

Planzeichnung (Teil A)



Bebauungsplan „Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung“

TEXT (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 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 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.
- 6.4 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.
- 6.5 Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebeldeckern 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 Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt 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 Fugenan teil 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)
Hassel (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
Birnen: Chlapps-Liebling, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Deutsche Hauszwetschge, Wangenheim's Frühzwetschge
Zwetschgen: Rainuss
 - 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.

Verfahrensvermerke

• Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung am 08.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet südwestlich der Rambergsiedlung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 552/1) und den Beschluss ortsüblich am 13.07.2001 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 38) bekannt gemacht.

Das Bebauungsplanverfahren wird als „vereinfachtes Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt.

Donauwörth, 26.09.2001
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

• Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung am 25.09.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen (Beschluss Nr. 706).

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 23.07.2001 bis 23.08.2001 im Stadtbauamt Donauwörth öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jeder und jedem vorgebracht werden können, am 13.07.2001 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 38) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Donauwörth, 26.09.2001
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

• Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2001 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, um Stellungnahme gebeten.

Donauwörth, 26.09.2001
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 25.09.2001 geprüft (Beschluss Nr. 845). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Donauwörth, 26.09.2001
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

• Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.09.2001 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 845/10).

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Donauwörth am 25.09.2002 gebilligt (Beschluss Nr. 845/10).

Donauwörth, 26.09.2001
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 01.08.2002 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr. 8...) 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 01.08.2002 in Kraft getreten.

Donauwörth, 01.08.2002
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

Übersichtslageplan M=1:5000



c	Ergänzungen im Textteil, Änderungen im Plankapf	25.01.02	Ludl		
b	Ergänzungen im Textteil, Änderung Position best. WL	12.07.01	Ludl		
a	Landschaftsplanerische Ergänzungen im Text- und Planteil, Verfahren	22.05.01	Müller		
NR.	ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN	GEÄND. AM	NAME	GEPR. AM	NAME

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET SÜDWESTLICH DER RAMBERGSIEDLUNG"

Satzung

MAßSTAB: 1 : 500	AUFTRAGS-NR.:
UMGRIFF: 5.156 m²	00.074.4
GEZEICHNET: Müller / Eibl	PL-NR.:
ENTW.-VERFASSEN: Stadtbauamt	1a
	DATUM: 28.02.2001
	letztlm. geändert: 25.01.2002

STADT DONAUWÖRTH
STADTBAAUAMT
RATHAUSGASSE 1
86609 DONAUWÖRTH
TEL.: 0906/789-0