

Datum: 09. Mai 1969

Gesch. z. (AZ): .....  
Anlagen: .....

III/3 - 610-5

Betreff: Festsetzung der Baulinien und Baubeschränkungen für den 2. Bauabschnitt der Parkstadt am Schellenberg (Oldenau-Mönchshau) in Donauwörth

In der oben bezeichneten Sache erläßt das Landratsamt Donauwörth folgenden

B e s c h e i d :

- I. Für das Gebiet des 2. Bauabschnittes der Parkstadt am Schellenberg (Oldenau - Mönchshau) in Donauwörth werden nach Maßgabe des von Architekt Dipl. Ing. Amslinger vom Institut für Städtebau der Technischen Hochschule München vom Mai 1961 gefertigten Bebauungsplanes die Baulinien festgesetzt mit der Auflage, daß zu der westlich dieses Baugebietes künftig verlaufenden Umgehungsstraße der B 2 aus angrenzenden Grundstücken Zufahrten und Zugänge nicht angelegt werden und daß der verkehrsmäßige Anschluß des Baugebietes an den Ortskern von Donauwörth über eine von der Stadt zu erbauende Straße, welche die Trasse der geplanten Umgehungsstraße unter einem Brückenbauwerk unterfährt, zu erfolgen hat.
- II. Für dieses Baugebiet werden gleichzeitig folgende

B a u b e s c h r ä n k u n g e n

erlassen.

1. Das Baugebiet des 2. Bauabschnittes der Parkstadt am Schellenberg (Oldenau-Mönchshau) wird zum ausschließlichen Wohnbaugebiet erklärt.
2. Die Errichtung von gewerblichen Betrieben mittleren bis großen Umfangs und von Industriebetrieben ist untersagt. Kleinere Gewerbebetriebe können im Zentrum (vgl. Nr. 15) zugelassen werden, wenn sie sich dem Charakter des Gebietes als Wohnbaugebiet anpassen, nicht lästig sind und sich in den Gesamtentwurf des Zentrums einordnen.
3. Auf vorhandenen Baubestand, an dessen Erhaltung aus Gründen des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes und der Beabsichtigten Gestaltung des Baugebietes des 2. Bauabschnittes der Parkstadt am Schellenberg (Oldenau-Mönchshau) ein Interesse besteht, ist Rücksicht zu nehmen. Rodungen dürfen grundsätzlich nur nach Ortseinsicht und schriftlich

licher Genehmigung durch das Stadtbauamt Donauwörth vorgenommen werden. Aufwendungen, die zur Erhaltung besonders wertvoller Bäume oder Baumgruppen erforderlich werden, trägt der Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte.

4. Für das Baugebiet wird die offene bzw. die Reihen- und Kettenbauweise angeordnet. Maßgebend ist der Bebauungsplan vom Mai 1961. Die Stellung der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) innerhalb der festgesetzten Baulinien hat sich nach dem Bebauungsplan vom Mai 1961 zu richten, und zwar sind die Gebäude, soweit im Bebauungsplan vorgesehen, an die vordere (blaue) Baulinie zu setzen.
5. Nebengebäude, die nicht dem Charakter der Wohnbebauung entsprechen und mit ihr in gestalterischem Einklang stehen, dürfen im Baugebiet des 2. Bauabschnittes der Parkstadt am Schellenberg (Oldenau-Mönchshau) nicht errichtet werden. Garagen sind möglichst im Hauptbau unterzubringen, oder damit zu verbinden. Die Baufluchtlinie des Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden. Grenzanbau mit den Garagen ist im Geltungsbereich des Baugebietes grundsätzlich gestattet.
6. Die Zahl der Stockwerke der Gebäude und ihre Abstände voneinander bestimmt sich nach den Einzeichnungen im Bebauungsplan vom Mai 1961.
7. Für die Dachneigung, Dachdeckung und Hauptgesimshöhe gelten folgende Bestimmungen:
  - A) Dachneigung:
    - a) Bei eingeschobiger Bauweise (Erdgeschoß ohne Dachausbau):
      - aa) Im Bauquartier westlich der Benno-Benedicten-Straße:  
flachgeneigtes Giebeldach mit  $23 - 30^\circ$
      - bb) Im Bauquartier östlich der Sudeten- und Schlesierstraße:  
Flachdach.
    - b) Bei zweigeschoßiger Bauweise:  
Im Bauquartier westlich der Sudeten- und Schlesierstraße:  
flachgeneigtes Giebeldach mit  $15 - 25^\circ$
    - c) Vielwohnungshäusern (E + 6) B  
Flachdach.
  - B) Dacheindeckung:
    - Zu a) aa) braun engoblierte Pfannen.
    - Zu a) bb) Blecheindeckung ist nicht erlaubt.
    - Zu b) Flachdachpfannen (braun - engobliert) oder Willaschitzzementplatten, braun-engl.
    - Zu c) Blecheindeckung ist nicht erlaubt. (H. 1. Abg. v. 6.12.61).

