



Änderung gemäß § 13 BauGB - Zugestimmt in Schrift d. LA v. 16.12.91

**SATZUNG**

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256), geändert mit Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl I S. 949) zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau-recht, des Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom 23. Febr. 1982, Nr. 5940-183... genehmigten

Bebauungsplan mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. **Art der baulichen Nutzung** (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO
  - 2.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden in dem dafür vorgesehenen Bereich ausnahmsweise zugelassen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung)
3. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
  - 3.1 II + D 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstgrenze
  - 3.2 III + D 3 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstgrenze
  - 3.3 IV + D 4 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstgrenze
  - 3.4 GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 BauNVO
  - 3.5 GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 BauNVO
  - 3.6 Traufhöhen bei:
    - IV talseits maximal 12,00 m
    - III talseits maximal 9,00 m
    - II talseits maximal 6,00 m
 über natürlichem Gelände
  - 3.7 Die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.
4. **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien** (§ 9 Abs. 1 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - 4.1 Für den Planungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind auch Gebäudegruppen über eine Länge von 50 m bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig.
  - 4.2 nur Hausgruppen zulässig
  - 4.3 Baugrenze
  - 4.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 4.5 Fläche für Tiefgarage
  - 4.6 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
5. **Gestaltung der Gebäude**
  - 5.1 Hauptfirstrichtung  
Bei den Hauptgebäuden ist die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung einzuhalten.

- 5.2 SD/PD Satteldach/Pultdach  
Im Planbereich sind nur Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 25°-40° zulässig.
- 5.3 Für den Bereich des Gaststätten- und Hotelgebäudes ist eine kombinierte Dachlandschaft aus Sattel- oder Pult- und Flachdächern zulässig. Die Dachneigung der Sattel- oder Pultdächer muß zwischen 25° und 40° liegen.
- 5.4 Zur Dacheindeckung der Sattel- oder Pultdächer dürfen nur hellrote Dachziegel verwendet werden.
- 5.5 Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Form, Größe, Anzahl, Gestaltung etc. sind rechtzeitig vorher im Einvernehmen mit der Stadt (-Stadtbaumeister-) festzulegen. Liegende Dachfenster dürfen 1,0 m² nicht überschreiten.
- 5.6 Kniestöcke werden nicht zugelassen.
- 5.7 GA Garagen sind in den Reihenhäusergruppen sowie in dem ein- bzw. zweigeschossigen Gaststätten- und Hotelgebäude nur in das Hauptgebäude integriert zulässig.
- 5.8 Garagen, außer den in Nr. 5.7 möglichen Bereichen, und sonstige Nebengebäude oder erdgeschossige Anbauten sind nicht zulässig.
- 5.9 Die Fassaden sind zu verputzen oder in Sichtbeton auszuführen. Unverputztes oder eingeschlämmtes Mauerwerk wird nicht zugelassen. Fassadenteile dürfen ausnahmsweise verkleidet werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Das Verkleidungsmaterial hat aus natürlichen Baustoffen zu bestehen und ist rechtzeitig vorher im Einvernehmen mit der Stadt - Stadtbaumeister - auszuwählen. Die Verwendung von grellwirkenden Baustoffen und Anstrichen ist unzulässig.
- 5.10 Automaten und Werbeanlagen dürfen, außer im Bereich der Gaststätten- und Hotelgebäudes, weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden. Die Bestimmungen des § 14 (Werbeanlagen) der Altstadtvorordnung sind für die Gestaltung analog einzuhalten.
- 5.11 Die Errichtung von Dachantennen ist untersagt, soweit zum Zeitpunkt der Bezugfertigkeit der Gebäude der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie- oder Sprechverbindungen sind unzulässig.
- 5.12 Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden oder Mauern so einzubauen, daß der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.
- 5.13 Das natürliche Gelände darf weder durch Auffüllungen noch durch Abgrabungen wesentlich verändert werden. Aufgrund der Hanglage werden sich geringe Veränderungen durch die Tiefgarage nicht vermeiden lassen, die im Einvernehmen mit dem Stadtbaumeister und dem Landratsamt Donau-Ries festzulegen sind. Diese Veränderungen sind dann mit einem landschaftsgärtnerischen Plan nachzuweisen und nach diesem zu gestalten.

