

SATZUNG

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 66) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

BEBAUUNGSPLAN mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 2 UND 3 BAUVVO)**
 - 1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung
 - 2.2. Ausnahmen nach § 4 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 Vollgeschö zwingend
 - 2 Vollgeschö zwingend
 - 3 Vollgeschö zwingend
 - 3.2. Grund- und Geschöflächenzahl siehe unter gesonderten Festsetzungen für einzelne Planbereiche
- BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) §§ 22, 23 BAUVVO**
 - 4.1. Baulinie
 - 4.2. Baugrenze
 - 4.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 4.4. Einfahrt in die Garage
- GESTALTUNG DER GEBÄUDE**
 - 5.1. Die gezeichneten Baukörper und Firstrichtungen sind Vorschläge. Die einzelnen Baufelder sind so konzipiert, daß je Baufeld einheitlich auch andere Firstrichtungen möglich sind.
 - 5.2. Im gesamten Planbereich sind für Wohngebäude und Garagen nur Satteldächer zugelassen.
 - 5.3. Die vorgeschriebenen Dachneigungen siehe unter gesonderten Festsetzungen für einzelne Planbereiche.
 - 5.4. Die Dachneigung der Garagen ist der Dachneigung der Hauptgebäude anzupassen.
 - 5.5. Wenn Garagen paarweise 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. Kniestöcke dürfen höchstens 0,50 m hoch ausgebaut werden. Als Bezugspunkt ist für das Maß der Kniestockhöhe die Schnittstelle zwischen Unterkannte Sparren mit der Außenkante Außenwand und der Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses zu nehmen.
 - 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 Gauben mit Giebeldecken zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkannte Gaubeneindeckung darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Breite darf im Außenmaß 1,40 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 Firslänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf maximal 0,35 m über natürlichem Gelände liegen, außer bei Reihenhäusern mit integrierten Garagen.
 - 5.9. Zur Dacheindeckung 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 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 in reinen Wohngebieten weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.
 - 5.14. **NEBENGEBÄUDE**
 - 5.14.1. Nebengebäude sind womöglich mit der Garage in einem Baukörper und unter einem Dach zusammenzufassen, wobei an der Grundstücksgrenze eine Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschritten werden darf.
 - 5.14.2. Nebengebäude können auch wie im Bebauungsplan dargestellt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
 - 5.14.3. Bauliche Nebenanlagen bis 15 m² sind ausserhalb der festgesetzten Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.
 - 5.14.4. Paarweise aufeinandertreffende Nebengebäude sind einheitlich auszuführen. Bei der Gestaltung hat sich der nachfolgende Bauherr dem genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.
 - 5.14.5. Die Traufhöhe darf talseits bei geneigtem Gelände 2,25 m nicht überschreiten.
 - 5.14.6. Dachform, -neigung und -eindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Firstrichtung muß parallel zur Nachbargrenze verlaufen.
 - 5.14.7. Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.
 - 5.14.8. 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). Lizenzierete Funkmasten dürfen die zum Funkbetrieb notwendigen Außenantennen ausnahmsweise errichten und dauerhaft installieren.
- GESONDERTE FESTSETZUNGEN FÜR EINZELNE PLANBEREICHE**

6.1 Planbereich	A1	A2	D	E
6.2 Art der Nutzung	WA	WA	WA	WA
6.3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,35	0,35	0,35	0,4
6.4 Höchstzulässige Geschöflächenzahl (GFZ)	0,35	0,35	0,7	1,0
6.5 Bauweise	offen, max. eine Wohneinheit je Grundstück und Einfamilienwohng.	offen, Grundstüchlich nur 1 Einfamilienhaus pro Grundstück	offen, nur Hauptgruppen zulässig	geschlossen
6.6 Vorgeschriebene Dachneigung	35 - 48 Grad	35 - 48 Grad	35 - 48 Grad	35 - 48 Grad einseitige Gebäude, 0 - 48 Grad
6.7 Max. Traufhöhe an der Bergseite	3,75 m	3,75 m	6,75	14,50
6.8 Garagen	Garagen können im Hauptgebäude integriert werden	Garagen können im Hauptgebäude integriert werden	Garagen müssen im Hauptgebäude integriert werden	Offene Stellplätze, 2 Stellplätze je WE. Die gegenüber des Bebauungsplans zusätzlich notwendigen Stellplätze sind unterirdisch nachzuweisen.