C) Hauptgesimshöhe (ab Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes)

Zu a) aa) bis zu 3,20 m

Zu a) bb) je zwei zusammenhängende Häuser:  
bis zu 3,20 m

Zu b) bis zu 6,00 m

Zu c) bis zu 21,00 m

8. Dachgaupen sind nicht zulässig.
9. Rohes oder gemischtes Mauerwerk ist zu verputzen. Blendmauerwerk, Zierputze und stechende Farben sind unzulässig. Die Sockel dürfen farblich gegenüber dem übrigen Außenputz nicht abgesetzt werden. Putzart und Farbe des Außenputzes sind vor Anbringung mit dem Stadtbauamt und der Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Verschiedene Putzarten an einem Gebäude sind nicht zulässig.
10. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage von Detailplänen über Fenster, Türen, Gesimse und andere für die äußere Gestaltung der Gebäude entscheidende Bauteile verlangen.
11. Mit den Eingabeplänen für die Erteilung der Baugenehmigung sind Entwässerungspläne (3-fach) einzureichen (Mischkanalisation).
12. Einfriedungen sind nur bei ein- und zweigeschossigen Häusern zulässig. Die Pläne sind einheitlich und durchlaufend zu gestalten. Es sind 1,00 m hohe Hanichelzäune mit senkrechten Latten aus Naturholz an den Straßen und 1,00 m hohe Maschendrahtzäune seitlich zu errichten. Die Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen. Die Zementsockel dürfen nicht mehr als 15 cm über Gehsteig- bzw. Strassenterrain ragen.
13. Bei der Errichtung von Bauerken ist hinsichtlich der Fundierung auf die Baugrundverhältnisse Rücksicht zu nehmen.
14. In einer Tiefe von 100 m vom Westrand des Baugebietes nach Osten gemessen, sind die Kamine sämtlicher Gebäude mit doppelten Funkenfängern zu versehen.
15. Für das Zentrum (Kirchen, Schulen etc.) gelten besondere Bestimmungen; es muß nach einem einheitlichen Entwurf größeren Maßstabes gebaut werden.
16. Ausnahmen in baugesalterischer Hinsicht von den vorstehenden Baubeschränkungen können von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden, soweit die Bau- und

Feuersicherheit, die gesundheitlichen Belange und das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Ein Anspruch auf die Zulassung der Ausnahmen besteht nicht.

III. Das Verfahren ist kostenfrei,

### G r ü n d e :

#### I.

Im Auftrage der Stadt Donauwörth hat Architekt Dipl.-Ing. Amslinger vom Institut für Städtebau an der Technischen Hochschule München einen Bebauungsplan für die Erweiterung der Parksiedlung am Schellenberg ausgearbeitet. Diese Planung erfaßte ein Gelände das zunächst in der Gemeindeflur Zirgesheim lag, das jedoch mit Wirkung vom 1. Juli 1961 laut Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 22. Juni 1961 Nr. I B 1 - 3000/45 g<sup>8</sup> (StAnz. Nr. 27/1961) in die Gemarkung Donauwörth eingegliedert wurde.

