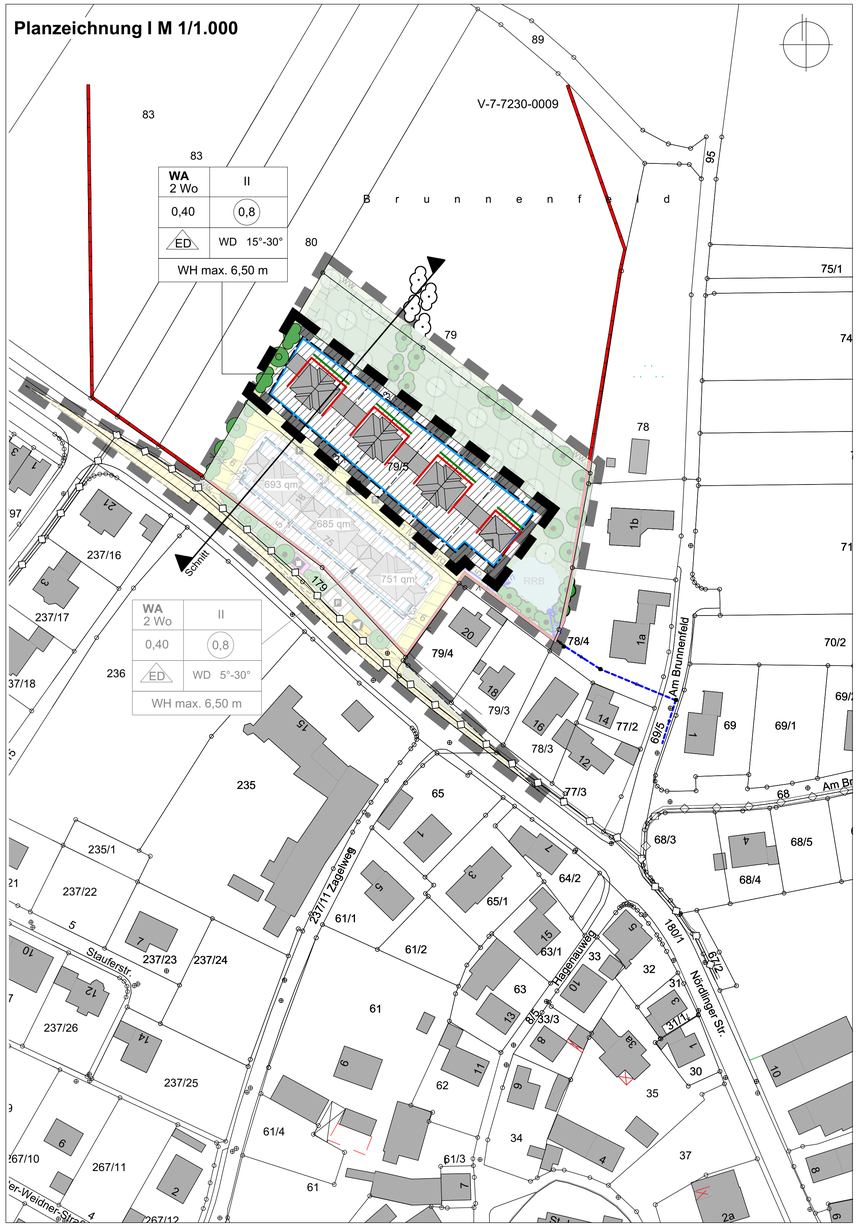
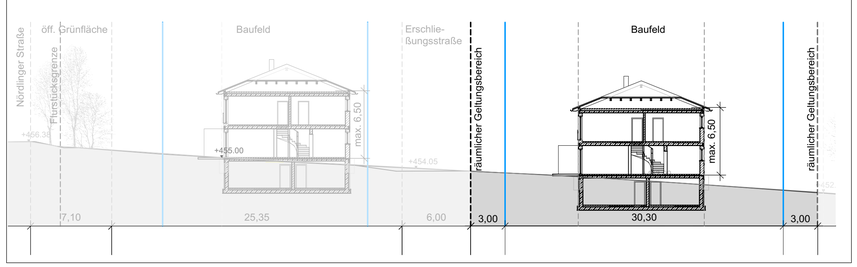
Planzeichnung I M 1/1.000



Schnitt I M 1/250



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Wohneinheiten	Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; ausgenommen sind Schank- und Speisewirtschaften und alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,40 — Grundflächenzahl

0,8 — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstgrenze festgesetzt (siehe Festsetzung Wandhöhe).

