

Bebauungsplan "1. Änderung Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung"

Planzeichnung (Teil A)



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 BauNVO
 - 2.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
3. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 3.1 GRZ 0,3 Max. Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3.2 GFZ 0,4 Max. Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 3.3 I+D 2 Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss.
 - 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).
Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebene 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 offene Bauweise
 - 4.2 Baugrenze
 - 4.3 Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig
 - 4.4 Unabhängig von den Festsetzungen über die Zulässigkeit von Außenwänden (Baulinie bzw. Baugrenze) gelten weiterhin die Regelungen der BayBO Art. 6, 7 und 91 über Abstandsflächen.

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

- 5.1 verkehrsberuhigter Bereich
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 öffentlicher Parkplatz

6. Bauliche Gestaltung

- 6.1 35° - 48° / SD Dachneigung / Satteldach für Haupt- und Nebengebäude
- 6.2 Kniestöcke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk darf maximal 0,5 m betragen.
- 6.3 Generell gilt folgendes:
Die Garagen können auch im Wohngebäude integriert werden. In jedem Fall ist ein Stauraum von 5,00 m vor der Garage einzuhalten.
Die Garagen sind paarweise an der Grundstücksgrenze gleich zu gestalten. Bei der Gestaltung der Garagen hat sich der nachfolgende Bauherr dem genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.
Zur Dacheindeckung der Wohn- und Garagengebäude dürfen nur hellrote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.
Dachüberstände dürfen 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ortsgang nicht überschreiten.
- 6.4 Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebelächern 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.

- 6.6 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 Farbönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbaumt zugelassen werden.
- 6.7 Automaten und Werbeanlagen dürfen weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.
- 6.8 Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden oder Mauern so einzubauen, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.
- 6.9 Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.
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.
Bauliche Nebenanlagen bis 15 m³ sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.
Paarweise aufeinander treffende Nebengebäude sind einheitlich auszuführen. Bei der Gestaltung hat sich der nachfolgende Bauherr dem genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.
Die Traufhöhe bei Nebengebäuden darf 2,25 m nicht überschreiten.
- 6.10 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 errichten und dauerhaft installieren.

7. Stellplätze

Stellplätze im privaten Bereich sollen wasserdurchlässig (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen) ausgebildet werden. Bei der Verwendung von Pflaster soll der Fugenteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 25 % betragen.

8. Bepflanzungen

8.1 Pflanzung von Straßenbäumen

Vorgeschlagene Maßnahmen und Regelungen:
In den Parkplatzbereichen sind nichtfruchtende Arten wie Gefüllte Vogelkirsche (*Prunus avium* „Plena“, Hochstamm, 16 - 18 cm STU) zu pflanzen.

8.2 Pflanzung von freiwachsenden Strauch/Baum/Hecken im Westen des Planungsgebietes

Vorgeschlagene Maßnahmen und Regelungen:
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als freiwachsende Hecke. Die Baumarten werden als Heister, 150 - 175 cm hoch und die Straucharten als Streucher, 40 - 60 cm, gepflanzt.

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

8.3 Pflanzung von Hausbäumen

Vorgeschlagene Maßnahmen und Regelungen:
Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein Baum auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Folgende Baumarten sind zu verwenden:
Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (Stammhöhe 1,80 m

- Äpfel: Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Glockenapfel, Gravensteiner, Gewürzluke, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Chlapps-Liebbling, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Schweitzer Wasserbirne, Deutsche Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
- Birnen
- Zwetschgen: Walnuss

8.4 Begrünung von Carports, Pergolen, Mülltonnenstandplätzen

Vorgesehene Maßnahmen und Regelungen:
Carports, Pergolen und Mülltonnenstandplätze sind mit kletternden bzw. rankenden Gehölzen zu bepflanzen.

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

Hinweis 1: Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind der Begründung zu entnehmen!

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

Hinweis 3: Durch diesen Bebauungsplan verlieren die Bebauungspläne "Kleingärten nördlich und südwestlich der Rambergsiedlung" und "Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung" in diesem Teilbereich ihre Gültigkeit.

Verfahrensvermerke

* Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung am 26.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans "1. Änderung Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung", gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, beschlossen (Beschluss Nr. 58) und den Beschluss ortsüblich am 18.10.2002 im Amtsblatt der Stadt (Nr.51) bekannt gemacht.

Donauwörth,
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister

* Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung am 26.09.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanteilwurfs beschlossen (Beschluss Nr. 58).

Der Entwurf des Bebauungsplanes - 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 28.10.2002 bis 29.11.2002 im Stadtbaumt Donauwörth öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jeder und jedem vorgebracht werden können, am 18.10.2002 im Amtsblatt der Stadt (Nr.51) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Donauwörth, 20.12.2002
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 19.12.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Donauwörth, 20.12.2002
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister

* Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung am 19.12.2002 den Bebauungsplan "1. Änderung Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 4).

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Donauwörth am 19.12.2002 gebilligt (Beschluss Nr. 4).

Donauwörth, 20.12.2002
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 17.01.2003 in Kraft getreten.

Donauwörth, 17.01.2003
STADT DONAUWÖRTH

Armin Neudert
Oberbürgermeister

Übersichtslageplan M=1:5000



c					
b					
a					
NR.	ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN	GEÄND.AM	NAME	GEPR.AM	NAME
BEBAUUNGSPLAN "1. ÄNDERUNG WOHNGEbiet SÜDWESTLICH DER RAMBERGSIEDLUNG" Satzung					
MASSTAB: 1 : 500	UMGRIFF: 5.156 m²	AUFTRAGS NR.: 00.074.4		PL.NR. 1a	
GEZEICHNET: Müller/Otto		DATUM: 20.12.02		letztm. geändert:	
ENTW.-VERFASSE: Stadtbaumt					
STADT DONAUWÖRTH STADTBAUAMT RATHAUSGASSE 1 86609 DONAUWÖRTH		INGENIEURBÜRO EIBL ZIRGSEHEIMER STRASSE 43 86609 DONAUWÖRTH TEL.: (0906) 60033 FAX: (0906) 60336			
TEL.: 0906/789-0					