- STELLPLÄTZE, GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)**
 - 7.1 Go Garage
 - 7.2 TG Tiefgarage
 - 7.3 Zwischen den Garagen bzw. Garageneinfahrten und der Straßenbegrenzungslinie ist ein 5 m tiefer, nicht eingefriedeter Stauraum freizuhalten, außer an Stellen, für die im Bebauungsplan ein anderes Maß ausgewiesen ist.
 - 7.4 Die Tiefgarageneinfahrten sind zu umhauen. Der äußere Öffnungsschalter - sofern keine Fernauslösung vorgesehen ist - ist im Bereich des unteren Rampenendes so nah wie möglich vor dem Tor anzuordnen.
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**
 - 8.1 Straßenverkehrsflächen
 - 8.2 Verkehrsberuhigter Bereich gemäß STVO 325
 - 8.3 Unterteilung Fahrbahn - Gehweg
 - 8.4 Öffentlicher Geh- und Radweg
 - 8.5 Private Stellplätze
 - 8.6 Öffentliche Parkfläche, Straßenbegleitgrün
 - 8.7 Haltestelle ÖPNV
 - 8.8 Grundstückszufahrten sind in Rasenpflaster mit Spurstreifen auszuführen.
 - 8.9 Straßenbegrenzungslinie
 - 8.10 Öffentlicher Parkplatz
- GRÜNFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**
 - 9.1 Flächen ohne Einfriedungen. Die im Bebauungsplan schriftlich festgelegten Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind gärtnerisch mit heimischen Gewächsen (siehe 9.3) anzulegen.
 - 9.2 Einzelbaumpflanzung nach § 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Bereich
 - Arten: Quercus robur, Quercus rubra, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Acer campestre, Fagus sylvatica, Tilia cordata, Prunus avium, Carpinus betulus, Larix decidua, Stieleiche, Roteiche, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Rotbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Heibuche, Europäische Lärche
 - 9.3 Gehölzgruppenpflanzung nach § 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Bereich in Anlehnung an die heimische Vegetation.
 - Heister: Acer campestre, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Tilia cordata, Sorbus aucuparia, Feldahorn, Heibuche, Esche, Winterlinde, Eberesche
 - Sträucher: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus oxycantha, Ligustrum vulgare, Salix caprea, Sambucus nigra, Hasel, Gemeiner Weißdorn, Liguster (nicht an Kinderspielflächen), Salweide, Holunder
 - 9.4 Öffentliche Grünfläche
 - 9.5 Kinderspielfläz
 - 9.6 Straßenseitige Einfriedungen sind als Lattenzaun mit max. 1,50 m Höhe und senkrechten Latten auszuführen (Lattenbreite kleiner 5 cm). Als Sicherung gegen die Straßenseite können Stelplatten mit max. 5 cm Höhe eingebaut werden. Die Einfriedungen sind mit dahinterliegenden dichtwachsenden Hecken (Höhe ca. 150 cm) mit einheimischen Gewächsen auszuführen. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m auszuführen. Sie sind im Bereich der Einfriedung zum Auffangen von Geländeunterschieden Stützmauern notwendig, so ist dafür ein eigener Bauantrag einzureichen.
- Denkmalpflege**
 - 10. Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen; alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinergate, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827/81570) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)**
 - 11.1 Trafostation
 - 11.2 Telefonleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - 12.1 Maßzahlen
 - 12.2 110 KV-Freileitung mit Schutzbereich
 - 12.3 Kabelleitungen LEW
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - 13.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
 - 13.2 Geplante Grundstücksgrenzen
 - 13.3 Flurstücksnummer

13.4 Bestehende Wohn- und Nebengebäude

13.5 Planbereich A1
Planbereich A2
Planbereich D
Planbereich E

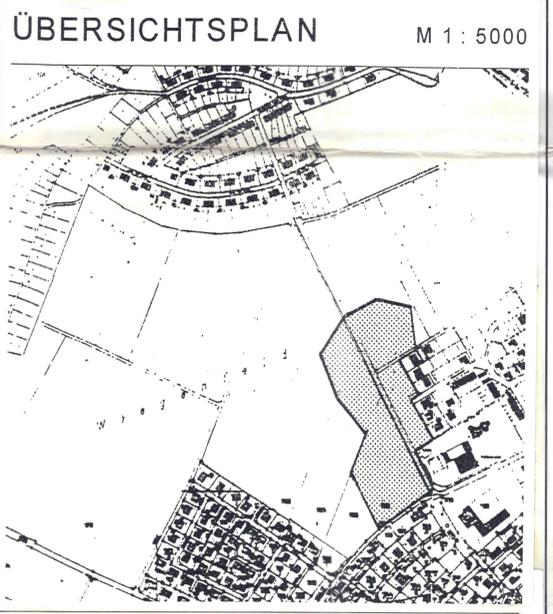
Verfahren

- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 23. Juli 1999 in der Zeit vom 26. Juli bis zum 03. September 1999 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Stadtbauamt durchgeführt. Der Planentwurf wurde gleichzeitig auch den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung und Begründung vom 30.05.2000 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt am 14. Juli 2000 in der Zeit vom 24. Juli bis 24. August 2000 im Rathaus der Stadt Donauwörth, Stadtbauamt (Zimmer 106) öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung vom 06.10.2000 und Begründung vom 30.05.2000 wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt am 27. Oktober 2000 in der Zeit vom 06. November bis 17. November 2000 im Rathaus der Stadt Donauwörth, Stadtbauamt (Zimmer 106) öffentlich ausgelegt.

Donauwörth, 01.12.2000
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

Donauwörth, 01.12.2000
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

Donauwörth, 01.12.2000
STADT DONAUWÖRTH
Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister



STADT DONAUWÖRTH

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET WOHN-PARK MITTE UND ÄNDERUNGEN WOHN-PARK II

MASSTAB 1 : 1000

GRUPPE 65, PROF. DIPL.-ING. HUBERT SCHULZ - DIPL.-ING. ERWIN HÜTNER, ARCHITECTEN BDA
HOCHFELDSTRASSE 15 / 14, 86159 AUGSBURG, TELEFON: 0821/25786-0, FAX: 25786-23
STAND: 06/10/2000