Die Stadt wurde mit ME vom 27.1.1941 Nr. 3651 gg<sup>8</sup> I mit Wirkung vom 1.3.1941 und die Gemeinde Zirgesheim mit ME vom 28.1.58 Nr. IV B 3 - 9112 g<sup>3</sup> mit Wirkung vom 1.3.1958 zu Wohnsiedlungsgebieten im Sinne des § 1 des Wohnsiedlungsgesetzes vom 22.9.1933 (RGBl. I S.659) erklärt. Die Gemeinde Zirgesheim hat einen Wirtschaftsplan noch nicht aufstellen lassen. Nach dem von der Ortsplanungsstelle für Schwaben vom 15.3.1956 gefertigten Wirtschaftsplan Donauwörth, Berg, Riedlingen, der nun als Flächennutzungsplan im Sinne des § 5 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) gilt, lag das fragliche Gelände außerhalb ausgewiesener Baugebiete. Die Gemeinde Zirgesheim hat mit Beschluß vom 28.4.1961, die Stadt Donauwörth mit Beschluß vom 13.5.1961 die Ausweisung des Geländes als Baugebiet beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Baubeschränkungen lagen in der Zeit vom 20.6.1961 bis einschließlich 30.6.1961 beim Landratsamt Donauwörth, Zimmer 15, für alle Beteiligten zur Ein-~~schaltung~~ auf. Die Auflage wurde durch die Stadt Donauwörth ortsüblich bekanntgemacht. Auch wurde die Gemeinde Zirgesheim davon verständigt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß wer innerhalb der genannten Frist keinen Einspruch erhebt, als zustimmend gilt. Innerhalb der Auflagefrist sind gegen die beabsichtigte Festsetzung der Baulinien und Baubeschränkungen gemäß dem Plan vom Mai 1961 keine Einsprüche geltend gemacht worden.

## II.

Das gesamte Gebiet, für das die Baulinien gezogen werden sollen, ist Eigentum der Stadt Donauwörth. Es liegt im Norden der Stadt Donauwörth. Im Westen wird es von der geplanten Umgehungsstraße der B 2 und im Osten von der Schießplatzstraße begrenzt. Im Norden liegt eine Wiese und im Süden der 1. Bauabschnitt der Parkstadt am Schellenberg, der bereits beinahe vollständig bebaut ist. Bisher wurde das Gelände forstwirtschaftlich genutzt. Es fällt von Osten nach Westen. Das Baugebiet soll der Schaffung einer bevorzugten Wohnbauanlage dienen.

Das Baugebiet wird von der Stadt Donauwörth aus mit Wasser, Strom und dergl. versorgt und wird an die städt. Kanalisation angeschlossen. Die neue Wohnbebauung mit Zentrum wird von der Ortsstraße aus mit zwei Anbindungen, die 400 m voneinander entfernt sind, durch eine Wohnsammelstraße (Ring), durch Stichstraßen mit Wendeplätzen und durch befahrbare Fußwege erschlossen. Die Erschließung des Neubaugebietes ist Aufgabe der Stadt, die sie im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung durchzuführen hat (& 123 Abs. 1 Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 - BGBl. I S. 341).

Nach dem erdstatischen Gutachten des Dr. Ing. Waschek, Günzburg, vom 19.5.1961 ist mit nahezu absoluter Sicherheit anzunehmen, daß in dem Erweiterungsgebiet dieselben Untergrundverhältnisse vorliegen und damit auch dieselben Möglichkeiten für eine Bebauung vorhanden sind wie innerhalb des bereits bebauten Bereiches.

Städtebaulich ist gegen die Planung nichts einzuwenden.

Die Wasserversorgung ist durch das neu errichtete Drucksteigerungspumpwerk gesichert. Die Entwässerung kann in ähnlicher Weise wie beim Bauabschnitt 1 erfolgen. An den vorhandenen Kanal zum Kaibach - Sammler kann angeschlossen werden. Die Klüranlage ist ausreichend bemessen, um die zu erwartenden Schmutzwassermengen zusätzlich aufzunehmen.

Das Gebiet des 2. Bauabschnittes ist von Starkstromleitungen frei. Die Versorgung mit Strom kann mit Errichtung der hierfür erforderlichen Versorgungsanlagen, deren Ausgangspunkt die bereits bestehenden Anlagen sind, als gesichert angesehen werden.

