

Teil A | Planzeichnung M 1:500



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften außer Kraft.

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen mit Ordnungszahlen unterteilt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablonen für die Baugebietsteilflächen:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	Einzel- / Doppelhäuser / Hausgruppen
Bauweise / Anzahl Wohneinheiten	Dachform / Dachneigung

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

- B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO).
- 1.2 Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- 1.3 Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht zugelassen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 GRZ 0,4 Maximale Grundflächenzahl (GRZ).
- 2.3 II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- 2.4 Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Grundflächen von Garagen bei der Ermittlung von der GRZ nicht angerechnet werden.
- 2.5 WH** Wandhöhe - traufseitig: WH = 6,25 m bis 6,75 m. Gemessen wird die Wandhöhe in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Die Wandhöhe ist das Maß von der Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (siehe hierzu 3.10 Höhenlage der Gebäude).
Abtragungen sind nicht zulässig. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.
Die Wandhöhe der Nebengebäude (Garagen) darf eine Höhe von 3,50 Meter an der Traufe bzw. an der Altka nicht übersteigen, gemessen ab der Straßenoberkante.
- 3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
- 3.1 **o** Offene Bauweise.
- 3.2 **max. 2 WE** In Wohngebäuden sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3.3 **B** Baugrenze.
- 3.4 **E / D** Im WA 3 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 3.5 **RH** Im WA 2 sind nur Reihenhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 3.6 Auszubildende unterirdischer Bauwerke und Anlagen Die Untergeschosse sind als wasserdichte Wannen auszubilden. Gebäude und unterirdische Tankanlagen sind gegen Auftrieb zu sichern. Keller und Lichtschächte können nicht entwässert werden, da das Rückstauniveau von Regenwasserkanälen bei 401 m ü.NN liegt. Sollten Kellergeschosse und Lichtschächte entwässert werden, sind die entsprechenden techn. Vorkehrungen zu treffen, da ein Rückstauniveau von 400 m ü.NN des öfteren erreicht wird.
- 3.7 Grundwasserabsenkung Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Auf Maßnahmen zur dauerhaften Grundwasserabsenkung besteht kein Anspruch gegenüber dem Freistaat Bayern.
- 3.8 Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch die Angabe der Firstrichtung dargestellt.
- 3.9 Nebenanlagen (bis 10 qm Grundfläche, ohne Feuerstätte), mit einer max. Wandhöhe von 2,25 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude errichtet werden.
- 3.10 Höhenlage der baulichen Anlagen: Als festgelegte Höhenlage der baulichen Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- 4. Verkehrsflächen**
- 4.1 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- 4.2 **Öffentliche Verkehrsfläche**
- 4.3 **Straßenbegrenzungslinie**
- 4.4 **Fußgängerweg Augsburgstraße**
- 4.5 Die Stellung der Garagen und Stellplätze ist innerhalb der vorgesehenen Begrenzung möglich. Die dargestellten Garagen sind Vorschläge. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss bei Garagen ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.
- 4.6 **Öffentliche Parkfläche**
- 5. Grünflächen / Pflanzungen**
- 5.1 **Öffentliche Grünfläche**

- 5.2 **Pflanzung von Bäumen:** Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
- Die in der Planzeichnung eingezeichneten Bäume sind Standortvorschläge. Der jeweilige Standort der Bäume ist auf dem Grundstück frei wählbar.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen: Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind folgende Grenzabstände auch zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten: Gehölze bis 2,00 m Höhe - mind. 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe - mind. 2,0 m Abstand von der Grenze An öffentlichen Straßen ist ein Lichtsumprofil von 4,5 m Höhe freizuhalten.
- 6. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen**
- 6.1 **Bestehende Hochwasserentwässerungsleitung**
- 6.2 **Versorgungsfläche für Transformatorstation**
- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- 7.1 **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.** Schaffung eines Schutzstreifens von mindestens 3m Breite zwischen Dammfuß und Bebauung und zur Zufahrt zum Damm. Im Schutzstreifen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Es dürfen keine feststehenden Sichtschutzeinrichtungen o.ä. eingebaut werden.
- 8. Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
- 8.1 **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - passive Schutzmaßnahmen.**
Innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG - passive Schutzmaßnahmen umgrenzten Bereiches sind Schlafräume, die ausschließlich über die das Straßennärum ausgesetzten Nord- West- und Südseiten der Gebäude entlüftet werden können, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass vor den Fensteröffnungen von Schlafräumen Schalldämmungsmaßnahmen, von 50 dB(A) nicht überschritten werden.
- 9. Sonstige Planzeichen**
- 9.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.**
- 9.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

