SATZUNG

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom Nr.: genehmigten

Bebauungsplan

mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

2.1 WR Reines Wohngebiet gem. § 3 der Baunutzungsverordnung

2.2 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht zugelassen.

2.3 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung

2.4 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3/Nr. 3,4,5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht zugelassen.

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

3.1. II+D Zwingende Anzahl der Vollgeschoße und ausgebautes Dachgeschoß

3.2 III Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschoße

3.3 Grund- und Geschoßflächenzahlen siehe unter gesonderten Festsetzungen für einzelne Planbereiche.

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

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.4 ▲ Einfahrt in die Garage

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptfirstrichtung

Bei den Hauptgebäuden und Garagen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung einzuhalten.

5.2 Im gesamten Planbereich sind für Wohngebäude und Garagen nur Satteldächer zugelassen.

5.3 Im gesamten Planbereich sind Wohngebäude mit rechteckigem, gestrecktem Grundriß auszuführen. Das Verhältnis - Wohnhauslänge : Wohnhausbreite - muß mindestens 1,3 : 1 betragen.

5.4 Die Grundrisse im Planbereich B1 sind so zu gestalten, daß zur Bahnlinie nur Nebenräume orientiert sind.

5.5 Die vorgeschriebenen Dachneigungen siehe unter gesonderten Festsetzungen für einzelne Planbereiche.

5.6 Die Dachneigung der Garagen ist der Dachneigung der Hauptgebäude anzupassen.

5.7 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.

5.8 Kniestöcke dürfen höchstens 0,70 m hoch ausgebildet werden. Als Bezugspunkt ist für das Maß der Kniestockhöhe die Oberkante Rohdecke des Dachgeschoßes zu nehmen.

5.9 Dachüberstände dürfen 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ortgang nicht überschreiten.

5.10 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 1,40 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 Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.

5.11 Die Fußbodenhöhe des Erdgeschoßes darf maximal 0,35 m über natürlichem Gelände liegen, außer bei Reihenhäusern mit integrierten Garagen.

5.12 Zur Dacheindeckung der Satteldächer dürfen nur hellrote Dachziegel verwendet werden.

5.13 Die Fassaden sind zu verputzen (unverputztes oder eingeschlämmtes 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.

5.14 Die Fenster können entweder in Naturholz oder in farbig behandelten anderen Materialien ausgeführt werden.

5.15 Automaten und Werbeanlagen dürfen in reinen Wohngebieten weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.

5.16 Nebengebäude

5.16.1 Nebengebäude sind wo möglich mit der Garage in einem Baukörper und unter einem Dach zusammenzufassen, wobei an der Grundstücksgrenze eine Gesamtnutzfläche von 50 m2 nicht überschritten werden darf.

5.16.2 Nebengebäude können auch wie im Bebauungsplan dargestellt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

5.16.3 Paarweise aufeinandertreffende Nebengebäude sind einheitlich auszuführen.
Bei der Gestaltung hat sich der nachfolgende Bauherr dem genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.

5.16 4 Die Grundfläche dieser Nebengebäude darf 15 m2 nicht übersteigen.

5.16.5 Die Traufhöhe darf talseits bei geneigtem Gelände 2,25 m nicht überschreiten.

5.16.6 Dachform, -neigung und -eindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Firstrichtung muß parallel zur Nachbargrenze verlaufen.

5.16.7 Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.

5.16.8 Nebengebäude sind nur auf Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zugelassen.

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

5.18 Das natürliche Gelände darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt und dem Landratsamt Donau-Ries geringfügig verändert werden, wenn sich aufgrund der Hanglage Veränderungen nicht vermeiden lassen.

5.19 Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Sprechverbindungen sind unzulässig (betrifft nicht Solaranlagen). Lizenzierte Funkamateure dürfen die zum Funkbetrieb notwendigen Außenantennen ausnahmsweise errichten und dauerhaft installieren.

