



Nutzungsschablone		Nutzungsschablone ①	
Art der baulichen Nutzung	max. Grundfläche	WA	200 m²
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe	6,50 m	10,5 m
Bauweise	Dachform, Dachneigung	SD	15° - 48°

Gestützt auf den Inhalt des Leitfadens, stellt Sachsen-Anhalt eine nutzerfreundliche und anschauliche Berechnungshilfe zur Ermittlung geeigneter Abstände zum nächsten Immissionsort bzw. eines geeigneten Schalleistungspegels für die Luftwärmepumpe des jeweiligen Vorhabens im Internet zur Verfügung (<https://wpapp.webyte.de/#/einfuehrung#einfuehrung>).

15. Das Plangebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauberlandeplatzes der AIRBUS HELICOPTERS DEUTSCHLAND GmbH nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Vorhaben und Hindernisse, die zur ihrer Einrichtung benötigt werden, mit einer Höhe über 30,00 m über Grund sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2024 bis 20.12.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.02.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.2024 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Donauwörth, den 17.03.2025
Jürgen Sorré
Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.03.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Donauwörth, den 24.03.2025
Jürgen Sorré
Oberbürgermeister

Präambel

Die Große Kreisstadt Donauwörth erlässt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), §§ 9 und 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sowie Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
Die Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen) wird auf maximal vier pro Einzelhaus bzw. auf zwei pro Doppelhaushälfte beschränkt. Des Weiteren darf pro Baufeld nur ein Einzel- bzw. Doppelhaus errichtet werden.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 GR 200 m² Maximale Grundfläche des Einzelhauses bzw. Doppelhauses.
Für die Anlage von Terrassen darf die festgesetzte Grundfläche um 20 % überschritten werden.
Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist um 80 % zulässig.
Erläuternde Skizze:
- 2.2 TH 6,50 m Maximale Traufhöhe von 6,50 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG).
- 2.3 FH 10,50 m Maximale Firsthöhe von 10,50 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG).
Erläuternde Skizze:

- 2.4 OK RFB Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss max. 0,20 m über Straßenniveau.
Hinweis: Bezugspunkt für die Höhenermittlung des Rohfußbodens ist die mittlere Höhe des Bestandsgeländes entlang der Grundstücksgrenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche (an der Erschließungsstrasse). Städtebaulich maßgebend ist jeweils die übergeordnete Erschließungsstrasse am Baugrundstück.
- 3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**
3.1 o Offene Bauweise.
3.2 [Symbol] Baugrenze.
3.3 [Symbol] Baulinie.
3.4 [Symbol] Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Verkehrsflächen**
4.1 [Symbol] Straßenverkehrsfläche.
4.2 [Symbol] Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
4.3 [Symbol] Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche.
- 5. Grünflächen**
5.1 [Symbol] Öffentliches Grün.
5.2 [Symbol] Zweckbestimmung: Spielplatz.
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
[Symbol] Baum ist zu erhalten und bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
- 11. Sonstige Planzeichen**
[Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

- 1. Abstandsflächen**
Für die Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung (BayBO).
- 2. Bauliche Gestaltung**
3.1 SD Satteldach zulässig.
3.2 15° - 48° Dachneigung zwischen 15° und 48° zulässig.
3.3 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig.
3.4 Dachüberstände dürfen 0,50 Meter an der Traufe und 0,50 Meter am Ortsgang nicht überschreiten.

- 3.5 Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Flachdächer (0° bis 5° Dachneigung) zulässig.
- 3.6 Die Festsetzungen 3.1 bis 3.5 sind für Garagen, Carports und Nebengebäude bis jeweils 36,00 Quadratmeter Grundfläche nicht zwingend anzuwenden.
- 3.7 FD, PD (0° - 20°) Für untergeordnete Anbauten, Überdachungen und Wintergärten sind auch Flach- und Pultdächer (Dachneigung 0° bis 20°) zulässig.
- 3.8 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 Metern einzuhalten.
- 3.9 Garagen, Carports und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenzen liegen.
- 3.10 Zum öffentlichen Verkehrsraum muss bei Garagen, Carports und Nebengebäuden ein Mindestabstand von 1,00 Meter eingehalten werden.
- 3.11 Der Bereich zwischen einer Baulinie und dem öffentlichen Verkehrsraum ist zwingend von jedweder Bebauung freizuhalten.
Hinweis: Zufahrten, Wege, Einfriedungen und Bestandsbauten sind davon ausgenommen.
- 3.12 Automaten (z. B. Zigarettensautomaten) und Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3.13 Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in die Gebäude, Mauern oder in die Einfriedung zu integrieren.
- 3.14 Für Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,50 Metern zulässig. Folgende Materialien sind unzulässig:
- Steinquader,
- Gabionen und
- Kunststoff.
- 3.15 Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen.
- 3.16 Grenzabstände bei Bepflanzungen:
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind folgende Grenzabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten:
- Gehölze bis zu einer Höhe von 2,00 Metern: Mindestabstand von der Grenze: 0,50 Meter
- Gehölze über 2,00 Metern Höhe: Mindestabstand von der Grenze: 2,00 Meter

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- [Symbol] Bestehende Grundstücksgrenzen.
- [Symbol] Flurstücksnummer.
- [Symbol] Bestandsgebäude.
- [Symbol] Bemäßung in Metern.
- [Symbol] Zuordnung Nutzungsschablone.

6. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Verfüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
7. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind Objektschutzmaßnahmen erforderlich, 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 darf.
8. 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 wassersicheres Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
9. 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.
10. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der DWA wird hingewiesen.
11. Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, die den Zu- oder Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdrängung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
12. Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet ist prinzipiell mit Bodendekontamination zu rechnen. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterweg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 81570, Fax 08271 815750) mitgeteilt werden.
13. Die anliegenden Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bautechnisch notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückstützen sowie die Fundamente der Straßenbeleuchtung entschädigungslos zu dulden und zu unterhalten.
14. Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von den Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.03.2013, aktualisiert am 24.03.2020) zu beachten.
Zur Erleichterung für die Planung von Luftwärmepumpen wurde vom LAI mittlerweile der eigenständige Leitfaden für die "Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - Kurzfassung für Luftwärmepumpen (Stand: 28.08.2023)" herausgegeben und ist bei der Bestimmung des geeigneten Aufstellungsortes und der Auswahl eines akustisch verträglichen Gerätetyps zu beachten.

Größe Kreisstadt
donauwörth

Größe Kreisstadt Donauwörth
Bebauungsplan - SATZUNG
"Neudegger Siedlung"

Änderungen

17.03.2025	Abwägungsergebnis aus Bürger- und TÖB-Beteiligung einarbeiten (§3 Abs.2 & §4 Abs.2 BauGB)	Fls
17.03.2025	Ausfertigung der Satzung	Fls

Fassung vom 08.11.2024
Ausfertigung vom 17.03.2025

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