- 1. Abstandsflächen**
- Für WA 2 und WA 3 wird eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3 Meter gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO festgesetzt. Für die Abstandsflächen gelten weiterhin die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- 2. Bauliche Gestaltung**
- 2.1 **SD** Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Zulässige Dachneigung für Satteldächer.
- 2.2 **35°-48°** Kniestocke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk darf maximal 0,50 Meter betragen.
- 2.3 **Es darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum pro Grundstück errichtet werden.**
Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 Meter einzuhalten. Garagen können ausserhalb der Baugrenzen liegen.
Zur Dacheindeckung der Wohn- und Garagengebäude dürfen nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene und graue Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Metall- und Glasdeckungen können nach Rücksprache mit dem Stadtbaumamt zugelassen werden.
Dachüberstände dürfen 0,50 Meter an der Traufe und 0,30 Meter am Ortsgang nicht überschreiten.
Automaten (z.B. Zigarettenautomaten) und Werbeanlagen sind unzulässig.
Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in die Gebäude, Mauern oder zu integrieren.
Für Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,20 Metern zulässig, ansonsten gelten die Regelungen der BayBO.
- 2.4 Das natürliche Gelände darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbaumamt und dem Landratsamt Donau-Ries geringfügig verändert werden.
- 3. Stellplätze**
- 3.1 **Es gilt die Stellplatzsatzung sowie die Satzung über die Herstellung von Fahrradstellplätzen der Stadt Donauwörth.**
- 3.2 **Stellplätze im privaten Bereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wasserdurchlässige Decke, Pflaster mit Rautenfugen) auszubilden.**

- 4. Bepflanzungen**
- 4.1 **Pflanzungen von Hausbäumen:**
Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein standorttypischer Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
- 4.2 **Begrünung von Pergolen und Mülltonnenstandplätzen:**
Pergolen und Mülltonnenstandplätze sind mit kletternden bzw. rankenden Gehölzen einzuzüchten.
- 4.3 **Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.**

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

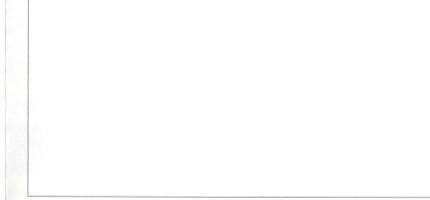
1. **Bestehende Grundstücksgrenzen.**
2. **Flurstücksnummer.**
3. **Vorgeschlagene Flurgrenze.**
4. **Aufzulassende Grundstücksgrenze.**
5. **Bestandsgebäude.**
6. **Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Abtragungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren Schritte in die Wege leitet.**
7. **Unvermuntet Niederschlagswasser muss auf eigenem Grund und auf Kosten des Eigentümers versickert werden. Hier gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth. Für die erlaubnissfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnissfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswassererstellungsverordnung - NWFrelV) zu beachten. Ist die NWFrelV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers können das Merkblatt DWA - M 153 ("Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser") der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) sowie das Arbeitsblatt DWA 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") herangezogen werden. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schädlich abgeleitet in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beiseiten (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).**
8. **An den Geltungsbereich grenzt der Bauhof der Flussmeisterei an (Flurstück 2618). Dieser wird über den Pappelweg erschlossen. Bei Hochwasser ist Fahrverkehr und Betrieb auch in der Nacht möglich.**
Der Straßenverlauf des Pappelweges muss in Oberflächenbeschaffenheit und Breite auch künftig die problemlose Zufahrt zur Flussmeisterstelle Donauwörth ermöglichen. Vor allem in Kurvenbereichen ist auf eine Verbreiterung der Fahrbahn zu achten, so dass die Anfahrt von landwirtschaftlichen Zugmaschinen, bzw. LKW's mit Anhängern an die Flussmeisterstelle sichergestellt ist. Bei der Ausbildung des verkehrsberuhigten Bereiches ist bis zur Einfahrt der Flussmeisterstelle auf bauliche Anlagen (z.B. Schwellen) zur Verkehrsberuhigung zu verzichten. Dadurch könnte die Erreichbarkeit mit Fahrzeugen erheblich beeinträchtigt werden, was besonders im Hochwasserfall nicht hingenommen werden kann.
9. **Sobald eine Baukulisse von 30 m über Grund erreicht wird, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens das Luftamt Südbayern zu beteiligen.**
10. **Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet, sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fundgeführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.**
11. **Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die gegenseitig vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.**
12. **Die anliegenden Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers baulich-technisch notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonstützen sowie die Fundamente der Straßenbeleuchtung ohne Ausgleich oder Wertminderung zu dulden und zu erhalten.**
13. **Sichtdreiecke Staatsstraße 2215.**
14. **Das Planungsgebiet befindet sich zumindest teilweise im Bereich des HQ extrem. Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen.**

Präambel

Die Große Kreisstadt Donauwörth erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 2a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planierteils (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „2. Änderung Erlenweg / Pappelweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2019 bis 31.01.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2019 bis 31.01.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.02.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.02.2020 als Satzung beschlossen.
Donauwörth, den 11.05.2020.....
Jürgen Sorre
Oberbürgermeister
- Ausgefertigt
Donauwörth, den 11.05.2020.....
Jürgen Sorre
Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 15.05.2020..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Donauwörth, den 11.05.2020.....
Jürgen Sorre
Oberbürgermeister



Übersichtskarte ca. 1 : 5 000

Größe Kreisstadt Donauwörth
Bebauungsplan 2. Änderung Erlenweg / Pappelweg
Fläche räumlicher Geltungsbereich: 6.425 qm (Katasterkarte)

Größe Kreisstadt Donauwörth		Projekt-NR.: 190
Maßstab: 1 : 500	Bebauungsplan 2. Änderung Erlenweg / Pappelweg - Änderungsumgriff - Fassung vom 17.02.2020	PL-NR.: 03
grz: bglab/vs		Plandatum: 06.05.2020
Bearbeitung: Arno Becker, Dipl.-Ing.		
becker + handl architekten stadtplaner landschaftsarchitekten Klosterweg 6 • 86650 Wendling Tel. 09092 910473 Fax 09092 1737 e mail architekten@becker-handl.de		