WH — Höhe der baulichen Anlagen:
Die Wandhöhe darf höchstens 6,50 m betragen (Wandhöhe gem. Art. 6 BayBO), gemessen ab Rohfußboden EG (EFH). Die Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandbauteil entsprechend zu ermitteln.

Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf maximal 0,90 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2 Wo — Anzahl der Wohnungen je Gebäude:
je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

ED — offene Bauweise; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche nach Planeinschrieb

4. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen liegen.
Nebenanlagen ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche von bis zu 20 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Die Wandhöhe darf max. 2,20 m betragen.

5. Grünordnung

Private Grünfläche, Breite 3m mit Pflanzbindung

Punktuell Pflanzung von Sträuchern, Wuchshöhe bis max. 2m, nicht dornig und kleinkronigen Bäumen mit geringer Wuchshöhe in Gruppen
Die Befahrbarkeit landwirtschaftlicher Wege ist dabei zu gewährleisten.
Die Grenzabstände gem. BayBO sind einzuhalten.
Artenauswahl: (ohne Thuja, Zypresse u. dgl.)
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris - Wild-Apfel

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich

vorgeschlagene geplante Grundstücksgrenzen

Anfallendes Niederschlagswasser ist dem Regenrückhaltebecken im Osten zuzuführen, dort zwischen zu speichern und anschließend gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten.

Schmutzwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Immissionsschutz
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) zu rechnen. Zu Erntezeiten kann es aus Gründen der Witterung auch nachts oder zu anderen Ruhezeiten zu Immissionen kommen.

- Gemäß schallschutztechnischer Untersuchung (Fa. Tecum GmbH vom 06.02.2019, Bericht Nr. 15.023.3/F) werden nachfolgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Schlaf- und Kinderzimmer sind so anzuordnen, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärms durch das jeweilige Gebäude (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung) erreicht wird.
- Im Erd- und 1. Obergeschoss dürfen an den vom Lärm am stärksten betroffenen nördlichen Gebäudeseiten keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden.
- An den Fassaden mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) (siehe hierzu Anlagen 2 bis 3 jeweils Blatt 2 des Berichts der Fa. Tecum GmbH vom 06.02.2019, Bericht Nr. 15.023.3/F) sind die Schlafräume und Kinderzimmer mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein.
Alternativ hierzu können diese Fenster hinter einer schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten, Loggia) liegen oder als sog. "Hamburger Fenster" ausgeführt werden.

Mit einem schalltechnischen Nachweis ist im Rahmen des Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109-1 nachzuweisen.

B - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. Dächer / Dachgestaltung
- Dachform: Walmdach (WD)
  Dachneigung: 15° - 30°
- Dacheindeckung: zulässig sind Dachziegel oder Betondachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen.
- Maximaler Dachüberstand von 0,7 m
- Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

2. Garagen / Stellplätze
- Es gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Donauwörth.
- Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer sowie Walm- und Satteldächer zulässig.
- Die Dachneigung bei Garagen und Nebenanlagen beträgt
  bei FD 0° bis 5°
  bei WD bzw. SD 15° bis 30°.
- Zum öffentlichen Verkehrsraum muss bei Carports und Nebengebäuden ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.
- Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen
- Für Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,20 m zulässig. Zum öffentlichen Raum hin, ist eine maximale Höhe von 1,00 m zulässig.
- Mülltonnenstandorte sind auf den Grundstücken vorzusehen.
- Sickerfähigkeit von Belägen
  Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, usw.).

4. Leitungen
Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Baustoffe und Anstriche
Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen.
Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig.
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Hinweise

Baugrund
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, die zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Auffüllungen, Altablagerungen
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodendenkmäler
Im Plangebiet werden Bodendenkmäler vermutet. Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wasserdruck
Für das Baugebiet können die Stadtwerke Donauwörth lediglich einen Versorgungsdruck von 1,78 bis 2,32 bar bereitstellen. Grundstückseigentümer können einen höheren Wasserdruck nur über eine Hausdruckanlage erreichen.

