Planzeichnung (Teil A)

Zu Hinweise

Bepflanzung Lärmschutzwall

Der Wall wird bepflanzt mit heimischen Sträuchern im 1,2 x 1,2 m Raster, am Dammfuß ergänzt durch heimische Hochstämme und Heister.

Pflanzenauswahl:
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Sommerlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia),
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Steinweichsel (Prunus mahaleb), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Pflanzplan siehe Anhang zur Begründung.

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.

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

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

3.1 I + D Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse plus ausgebautes 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 Ausnahmsweise 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 D Nur Doppelhäuser zulässig

Unabhängig von den Festsetzungen über die Zulässigkeit von Außenwohnen (Baulinie bzw. Baugrenze) gelten weiterhin die Regelungen der BayBO Art. 6, 7 und 91 über Abstandsflächen.

4.5 Ga Lage der Garage bindend

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 Krüppelstücke 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, der nicht eingeschränkt werden darf.

Wenn die Garagen paarweise an der Grundstücksgrenze aufeinanderstreffen, sind sie gleich zu gestalten. Bei der Gestaltung der Garagen hat sich der nachfolgende Bauherr dem genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.

5.4 Zur Dacheindeckung 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 Giebel nicht überschreiten.

5.5 Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebeldächern 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.

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.

5.6 Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.
Die Fassaden sind zu verputzen (unverputztes oder eingeschlämmtes Mauerwerk wird nicht zugelassen). Teilbereiche der Fassaden dürfen nur mit natürlichem Holz, lässiert oder imprägniert, verkleidet werden. Alle Fassaden sind in gebrochenem Weiß zu streichen. Ansätriche in hellen Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

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

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

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

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

5.11 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

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind standortgerechte heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen.

6.2 Einzelbaumpflanzung im öffentlichen Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr 25 a BauGB als charakteristisches Grünelement zur Raumgliederung

6.3 Straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind mit einer maximalen Gesamthöhe einscht. Sockel von 1,00 m auszuführen.

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

8.1 Verkehrsberuhigter Bereich

8.2 Straßenbegrenzungslinie

8.3 Unterteilung Fahrbahn - Park- u. Grünstreifen

8.4 öffentlicher Geh- und Radweg

9. Immissionsschutz

9.1 öffentliche Grünfläche

9.2 Böschung des Schallschutzwalls Oberkante Krone 7,50 m über Oberkante Gelände

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Zu pflanzender Baum

10.2 15.7 Maßzahlen

10.3 Kinderspielplatz

11. Flächen für Versorgungsanlagen

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

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehende Grundstücksgrenzen

2. Im Zuge der Bebauung aufzulassende Grundstücksgrenzen

3. 2098 Flurstücksnummer

4. Grunddienstbarkeit für Wasserleitung

5. Ordnungsnummer der Grundstücke

6. Vorgeschlagene Lage und Größe der Baukörper

7. Ga Vorgeschlagene Lage der Garage

8. Grenze des Gültigkeitsbereichs Bebauungsplan "3. Änderung Wohnpark Donauwörth BA2"

9. Bauarbeiten im Bereich der DB
Künftige Ausbau- und Umbaumaßnahmen sowie notwendigen Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
Sollte sich ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen ergeben, wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine Kranvereinbarung abzuschließen.

10. Auffüllungen
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evt. künstliche Auffüllungen, Ablaßgerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landrasamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

11. Oberflächenentwässerung
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser - insbesondere von Dach- und Hofflächen - sollte grundsätzlich gerutzt 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.
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Donauwörth einzureichen.

12. Immissionsschutz
Es wird empfohlen, die Fenster von Kinder- und Schlafzimmern an den lärmabgewandten Seiten vorzusehen oder Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, um so auch bei geschlossenem Fenster für ausreichend Luftaustausch zu sorgen.

13. Gültigkeitsbereich
Durch diesen Bebauungsplan verliert der BP "3. Änderung Wohnpark Donauwörth BA 2" im Überschneidungsbereich mit dem BP " 4. Änderung Wohnpark Donauwörth BA 2" seine Gültigkeit.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan "4. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2"

* **Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung am 21.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "4. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 930). Der Beschluss wurde ortsüblich am 14.06.02 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 31) bekannt gemacht.

Donauwörth, 25.10.02
STADT DONAUWÖRTH

Armin Neudert
Oberbürgermeister

* **Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
Die Stadt Donauwörth hat gemäß §4 Abs. 1 BAuGB mit Schreiben vom 12.06.02 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, um Stellungnahme gebeten.

Donauwörth, 25.10 .02
STADT DONAUWÖRTH

Armin Neudert
Oberbürgermeister

* **Öffentliche Auslegung**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung am 21.03.02 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen (Beschluss Nr. 930); der Beschluss wurde ortsüblich am 14. 06.02 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 31) bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan-Entwurf - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - sowie der Entwurf der Begründung haben gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit von 24.06.02 bis 26.7.02 im Stadtbauamt Donauwörth öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.06.02 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 31) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Donauwörth, 25.10.02
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 26.09.02 geprüft (Beschluss Nr.59). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Donauwörth, 25.10.02
STADT DONAUWÖRTH

Armin Neudert
Oberbürgermeister

* **Erneute öffentliche Auslegung**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung am 26.9.02 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen (Beschluß Nr. 59).

Der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - sowie der Entwurf der Begründung haben gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 18.11. 02 bis 04.12.02 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.11.02 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 54) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Donauwörth, 25.10.02
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 19.12.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Donauwörth, 20.12.02
STADT DONAUWÖRTH

Armin Neudert
Oberbürgermeister

* **Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.12.2002 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gem. § 10 Abs.1 Bau GB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 2).

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Donauwörth am 19.12.2002 gebilligt (Beschluss Nr. 2).

Donauwörth, 20.12.02
STADT DONAUWÖRTH

Armin Neudert
Oberbürgermeister

* **Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 17.01.2003 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr. 3) 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 17.01.03 2003 in Kraft getreten.

Donauwörth, 17.01.2003
STADT DONAUWÖRTH

Armin Neudert
Oberbürgermeister

NR.	ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN	GEAND. AM	NAME	GEPR.AM	NAME
1.	Radstrategie Änderungen	20.12.02			
3.	Ergänzen von Hinweisen aus TÖB-Beteiligung	25.10.02			
4.	Eingetragene Parkplätze mit Blauer Broschüre	25.9.02			

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

MASSTAB: 1 : 500
UMGRIFF: 55/98 m2
GEZEICHNET: DEIs
DICK =EINFÜGEN: Stadtbauamt

BEBAUUNGSPLAN 4. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2

Satzung

AUFTRAG NR.: 20.072.4
PL.NR: 1a
DATUM: 14.6.02
Änderg. gezeichnet: 20.12.2002

STADT DONAUWÖRTH
STADTBAUAMT
RATHAUSGASSE 1
86609 DONAUWÖRTH

INGENIEURBÜRO **EIBL**
ZIRGESHEIMER STRABE 43
86609 DONAUWÖRTH
Tel. (0906) 6033, FAX (0906) 6036