6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
  - 6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - 6.2 Unterteilung öffentliche Fahrbahn - öffentlicher Gehweg

- 6.3 öffentliche Parkflächen
  - 6.4 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.5 öffentlicher Fußweg
  - 6.6 Sichtdreieck  
Im Bereich der dargestellten Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten.
  7. **Grünflächen und Einfriedungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
    - 7.1 öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
    - 7.2 Flächen ohne Einfriedung  
Die im Bebauungsplan schraffierten Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind gärtnerisch anzulegen.
    - 7.3 Entlang der Perchtoldsdorfer Straße und entlang der Bebauungsgrenze zur Sebastian-Franck-Volksschule ist der bestehende Baumbestand zu erhalten bzw. zu ergänzen. In den Freibereichen von der Straßenseite her zwischen den Geschossbauten ist die Baumpflanzung ebenso zu erhalten bzw. zu ergänzen.
    - 7.4 Die ausgewiesenen Grünflächen sind durch Einzelbäume und Baumgruppen nach Maßgabe der Planzeichnung zu gliedern.
    - 7.5 Der Kinderspielplatz sowie der durch das Baugebiet führende öffentliche Weg ist durch Baum- und Buschgruppen entlang der angrenzenden Grundstücke abzusichern.
    - 7.6 Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.
    - 7.7 Die Einfriedungen bei den Reihenhäusern und beim Grundstück des St.-Ulrichs-Werkes der Diözese Augsburg sind mit einem 80 cm hohen Maschendrahtzaun ohne Sockel oder Spanndraht mit Vor- und Hinterpflanzung auszuführen. Eine Einfriedung an der westlichen Grenze entlang des Baugebietes zum Gelände der Seb.-Franck-Volksschule erfolgt nicht. Die Abgrenzung ist hier ohne Zaun mit halbhöher heimischer Bepflanzung (Heisterform) bis zu einer Wuchshöhe von 3,50 m vorzunehmen. Dieser Pflanzstreifen muß eine Mindesttiefe von 5,00 m haben.
    - 7.8 Im Randbereich der Tiefgarage, am Spielplatz und an den Sockeln der Häuser können die Stützmauern auch in Holzpalisaden ausgeführt werden.
    - 7.9 Seitliche Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Gesamthöhe von 80 cm ohne Sockel auszuführen.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
1. bestehende Grundstücksgrenzen
  2. geplante Grundstücksgrenzen
  3. Flurstücksnummern
  4. Maßangabe
  5. geplante Gebäude
  6. Regenwasserkanal
  7. Schmutzwasserkanal

8. **Rechtsverbindlichkeit**  
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist der 13. Aug. 1982, rechtsverbindlich. Gleichzeitig verliert der aus dem Bebauungsplan für das Gebiet "Parkstadt Mitte", genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben Nr. XX - 351/69 vom 02.10.1969, mit einbezogene Teil mit dem Tag der Bekanntmachung seine Rechtsverbindlichkeit.

Donauwörth, 13. Aug. 1982.

STADT DONAUWÖRTH  
  
Dr. Gswald  
Erster Bürgermeister

STADT DONAUWÖRTH  
  
STADT DONAUWÖRTH  
  
Dr. Gswald  
Erster Bürgermeister

Verfahren

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 10. Februar 1981 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 24.9.1981 bis 24.9.1981 im Rathaus der Stadt Donauwörth, Stadtbauamt (Zimmer 39) öffentlich aus-geleget.  
Donauwörth, ... 9.10.1981.....  
STADT DONAUWÖRTH  
  
Dr. Gswald  
Erster Bürgermeister
2. Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom ... 29.9.1981... Nr. 525 die Änderung des Bebauungsplanes Parkstadt-Mitte (Sonderbaugebiet) gemäß §§ 9 und 10 BBauG in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256), geändert mit Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949) zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht, und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung vom 01.10.1974 (GVBl S. 513) als Satzung beschlos-sen.  
Donauwörth, ... 9.10.1981.....  
STADT DONAUWÖRTH  
  
Dr. Gswald  
Erster Bürgermeister
3. Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 23.2.1982... Nr. 5940-183... gemäß § 11 BBauG genehmigt.  
Donauwörth, 23.2.1982...  
LANDRATSAMT DONAU-RIES  
  
(Jr. Popp) Landrat

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 10. Februar 1981 ab 13. Aug. 1982... im Rathaus Donau-wörth (Stadtbauamt) gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich aus-geleget.  
Die Genehmigung und die Auslegung sind am 13. Aug. 1982... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsver-bündlich.  
Donauwörth, 13. Aug. 1982...  
STADT DONAUWÖRTH  
  
Dr. Gswald  
Erster Bürgermeister

STADT DONAUWÖRTH  
  
STADT DONAUWÖRTH  
  
Dr. Gswald  
Erster Bürgermeister

**STADT DONAUWÖRTH**  
"Änderung des Bebauungs-  
planes PARKSTADT MITTE  
(Sonderbaugebiet)"

Planfertigung:  
OBEL · ZIMMERMANN  
FREIE ARCHITEKTEN  
8950 DONAUWÖRTH  
  
Februar 1981  
geändert  
August 1981