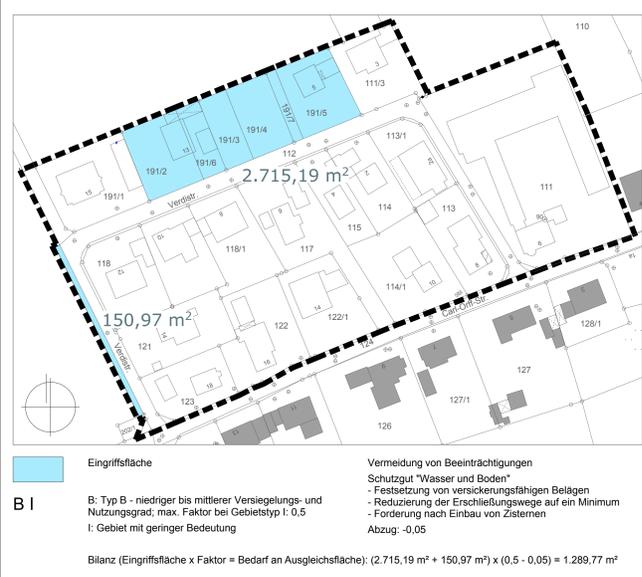


Planzeichnung (Teil A) | M 1/1000



Ermittlung der Ausgleichsfläche | M 1/1000



Ausgleichsfläche - Flurnummer 575, Gemarkung Mertingen | M 1/1000



Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bestehende Grundstücksgrenzen.
- Flurstücksnummer.
- Vorgeschlagene Firstrichtung.
- Vorgeschlagene Flurgrenze.
- Bestandsgebäude.
- Bemaßung in Metern.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Donauwörth) einzuschalten. Es wird zudem auf die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DschG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern hingewiesen.
- In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. In Ausschusheim gibt es zudem aktive landwirtschaftliche Betriebe, bei denen jederzeit mit landwirtschaftlichem Fahrverkehr zu rechnen ist. Durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr und durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Flächen kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchswirkungen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind im "Wohngebiet Verdstraße" von den Eigentümern, Besitzern und Bewohnern der Wohnhäuser / Wohnungen hinzunehmen.
- Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.
- Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebsicherung vorzusehen.
- 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.
- Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schutz- und Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Untereinheit sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
- Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Festsetzung, 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-A 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.") der DWA wird hingewiesen.
- Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bebauungsplans 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.
- Der Bau von kombinierten Regenrückhalte- und Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 21.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet Verdstraße" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2009 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.  
Donauwörth, den 25.09.2011  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister
- 2. Erstmalige öffentliche Auslegung**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 21.04.2009 die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans "Wohngebiet Verdstraße" gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.05.2009 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.  
Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet Verdstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.06.2009 bis 06.07.2009 im Stadtbauamt der Stadt Donauwörth öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können, am 22.05.2009 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Donauwörth, den 08.07.2009  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister
- 3. Erstmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan "Wohngebiet Verdstraße" tangiert werden, mit Schreiben vom 26.05.2009 um Stellungnahme gebeten.  
Donauwörth, den 08.07.2009  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister
- 4. Abwägung**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 29.09.2011 die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.  
Donauwörth, den 30.09.2011  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister
- 5. Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 29.09.2011 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans "Wohngebiet Verdstraße" gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.06.2012 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet Verdstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2012 bis 26.07.2012 im Stadtbauamt der Stadt Donauwörth öffentlich ausgelegt. Auch die Ergebnisse der Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsmitteilung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zur vorliegenden Planung lagen zur Einsichtnahme bereit. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können bzw. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan "Wohngebiet Verdstraße" unberücksichtigt bleiben können, am 15.06.2012 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Donauwörth, den 27.07.2012  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister
- 6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan "3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 4 und Mitte (südwestlich der Rambergstraße)" tangiert werden, mit Schreiben vom 12.05.2012 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 26.07.2012 die Gelegenheit zur Stellungnahme.  
Donauwörth, den 27.07.2012  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister
- 7. Erneute Abwägung**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 15.11.2012 die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Donauwörth, den 16.11.2012  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister
- 8. Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 15.11.2012 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans "Wohngebiet Verdstraße" gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.01.2013 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet Verdstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.01.2013 bis 22.02.2013 im Stadtbauamt der Stadt Donauwörth öffentlich ausgelegt. Auch die Ergebnisse der Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsmitteilung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zur vorliegenden Planung lagen zur Einsichtnahme bereit. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können bzw. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan "Wohngebiet Verdstraße" unberücksichtigt bleiben können, am 11.01.2013 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Donauwörth, den 25.02.2013  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister

Fortsetzung - Verfahrensvermerke

- 9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan "Wohngebiet Verdstraße" tangiert werden, mit Schreiben vom 03.01.2013 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 22.02.2013 die Gelegenheit zur Stellungnahme.  
Donauwörth, den 25.02.2013  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister
- 10. Erneute Abwägung**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 11.04.2013 die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Donauwörth, den 12.04.2013  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister
- 11. Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan "Wohngebiet Verdstraße" - bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - wurde am 11.04.2013 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde vom Stadtrat der Stadt Donauwörth am 11.04.2013 gebilligt.  
Donauwörth, den 12.04.2013  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister
- 12. Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Wohngebiet Verdstraße" auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 29.07.2016 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln an der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 214 und § 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen.  
Donauwörth, den 01.08.2016  
Armin Neudert  
Oberbürgermeister

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 Flächennutzungsplans (PlanZV) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grundordnungsplan als Satzung.

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO).
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- WA Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Maximale Grundflächenzahl (GRZ).
- GFZ 0,8 Maximale Geschossflächen (GFZ).
- I + D Maximal zwei Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss.
- II + D Maximal drei Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegen muss.

3. Bauweise, Baugrenzen

- o Offene Bauweise.
- Baugrenze.
- E Nur Einzelhäuser zulässig.
- Für die Abstandsflächen gelten weiterhin die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4. Bauliche Gestaltung

- SD Satteldach zulässig.
- 35° - 48° Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig, siehe Nutzungsschablonen 1, 2 und 4.

4.3 30° - 52°

Dachneigung zwischen 30° und 52° zulässig, siehe Nutzungsschablone 3.

4.4

Flachdächer sind für Nebengebäude und Garagen zulässig.

4.5

Kniestöcke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk darf maximal 0,75 Meter betragen.

4.6

Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig.

4.7

Dachüberstände dürfen 0,50 Meter an der Traufe und 0,30 Meter am Ortsgang nicht überschreiten.

4.8

Als Dachaufbauten sind nur einzeln stehende Gauben mit Giebelwänden zulässig. Die Breite darf im Außenmaß 2,00 Meter nicht überschreiten.

4.9

Die Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 Meter voneinander haben.

4.10

Von Ortsgang und First müssen die Gauben einen Abstand von mindestens 1,00 Meter haben.

4.11

Zusammen dürfen die Gauben höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Haupthaus einzudecken.

4.12

Die Fassadengestaltung ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

4.13

Automaten (z. B. Zigarettenautomaten) und Werbeanlagen sind unzulässig.

4.14

Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in die Gebäude, Mauern oder in die Einfriedung zu integrieren.

4.15

Für straßenseitige Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,20 Meter zulässig. Eine maximale Höhe von 1,50 Metern ist für seitliche und rückwärtige Einfriedungen zulässig.

4.16

Die Traufhöhe von Nebengebäuden und Garagen darf 3,00 Meter nicht überschreiten.

5. Stellplätze

5.1 Es gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Donauwörth.

5.2

Stellplätze im privaten Bereich sind wasserdurchlässig (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rautenfugen, etc.) auszubilden.

6. Schnurgerüst

6.1 Vor Baubeginn ist das Bauwerk durch ein Schnurgerüst nach seiner Grundfläche und Höhenlage abzustücken. Diese Absteckung muss vom Stadtbauamt abgenommen werden.

7. Verkehrsflächen

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

7.2

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich.

7.3

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche.

7.4

Straßenbegrenzungslinie.

7.5

Flurweg.

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

8.2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets.

Große Kreisstadt donauwörth

Große Kreisstadt Donauwörth  
Bebauungsplan - SATZUNG  
"Wohngebiet Verdstraße"

Anderungen

Datum	Inhalt	Freigegeben durch
05.08.2012	Abwägungsergebnis aus Bürger- und T08-Beteiligung einarbeiten (§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB)	Fa
03.01.2013	Abwägungsergebnis aus Bürger- und T08-Beteiligung einarbeiten (§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB)	Fa
30.04.2013	Abwägungsergebnis aus Bürger- und T08-Beteiligung einarbeiten (§ 4a Abs. 3 BauGB)	Fa
22.07.2016	Ausarbeitung Satzung	Fa

Planung: Stadt Donauwörth  
Stadtbauamt  
Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth  
Tel. 0906 789 0

M 1/1000