Im Interesse der Verkehrssicherheit auf der geplanten Umgehungsstraße im Zuge der B 2 dürfen aus den angrenzenden Grundstücken, Zufahrten und Zugänge zu B 2 nicht angelegt werden. Der verkehrsmäßige Anschluß des Wohngebietes an den Ortskern von Donauwörth muß über eine von der Stadt zu erbauende Straße, welche die Trasse der geplanten Umgehungsstraße unter einem durch die Geländeverhältnisse bedingten Brückenbauwerk unterfährt, erfolgen. Weitere Verkehrsverbindungen zwischen der

Parkstadt am Schellenberg und dem Ortskern, die erforderlich werden sollten, müssen die Umgehungsstraße höhenfrei kreuzen.

Obwohl durch die Stadt vom zuständigen Forstamt schon vor mehreren Monaten eine Stellungnahme zu der Planung angefordert wurde, ist diese bis heute noch nicht beim Landratsamt eingegangen. Das Landratsamt kann nun nicht mehr länger warten. Eine ähnliche Auflage zum Schutze des Waldes gegen Brände, wie sie schon im Baulinienfestsetzungsbescheid für den 1. Bauabschnitt enthalten war, wurde aufgenommen.

### III.

Das Landratsamt Donauwörth ist zur Festsetzung der Baulinien und der Baubeschränkungen sachlich und örtlich zuständig (§ 53 Abs. 2 Ziff. 2 BayBO).

Da der Entwurf des Baulinienplanes mit den Baubeschränkungen noch vor dem 29.6.1961 öffentlich ausgelegt worden ist, war das Verfahren nach den Vorschriften der Bayer. Bauordnung zu Ende zu führen.

Gemäß § 1 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung ist dort, wo eine Baulinie noch nicht gegeben ist, vor Erteilung von Baugenehmigungen die Baulinie festzustellen. Baulinien sind im 2. Bauabschnitt der Parkstadt am Schellenberg noch nicht gegeben. Um eine einwandfreie Regelung der Bebauung sicherzustellen, war daher die Festsetzung der Baulinien gemäß § 1 Abs. 3 und der Baubeschränkungen gemäß § 2 Abs. 2 BayBO erforderlich.

Bei der Festsetzung der Baulinien und der Baubeschränkungen wurde auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gesehen, sowie den Wohnungsverhältnissen, den Anforderungen der Gesundheit, der Feuersicherheit und der Schönheit Rechnung getragen. Auch wurde darauf geachtet, daß sich die neue Bauanlage gut an die bereits bestehende Bebauung anschließt und daß die Grundstücke zweckmäßig bebaut werden können (§ 3 Abs. 1 BayBO). Im übrigen sind auch die Grundsätze des § 3 Abs. 2 BayBO in dem Bebauungsplan vom Mai 1961 beachtet. Die Baubeschränkungen tragen dem besonderen Charakter des Gebietes als Parksiedlung Rechnung.

Durch die Einplanung von Garagen und Abstellplätzen wurde den Zielen der Reichsgaragenordnung vom 17.2.1939 (RGBl. I S. 219) Rechnung getragen. Geräumige Spielplätze in unmittelbarer Nähe der Wohnungen sind ebenfalls vorgesehen.

Für diesen Bescheid waren Kosten nicht zu erheben (§ 59 Abs. 2 BayBO, Art. 3 Abs. 1 Ziff. 2 des Kostengesetzes vom 17.12.1956 - BayBS III S. 442).

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in Donauwörth, Pfliegstr. 217, einzulegen. Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Schwaben, Augsburg, Fronhof 10, eingelegt wird.

Sollte auf den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist nicht entschieden werden, so kann Klage bei dem Bayer. Verwaltungsgericht in Augsburg, Kornhausgasse 4, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist; sie kann nur bis zum Ablauf eines Jahres seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, ausser wenn die Klageerhebung vor Ablauf der Jahresfrist infolge höherer Gewalt unmöglich war oder unter den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles unterblieben ist. Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, die angefochtene Verfügung soll in Urschrift oder Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Donauwörth, den 8. August 1961

Landratsamt:

i.A.

L.S.)

gez. M a g e l

(Magel)

Regierungsrat