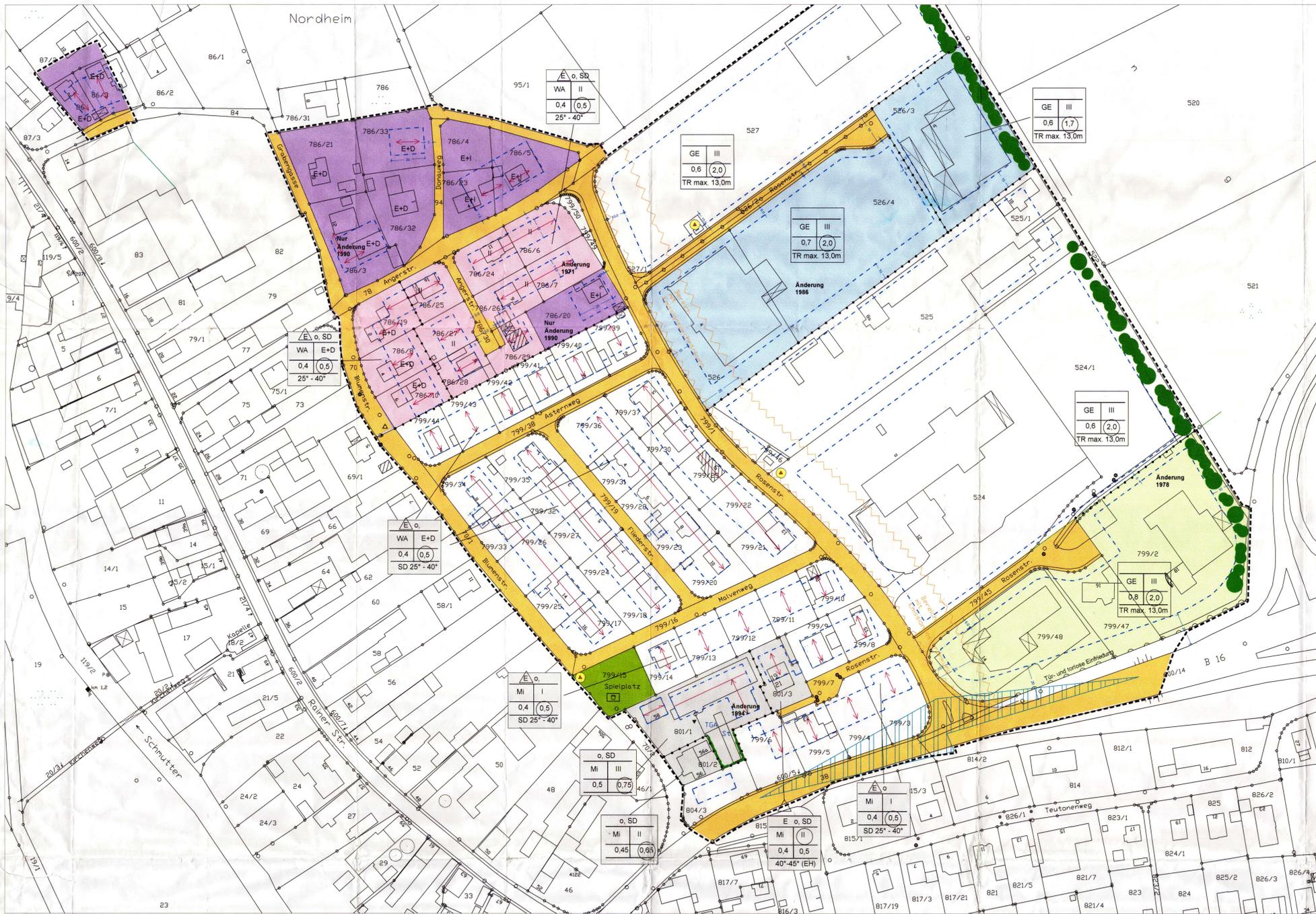


BP Donauwörth Nordöstlich von Nordheim



Satzung für den Änderungsbereich 1971

Zu den Punkten Grundstücksgrenzen, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie siehe Pflanzplanung.

II 2 Vollgeschosse (zwingend mit Firststichung)

E + D 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss mit Firststichung

Es gelten die Änderungen von 1990:

Wohnungen im Dachgeschoss sind zugelassen.

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer in dunkelbrauner Dachziegeldeckung und mit Dachneigung von 28° bis 40° zulässig.

