornherein auszuschließen.  
 Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnverkehrs und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.  
 Die unangenehmliche Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit taglich rund um die Uhr gewährleistet sein.  
 Grenzmarkierungen und Kabelmarkierungen der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung gehen zu Lasten des Verursachers.  
 Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplante Baumaßnahme und das Betreiben der baulichen Anlage betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.  
 Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denen er sich zur Vermeidung oder Erfüllung bedient.

**Hinweis 4:** Durch den Bebauungsplan "5. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 2" verliert der Bebauungsplan "Wohnpark Donauwörth BA 2" im entsprechenden Teilbereich seine Gültigkeit.

**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 16.05.2007 um Stellungnahme gebeten.

Donauwörth, 29.06.2007  
 Amrin 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 28.06.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Donauwörth, 29.06.2007  
 Amrin Neudert  
 Oberbürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - wurde am 28.06.2007 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Die Begründung im Umweltbericht wurde vom Stadtrat der Stadt Donauwörth am 28.06.2007 gebilligt.

Donauwörth, 29.06.2007  
 Amrin Neudert  
 Oberbürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann sind am 06.07.2007 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr.29) 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 § 214 und § 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entscheidungen-ansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am 06.07.2007 in Kraft getreten.

Donauwörth, 09.07.2007  
 Amrin Neudert  
 Oberbürgermeister

**Textliche Festsetzungen (Teil B)**

- 1. --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 Abs. 2 UND 3 BauNVO)
  - 2.1. WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO
  - 2.2. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO werden nicht zugelassen.
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 3.1. E+D 1 Vollgeschoss plus Dachgeschoss
  - 3.2. 0,35 Höchstzulässige Grundflächenzahl
  - 3.3. M Höchstzulässige Geschossflächenzahl
- 4. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 BauGB) §§ 22.23 BauNVO
  - 4.1. --- Baugrenze
  - 4.2. --- Baulinie
- 5. GESTALTUNG DER GEBÄUDE
  - 5.1. Die gezeichneten Baukörper und Firstrichtungen sind Vorschläge.
  - 5.2. Zugelassen sind max. 1 Wohneinheit + 1 Einliegerwohnung pro Grundstück
  - 5.3. Im gesamten Planbereich sind für Wohngebäude und Garagen nur Satteldächer zugelassen.
  - 5.4. 35°-48° Vorgeschriebene Dachneigung
  - 5.5. Kniesockeln sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,5m betragen.
  - 5.6. Dachüberstände dürfen 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ostgang nicht überschreiten.
  - 5.7. Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebelstern zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachstift bis zur Unterkante Gaubeneindeckung darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Breite darf im Außenmaß 2,00 m nicht überschreiten. 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. Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.
- 5.8. 3,75m Maximale Traufhöhe gemessen an der Bergseite
- 5.9. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf maximal 0,35 m über natürlichem Gelände liegen.
- 5.10. Zur Dacheindeckung der Satteldächer dürfen nur hellrote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.
- 5.11. Die Fassaden sind zu verputzen. Unverputzte oder eingeschlämmte Mauerwerk wird nicht zugelassen. Teilbereiche der Fassaden dürfen mit natürlichem Holz, lasiert oder imprägniert, verkleidet werden. Alle Fassaden sind in brochiertem weiß zu streichen. Anstriche in anderen hellen Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbaumwart 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. NEBENGEBAUDE Nebengebäude sind möglichst mit der Garage in einem Baukörper zusammenzufassen, wobei an der Grundstücksgrenze eine Gesamtanzahlfläche von 50 m² nicht überschritten werden darf.
- 5.14.1. Bauliche Nebenanlagen bis 15 m² und maximaler Traufhöhe 2,25m sind ausserhalb der festgesetzten Baugrenze im Grundstücksbereich zulässig.
- 5.14.2. Dachform, -neigung und -eindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Firstrichtung muss parallel zur Nachbargrenze verlaufen.
- 5.14.3. Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.



<p>ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN</p> <p>GEÄND. NR. NAME</p> <p>GEPR. AM. NAME</p>	
<p><b>Große Kreisstadt Donauwörth</b></p> <p><b>Bebauungsplan "5. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 2" - Satzung -</b></p> <p>erstmalige Auslegung vom 21.5.2007 - 22.6.2007</p> <p>Satzungsbeschluss 29.06.2007</p> <p>Bekanntmachung 06.07.2007</p>	
<p>MAßSTAB: 1:1000</p> <p>UMGR. 24800 m²</p> <p>Gezeichnet: [Signature]</p> <p>Datum: 16.10.06</p> <p>DIN-Nr. 4522</p>	<p>AUFTRAGS-NR.: 05.029.4</p> <p>PL.NR.: 1</p> <p>Plangröße: 75cm x 85cm</p> <p>Datum: 16.10.06</p> <p>Zeichner: [Signature]</p> <p>29.07</p>
<p>Stadt Donauwörth                  Stadtbaumeister                  Rathausgasse 1                  86609 Donauwörth                  Tel. 0906/789-0</p>	<p>Eibl Ingenieur GmbH                  Zirgesheimer Str. 43                  86609 Donauwörth                  Tel. 0906/299931-0 Fax -13                  info@ingenieurburo-eibl.de</p>