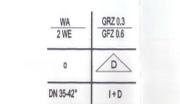
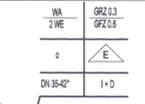


PLANZEICHNUNG (Teil A)



M. 1 : 500



TEXT (Teil B)

1. - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2.1 WA / 2 WE Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude
- 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 ausgebauter Dachgeschoss als Vollgeschos
 - 3.2 (II) Vollgeschosse zwingend
 - 3.3 GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) bei E/D
 - 3.4 GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) bei E/D
 - 3.5 Ausnahmsweise kann zugelassen werden, daß die Grundflächen von Garagen bei der Ermittlung von GRZ und GFZ nicht angerechnet werden (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).
 - 3.6 Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebene Höchstzahl für Grund- und Geschossflächenzahlen dürfen auch bei Einrechnung der Garagen nicht überschritten werden.
4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.3 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - 4.4 nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig
 - 4.5 nur Doppelhäuser
 - 4.6 offene Bauweise
 - 4.7 Unabhängig von den Festsetzungen über die Zulässigkeit von Außenwänden (Baulinie bzw. Baugrenze) gelten weiterhin die Regelungen der BayBO Art. 6, 7 und 96 über Abstandsflächen.
5. Gestaltung der Gebäude
 - 5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig. Bei den Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 35° - 42° zulässig.
 - 5.2 Kniehöcke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,50 m betragen.
 - 5.3 Die Dachneigung der Garagen ist der Dachneigung der Hauptgebäude anzupassen.
 - 5.4 Garagen sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 35° - 42° zulässig. Generell gilt folgendes: Die Garagen können auch in Wohngebäude integriert werden. In jedem Fall ist ein Stauraum von 5,00 m vor der Garage einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf. Wenn Garagen paarweise an der Grundstücksgrenze aufeinander treffen, sind sie gleich zu gestalten. Bei der Gestaltung der Garagen hat sich der nachfolgende Bauherr dem genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.
 - 5.5 Zur Dacheindeckung der Wohn- und Garagengebäude dürfen nur rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.
 - 5.6 Dachüberstände dürfen 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ortsgang nicht überschreiten.
 - 5.7 Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebellichem 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. 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 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 Stadtbaumt zugelassen werden.
- 5.8 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 Stadtbaumt zugelassen werden.
- 5.9 Nebengebäude sind wo möglich mit der Garage in einem Baukörper und unter einem Dach zusammenzufassen. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur im hinteren Gartenbereich zulässig.
- 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 Das natürliche Gelände darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbaumt geringfügig verändert werden, wenn sich aufgrund der Hanglage Veränderungen nicht vermeiden lassen.
- 5.13 Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Sprechverbindungen sind unzulässig (betrifft nicht Solaranlagen). Lizenzierete Funknetze dürfen die zum Funkbetrieb notwendigen Außenantennen in Ausnahmefällen nach Rücksprache mit dem Baumt errichten und dauerhaft installieren.
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.2 Verkehrsberuhigter Bereich
 - 6.3 Unterteilung Fahrbahn - Park- u. Grünstreifen
 - 6.4 öffentlicher Geh- und Radweg
7. Immissionsschutz
 - 7.1 öffentliche Grünfläche
 - 7.2 Böschung des Schallschutzwalles Oberkante Krone 5,00 m über Oberkante Gelände
 - 7.3 Schlaf- und Kinderzimmer sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Fensteröffnungen dieser Zimmer sind nur auf die lärmabgewandten Fassadenseite zulässig.
 - 7.4 Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind Schallschutzfenster der Klasse 3, sowie für die zur Bahnhalle orientierten Wohnräume Schallschutzfenster der Klasse 2 zu verwenden. Schlafräume sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, um bei geschlossenen Fenstern - nur dann erfüllen diese ihre Schutzwirkung - für ausreichenden Luftaustausch zu sorgen.
8. Einfriedungen
 - 8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen.
 - 8.2 Einzelbaum- und Strauchpflanzung im öffentlichen Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als charakteristisches Grünelement zur Raumgliederung.
 - 8.3 Straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind mit einer maximalen Gesamthöhe einachs. Sockel von 1,00 m auszuführen.
9. Sonstige Festsetzungen
 - 9.1 Maßzahlen
10. Flächen für Versorgungsanlagen
 - 10.1 Trafostation
 - 10.2 Telefonleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 1. bestehende Grundstücksgrenze
 2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
 3. geplante Grundstücksgrenze
 4. z.B. 1/1742 Flurstücksnummer
 5. vorgeschlagene Lage und Größe der Baukörper
 6. vorgeschlagene Lage der Stellplätze / Garagen
 7. Oberflächenentwässerung: Das anfallende unverschlammte 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 Verankerung über Grünflächen anzustreben. Diese befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Soweit möglich, sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Rasengittersteine etc.) zu wählen.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN "3. ÄNDERUNG WOHN-PARK DONAUWÖRTH, BAUABSCHNITT 2"

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplans "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Donauwörth in der Sitzung am 31.03.1998 beschlossen (Beschluss Nr. 320) und ortsüblich am 20.04.2001 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 23) bekannt gemacht.

Donauwörth, 31.10.2001
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am 20.04.2001 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 23) in Form einer öffentlichen Auslegung im Stadtbauamt Donauwörth in der Zeit vom 30.04.2001 bis 31.05.2001 durchgeführt.

Donauwörth, 31.10.2001
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung am 27.06.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung - beschlossen (Beschluss Nr. 822) und ortsüblich am 10.08.2001 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 45) bekannt gemacht.

Donauwörth, 31.10.2001
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.08.2001 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, um Stellungnahme gebeten.

Donauwörth, 31.10.2001
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan-Entwurf - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - sowie der Entwurf der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2001 bis 01.10.2001 im Stadtbauamt Donauwörth öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.08.2001 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 45) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Donauwörth, 31.10.2001
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald
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. 858). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Donauwörth, 31.10.2001
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan-Entwurf - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.10.2001 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 858). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Donauwörth am 25.10.2001 gebilligt (Beschluss Nr. 858).

Donauwörth, 31.10.2001
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann sind am 08.11.2001 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr. 107) 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 Erbschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 08.11.2001 in Kraft getreten.

Donauwörth, 31.10.2001
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister



Nr.	Änderung / Ergänzung	geß.am	Name
GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH			
BEBAUUNGSPLAN "3. ÄNDERUNG WOHN-PARK DONAUWÖRTH, BAUABSCHNITT 2" SATZUNG			
Maßstab: 1 : 500	Plangröße: 1540/744	gezeichnet: Winkler-Gehrke	Auftragsnr.: 990614 Pl.Nr.: 01a Datum: 25.10.2001
STADT DONAUWÖRTH STADTB AUAMT RATHAUSGASSE 1 86609 DONAUWÖRTH TEL.: 09067789-0		compans Dipl.-Ing. Birgit A. Compans Architektin Lortzringstr. 15 89129 Langenau	