Als Dachaufbauten sind nur einzeln stehende Gauben mit Giebelwänden, jedoch nur bei einer Dachneigung von 35° - 40° zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante der Gaubeneindeckung, darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m voneinander haben. Die Gauben müssen von der Dachkante einen Abstand von mindestens 1,00 m haben. Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.

Satzung für den Änderungsbereich 1976

Zu § 1 (Geltungsbereich), § 2 (Art der baulichen Nutzung), § 3 (Maß der baulichen Nutzung), siehe Pflanzplanung.

§ 4 Bauweise

A) Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

1. Im Planbereich gelten die Vorschriften über die offene Bauweise
2. Für die Firststichung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend
3. Die Garagen müssen hinsichtlich der Stellung zum Hauptgebäude und zur Nachbargarage nach Maßgabe der Hinweise in der Bebauungsplanzzeichnung errichtet werden. Zulässige Firsthöhe maximal 2,60 m. Kellergaragen werden nicht zugelassen.
4. Die zulässige Gebäudehöhe für Wohngebäude mit 1 Vollgeschoss wird auf eine Firsthöhe von 3,60 m begrenzt.
5. Sockelhöhen dürfen ab Straßenniveau nicht mehr als 0,50 m betragen.

B) Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet gelten die Vorschriften über die offene Bauweise.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- A) Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet
1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit dunkelbrauner Dachziegeldeckung und mit Dachneigung von 28° - 40° zulässig.
 2. Als Dachaufbauten sind nur einzeln stehende Gauben mit Giebelwänden, jedoch nur bei einer Dachneigung von 35° - 40° zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante der Gaubeneindeckung, darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m voneinander haben. Die Gauben müssen von der Dachkante einen Abstand von mindestens 1,00 m haben. Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.
 3. Kniestöcke werden zugelassen, jedoch darf die Höhe von Oberkante Decke bis Oberkante Sparren - gemessen an den Außenkanten des Hauses - 50 cm nicht überschreiten. Der Sparrenabstand darf nicht mehr als 50 cm betragen.
 4. Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Ausnahme können Fassadenteile mit anderen Materialien verkleidet werden, wenn sie das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Bei der Fassadengestaltung sind den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt. Mehrfarbige Ausbildungen von Rolläden sind unzulässig.
 5. Freistehende Mülltonnen bzw. Müllboxen sind so aufzustellen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können, um das Orts- und Straßenbild nicht zu stören. (Anpflanzen)
6. Automaten und Werbeanlagen dürfen an Einfriedungen nicht angebracht werden.

B) Gewerbegebiet

1. Im Gewerbegebiet sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis zu 18° Neigung und Satteldächer zulässig.
 2. Grelle, den Gesamteindruck störende Farben für den Fassadenanstrich sind nicht erlaubt.
 3. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf 13,00 m, bezogen auf die Oberkante der Rosenstraße, nicht überschreiten.
 4. Entlang der Rosenstraße wird für Grundstücke des Gewerbegebietes auf einer Tiefe von 25 m gemessen ab Straßenkante eine Lärmschutzwand festgesetzt. Innerhalb dieser Zone dürfen nur lärmarme Betriebs- oder Bürogebäude errichtet werden.
- § 6 Nebengebäude
- A) Allgemeines Wohngebiet
- Auf jedem Grundstück darf nur ein sonstiges Nebengebäude errichtet werden. Es ist mit der Garage in einem Baukörper und unter einem Dach zusammenzufassen.
- § 7 Einfriedungen
- A) Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet
1. Straßenseitige Einfriedungen dürfen nur als durchgehende Holzplanken mit senkrechten Latten oder als sogenannter Jägerzaun mit gekreuzten Hanfchen errichtet werden. Die Sockelhöhe darf 20 cm, die Gesamthöhe der Einfriedung 100 cm nicht überschreiten. Die Zaunstützen dürfen von der Straße her nicht sichtbar sein.
 2. Nur im Bereich der Grundstückseinfriedungen und Zugänge dürfen Massivpfeiler (keine Kunststeine) in Zaunhöhe errichtet werden. Die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Pfeiler dürfen nicht breiter als 45 cm sein. Ausnahmen sind nur dann gestattet, wenn eine Mülz im eingebaut wird.
 3. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune auszuführen. Die Gesamthöhe darf inklusive Sockel 1 m nicht überschreiten. (Maschenweite 6x6cm). Grelle Farben sind nicht erlaubt.
- B) Gewerbegebiet
- Als Einfriedungen sind Einfriedungsmauern oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden.
- C) Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet
- Soweit noch besondere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, sind hierfür die Richtlinien der Vorform DIN 18005 zugrunde zu legen.