6. Gesonderte Festsetzungen für einzelne Planbereiche

6.1	Planbereich	A1	A2	B1	B2	C	D
6.2	Art der Nutzung	WA	WA	WA	WR bzw. WA	WR	WR bzw. WA
6.3	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,3	0,4 Nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis max. 0,8 zulässig	0,4 nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis max. 0,8 zulässig	0,3	0,4
6.4	Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,4	0,4	1,2 Nach § 21a (5) BauNVO kann die höchstzulässige GFZ um die Bruttogrundrißflächen der Tiefgaragen erhöht werden. Dabei dürfen die festgesetzten GFZ-Werte um max. 0,2 überschritten werden. Die Flächen der Dachgeschoße müssen nicht zur Berechnung der Geschoßfläche herangezogen werden.	1,0 Die Flächen der Dachgeschoße müssen nicht zur Berechnung der Geschoßfläche herangezogen werden.	0,4	0,8
6.5	Bauweise	offen Grundsätzlich nur ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte pro Grundstück, wie im Bebauungsplan dargestellt	offen Grundsätzlich nur ein Einfamilienhaus pro Grundstück	geschlossen -	geschlossen -	offen Grundsätzlich nur ein Einzelwohnhaus pro Grundstück -	geschlossen nur für Hausgruppen zulässig
6.6	Vorgeschriebene Dachneigung	47 - 52 Grad	35 - 38 Grad	35 - 38 Grad	35 - 38 Grad	35 - 38 Grad	35 - 38 Grad
6.7	Maximale Traufhöhe an der Bergseite	3,75 m	3,75 m	-	-	6,75 m	6,75 m
6.8	Garagen	Garagen können im Hauptgebäude integriert werden	Garagen können im Hauptgebäude integriert werden	An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereichen sind Tiefgaragen einzurichten. Die Einfahrten sind einzuhausen.	An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereichen sind Tiefgaragen einzurichten. Die Einfahrten sind einzuhausen.	Garagen können im Hauptgebäude integriert werden.	Garagen müssen im Hauptgebäude integriert werden.

7. Stellplätze Garagen (§ 9 ABS 1 Nr.: 4 BauGB)

7.1 Ga Garage

7.2 TGa 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.

8. Verkehrsflächen (§ 9 ABS. 1 Nr.: 11 BauGB)

8.1 Straßenverkehrsflächen

8.2 Verkehrsberuhigter Bereich gemäß STVO 325

8.3 Unterteilung Fahrbahn- Gehweg

8.4 G/R öffentlicher Geh- und Radweg

8.5 G öffentlicher Gehweg

8.6 G Privater Gehweg

8.7 öffentliche Parkfläche/Straßenbegleitgrün

8.8 Flächen mit Rasenpflaster

8.9 öffentlicher Parkplatz

8.10 Haltestelle ÖPNV

8.11 Straßenbegrenzungslinie

8.12 Grundstückszufahrten sind in Rasenpflaster mit Spurstreifen auszuführen.

9. Grünflächen u. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Flächen ohne Einfriedung

Die im Bebauungsplan schraffierten Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind gärtnerisch mit heimischen Gewächsen (s. 9.3) anzulegen.

9.2 Einzelbaumpflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr.: 25a BauGB im öffentlichen und privaten Bereich

Arten:

Quercus pedunculata -	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platonoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tillia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Larix decidua	Europäische Lärche

9.3 Gehölzgruppenpflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr.: 25 a BauGB im öffentlichen und privaten Bereich in Anlehnung an die heimische Vegetation.

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Tilla Cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus oxiacantha	Gemeiner Weißhorn
Ligustrum vulgare	Liguster (nicht auf Kinderspielplatz)
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

9.4 öffentliche Grünfläche

9.5 Kinderspielplatz

9.6 Allwetter- und Rasenplatz für verschiedene Ballspiele

9.7 Straßenseitige Einfriedungen sind als Lattenzaun mit senkrechten Latten (Lattenbreite kleiner 5 cm) zu errichten. Als Sicherung gegen die Straßenfläche können Stellplatten mit max. 5 cm Höhe eingebaut werden.

Die Einfriedungen sind mit dahinterliegenden dichtwachsenden Hecken (Höhe ca. 1,50 m) mit einheimischen Gewächsen auszuführen.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m auszuführen.
Sind im Bereich der Einfriedung zum Auffangen von Geländeunterschieden Stützmauern notwendig, so ist dafür ein eigener Bauantrag einzureichen.

9.8 LB Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts

9.9 R Regenrückhaltebecken

10. Flächen für Versorgungsanlagen (9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

10.1 T Trafostation mit Satteldach und Begrünung/Bepflanzung

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 5o Maßzahlen

11.2 Flächen für den Gemeinbedarf (Evangelisches Gemeindezentrum)

11.3 Bereiche mit verringerten Abstandsflächen nach Art. 7 (2) 2. BayBO
Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet sein.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehende Grundstücksgrenzen

2. geplante Grundstücksgrenzen

3. 1057 Flurstücksnummer

4. bestehende Wohn- und Nebengebäude

5. geplante Böschung des Schallschutzwalles

6. A1 Planbereich A 1

7. A2 Planbereich A 2

8. B1 Planbereich B 1

9. B2 Planbereich B 2

10. C Planbereich C

11. D Planbereich D

12. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen treten im Plangebiet Immissionen auf, die zu Belästigungen führen können.