Niederschlagsversickerung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann beim Landratsamt Donau-Ries - Wasserrecht einzureichen.
Zur Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.
Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") der DWA wird hingewiesen.
Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Oberflächenabfluss
Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Luft-Wärme-Pumpen und andere stationäre Geräte
Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme- Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell vom 28.03.2013) zu beachten.

Herstellung des Straßenkörpers
Die anliegenden Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bautechnisch notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen sowie Fundamente der Straßenbeleuchtung ohne Ausgleich oder Wertminderung zu dulden und zu unterhalten.

Beschränkter Bauschutzbereich des Hubschraubersonderlandeplatzes
Bauvorhaben mit einer Höhe von 30 m über Grund sind der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern zur Abstimmung vorzulegen.

Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für den Denkmalschutz
Bodendenkmal mit der Nummer V-7-7230-0009

vorhandene Grundstücksgrenzen

Bestehende / geplante Gebäude

Darstellung zur näheren Erläuterung BP "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße" (blass dargestellt)

Räumlicher Geltungsbereich "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße"

V — **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
hier: Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche), niveaugleich, durch Belagswechsel und Pflastersteinreihen in unterschiedliche Bereiche unterteilt.

P — öffentliche Stellplätze

Bestehende Gehölze
außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

ca. 9m — Regenwasserleitung geplant

Regenwasserleitung bestehend

WW — Wiesenweg (WW)

Anpflanzung einer Baum- / Strauchhecke

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

RRB — Regenrückhaltebecken

Satzung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans "Erweiterung Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße (Am Maierberg)" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1
Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding vom 12.07.2018 ausgearbeitete Bebauungsplan "Erweiterung Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße (Am Maierberg)" in der Fassung vom 03.06.2019 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2
Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung.

§3
Der Bebauungsplan "Erweiterung Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße (Am Maierberg)" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Stadt Donauwörth erlässt den Bebauungsplan "Erweiterung Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße (Am Maierberg)" als Satzung.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch §§ 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 19.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße (Am Maierberg)" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2018 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.

2. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans "Erweiterung Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße (Am Maierberg)" in der Fassung vom 19.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2018 bis 14.12.2018 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans "Erweiterung Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße (Am Maierberg)" in der Fassung vom 19.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2018 mit Frist bis zum 14.12.2018 um Stellungnahme gebeten.

3. **Erneute öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans "Erweiterung Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße (Am Maierberg)" in der Fassung vom 21.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.04.2019 bis 03.05.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans "Erweiterung Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße (Am Maierberg)" in der Fassung vom 21.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 08.04.2019 mit Frist bis zum 03.05.2019 um Stellungnahme gebeten.

4. **Satzungsbeschluss**
Die große Kreisstadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.06.2019 den Bebauungsplan "Erweiterung Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße (Am Maierberg)" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Donauwörth, den 04.06.2019

Armin Neudert,
Oberbürgermeister

5. **Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Erweiterung Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße (Am Maierberg)" wurde am 21.06.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Donauwörth, den 24.06.2019

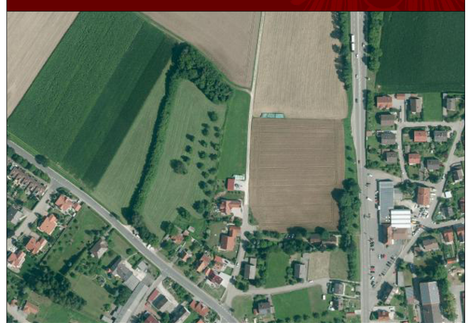
Armin Neudert,
Oberbürgermeister

6. **Ausfertigung**
Satzung ausgefertigt am:

Donauwörth, den 20.06.2019

Armin Neudert,
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt
donauwörth



Große Kreisstadt Donauwörth
Bebauungsplan
- Satzung
"Erweiterung Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße (Am Maierberg)"

Änderungen

Satzung 03.06.2019
Entwurf, 21.03.2019

M 1/1.000

Planung: Becker + Haindl
Architekten - Stadtplaner -
Landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a
86650 Wemding
Tel.: 09092 1776