Satzung für den Änderungsbereich 1978

Zu Pkt. 1 (Geltungsbereich), Pkt. 2 (Art der baulichen Nutzung), Pkt. 3 (Maß der baulichen Nutzung), Pkt. 4 (Baugrenzen), Pkt. 5 (Bereich mit Emissionsbeschränkung), Pkt. 6 Verkehrsflächen siehe Pflanzplanung.

Pkt. 7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

7.1 Kanalleitung

Pkt. 8 Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünflächen

8.2 Bäume und Sträucher anzupflanzen

Pkt. 9 Einfriedungen Einfriedung ohne Tür und Tor

Pkt. 10 Sonstige Festsetzungen

10.1 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über einen durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegten Ebene unzulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Pkt. 1 (bestehende Grundstücksgrenzen), Pkt. 2 (vorgeschlagene Grundstücksgrenzen), Pkt. 3 (Flurstücksnummern), Pkt. 4 (Bestehende Gebäude) 2-5 siehe Pflanzplanung

Satzung für den Änderungsbereich 1986

Zu Pkt. 1 (Geltungsbereich) und Pkt. 2 (Art der baulichen Nutzung) siehe Pflanzplanung.

Pkt. 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

3.1.1 III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen

3.1.2 GRZ 0,6 Grundflächenzahl
GFZ 1,7 Geschossflächenzahl

3.2.1 III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen

3.2.2 GRZ 0,7 Grundflächenzahl
GRZ 2,0 Geschossflächenzahl

3.3 TR max. 13 m maximale Firsthöhe

Pkt. 4 (Baugrenze), Pkt. 5 (Bereich mit Emissionsbeschränkung), Pkt. 6 (Verkehrsflächen) siehe Pflanzplanung

Pkt. 7 Grünflächen, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

7.1 Bäume und Sträucher zu pflanzen (im privaten Bereich)

Pkt. 8 (Flächen für Versorgungsanlagen), Pkt. 9 (Maßzahlen) siehe Pflanzplanung.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bebauungsplanzung von 1976.

Satzung für den Änderungsbereich 1994

Zu Pkt. 1 (Geltungsbereich), Pkt. 2 (Art der baulichen Nutzung), Pkt. 3 (Maß der baulichen Nutzung), Pkt. 4 (Bauweise, Baugrenzen) siehe Pflanzplanung.

Pkt. 5 Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Hauptfirststichung
Bei den Hauptgebäuden ist die im Bebauungsplan festgesetzte Firststichung einzuhalten.
 - 5.2 Im Planbereich sind nur Satteldächer zugelassen.
 - 5.3 Bei den Wohngebäuden muss die Dachneigung zwischen 40° und 45° liegen.
 - 5.4 Zur Dachneigung der Gebäude sind nur dunkelbraune und rote Dachziegel bzw. -steine zu verwenden.
 - 5.5 Als Dachaufbauten sind nur einzeln stehende Gauben mit Giebelwänden zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante der Gaubeneindeckung, darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m haben. Die Gauben müssen von der Dachkante einen Abstand von mindestens 1,00 m haben.
- Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.
- 5.6 Kniestöcke einsch. Sparren werden bis zu einer Höhe von 0,50 m über Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, zugelassen.
- 5.7 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Ausnahme können Fassadenteile mit anderen Materialien verkleidet werden, wenn sie das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Das Verkleidungsmaterial hat aus natürlichen Baustoffen zu bestehen und ist rechtzeitig vorher im Einvernehmen mit der Stadt Donauwörth - Stadtbauamt - auszuwählen.
- 5.8 Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß § 31 Abs. 1 BauBG für bereits bestehende Gebäude zulässig, soweit diese nicht eingetragten sind.