13. Die Deutsche Bundesbahn weist darauf hin, daß das Raumordnungsverfahren für die Neubau- bzw. Ausbaustrecke München-Augsburg-Nürnberg noch nicht abgeschlossen ist. Es ist deshalb weiter damit zu rechnen, daß die Zugzahlen im Personenfernverkehr im Streckenabschnitt Donauwörth-Treuchtlingen zunehmen und Hochgeschwindigkeitszüge mit V max = 200 km/h verkehren werden.
Auch ohne Ausbau der vorgenannten Strecke kann die weitere Verkehrsentwicklung der Verkehrsachse Augsburg-Nürnberg zu einer Erhöhung der Zugzahlen führen.
Gleichzeitig weist die Deutsche Bundesbahn auf Überlegungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Hauptabfuhrstrecke Augsburg-Günzburg-Ulm-Stuttgart und evtl. Verkehr auf die Strecke Augsburg-Donauwörth-Nördlingen-Aalen umzulegen hin.
Konkrete Angaben hierzu liegen noch nicht vor, es ist jedoch nicht auszuschließen, daß für die Zukunft eine Zunahme des Zugverkehrs und ein Ausbau des Streckenabschnittes Donauwörth-Nördlingen notwendig wird.
Bei Erstellung von Schallschutzeinrichtungen sind die vorgenannten Sachstände zu beachten.

14. Aufgrund der einzuhaltenden Richtwerte sind in den betreffenden Wohnräumen Schallschutzfenster einzubauen und in den betroffenen Bereichen die Grundrisse so zu gestalten, daß zur Bahnlinie nur Nebenräume (wie Küche, Bad, Flure usw.) orientiert werden.

Verfahren

1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 8. Juli 1983 in der Zeit vom 11. Juli 1983 bis 12. Aug. 1983 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Stadtbauamt Donauwörth durchgeführt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung vom 26. April 1991 wurde mit der Begründung vom 25. April 1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Mai bis 13. Juni 1991 im Rathaus der Stadt Donauwörth, Stadtbauamt (Zimmer Nr.: 39) öffentliche ausgelegt.

Donauwörth, 3. SEPT. 1991

STADT DONAUWÖRTH
(Unterschrift)
Erster Bürgermeister

(Siegel: BAYERN STADT DONAUWÖRTH)

3. Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24. Juli 1991 den Bebauungsplan für das Gebiet "Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2" gemäß §§ 9 und 10 BauGB und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Donauwörth, 3. SEPT. 1991

STADT DONAUWÖRTH
(Unterschrift)
Erster Bürgermeister

(Siegel: BAYERN STADT DONAUWÖRTH)

4. Das Landratsamt Donau-Ries hat dem Bebauungsplan mit Bescheid vom 10.9.91 Nr.: 40-260 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zugestimmt.

Donauwörth, 10.9.1991

(Unterschrift)
LANDRAT, ALFONS BRAUN

(Siegel: BAYERN LANDKREIS DONAU-RIES)

5. Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 24.7.1991 ab 27.9.91 im Rathaus Donauwörth (Stadtbauamt) gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Zustimmung und die öffentliche Auslegung sind am 27.9.91 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Donauwörth, 27.9.1991

STADT DONAUWÖRTH
(Unterschrift)
Erster Bürgermeister

(Siegel: BAYERN STADT DONAUWÖRTH)

ÜBERSICHTSPLAN 1:5000

STADT DONAUWÖRTH

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET WOHNPARK DONAUWÖRTH

BA.2 MASSTAB 1:1000

FERTIGUNG FÜR STADT

(Stempel: BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BYAK 54 207) (Unterschrift) 91

(Stempel: BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BYAK 25 4..) (Unterschrift)

DIPL. ARCHITEKT HUBERT SCHULZ BDA GRUPPE 65 AUGSBURG HOCHFELDSTR. 15 1/4

DIPL. ARCHITEKT ERWIN HUTTNER BDA TEL. 0821/576016 26.04.1991 ERGANZT: 24.07.1991