6 Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauBG)

- 6.1 GA Garagen
- 6.2 ST Stellplätze
- 6.3 TGA Tiefgarage

7 Grünflächen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

- 7.1 Im privaten Bereich gilt generell, dass die Grünflächen so weit als möglich mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Ein entsprechender Nachweis ist bei der Genehmigungsplanung zu führen.
- 7.2 Dichtwachsende, wintergrüne Hecke (Höhe ca. 1,5 m) mit einheimischen Gehölzen mit innenliegenden Maschen- oder Spinnrahmzaun als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken zu pflanzen.
- 7.4 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzplanken mit senkrechten Latten zu errichten. Die Sockelhöhe der Zäune darf 0,20 m, die Gesamthöhe der Einfriedung 1,00 m nicht überschreiten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Pkt. 1-5 siehe Pflanzplanung

Pkt. 6 Umweltschutzes Niederschlagswasser soll, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, in den Untergrund versickert werden. Die befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es muss mit hohem Grundwasser gerechnet werden. Es sind bauliche Vorkehrungen gegen aufsteigendes Grundwasser zu treffen (Dichtheit von Kellerwänden). Drainagen zur ständigen Absenkung des Grundwasserspiegels sind unzulässig.

Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)
 - 2.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 - 2.2 MI Mischgebiet
 - 2.3 WA Allgemeines Wohngebiet
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - 3.1 WA MI GE Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen I, II, bzw. III
 - 3.2 0,4 0,4 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) - Höchstzulassen
 - 3.3 0,3 0,3 1,6 2,0 Geschossflächenzahl (GFZ) - Höchstzulassen
 - 3.3 TR max. maximale Firsthöhe
4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - 4.1 nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.2 offene Bauweise
5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
6. Baugrenzen
7. Immissionschutz
 - 7.1 Bereich mit Emissionsbeschränkung
8. Gestaltung der Gebäude
 - 8.1 Hauptfirststichung
 - 8.2 SD nur Satteldächer sind zugelassen
 - 8.3 28° - 40° einzuhaltende Dachneigung
9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - 9.1 Straßenverkehrsfläche
 - 9.2 Unterteilung Fahrbahn - Gehweg
 - 9.3 Straßenbegrenzungslinie

10. Grünflächen, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

- 10.1 Bäume und Sträucher zu pflanzen (im privaten Bereich)
- 10.2 Dichtwachsende winterharte Hecke
- 10.3 Öffentliche Grünfläche: Kinderspielfeld
- 10.4 Einfriedung ohne Tür und Tor

11. Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauBG)

- 11.1 Trafostation
- 11.2 geplante Ver- und Entsorgungsleitungen

12. Sonstige Festsetzungen

- 12.1 Maßzahlen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern
4. Bestehende Gebäude

Bei vorliegender Darstellung handelt es sich um die Nachzeichnung eines Planes. Rechtsverbindlich ist nur die Originalfassung.

Änderungsbereiche

- Änderung 1971
- Änderung 1976
- Änderung 1978
- Änderung 1986
- Änderung 1994
- URPLAN 1963 (keine Änderung außer 1990)

Im Jahr 1990 wurden Teile der Satzung für das gesamte Plangebiet geändert.

Satzung für Urplan 1963

Zu den Punkten Grundstücksgrenzen, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Bemalung siehe Pflanzplanung.

E + D Zulässig Erdgeschoss u. ausgeb. Dachgeschoss mit Angabe d. Firststichung

E + 1 Zulässig Erdgeschoss u. 1 Vollgeschoss mit Angabe der Firststichung

Es gelten die Änderungen von 1990:

Wohnungen im Dachgeschoss sind zugelassen.

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer in dunkelbrauner Dachziegeldeckung und mit Dachneigung von 28° bis 40° zulässig.

Als Dachaufbauten sind nur einzeln stehende Gauben mit Giebelwänden, jedoch nur bei einer Dachneigung von 35° - 40° zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante der Gaubeneindeckung, darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m voneinander haben. Die Gauben müssen von der Dachkante einen Abstand von mindestens 1,00 m haben. Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.



Große Kreisstadt Donauwörth

Bebauungsplan Donauwörth Nordöstlich von Nordheim

MABSTAB:
1:1000

Gezeichnet
Otto Iß Ebl
Donauwörth
Oktober 2006

Genehmigt gemäß
Entscheidung der
Regierung von
Schwaben vom
3.2.1969, mit
Änderungen vom
März 1971, Mai 1976,
Mai 1978, November
1990 u. Juli 1994

STADTB. VERFASSER:
Stadtbauamt
Donauwörth

Stadt Donauwörth
Stadtbauamt
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth
Tel. 0906 / 789-0

ENTW.-VERFASSER:
Stadtbauamt Donauwörth