



Satzung
zur 12. Änderung des Bebauungsplanes
"III. Bauabschnitt in der Parkstadt"

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1996 (BGBl I S. 2253), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayerischen 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 Nr. genehmigten

Bebauungsplan
mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)**
 - WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
 - Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der BauNVO werden nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Bereich A:**
 - E nur Einfamilienhäuser
 - I 1 Vollgeschoß (Erdgeschoß) und ausgebauten Dachgeschoß mit einer Dachneigung von 45° - 50°
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,4 Geschößflächenzahl (GFZ)
 - Bereich B:**
 - DH nur Doppelhäuser
 - II 2 Vollgeschosse und ausbaufähiges Dachgeschoß mit einer Dachneigung von 35° - 40°
 - 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,0 Geschößflächenzahl (GFZ)
- Bauweise/Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
 - o Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise

- Baugrenze**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Gestaltung der Gebäude**
 - Hauptfärbung**
Bei den Hauptgebäuden und Garagen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Färbung einzuhalten.
 - SD**
Im gesamten Planbereich sind bei den Hauptgebäuden und Garagen nur Satteldächer zugelassen.
 - Kniestücke einschl. Sparren** sind bis zu einer Höhe von 50 cm über Oberkante Rohdecke Erd- bzw. Obergesch., gemessen an der Außenkante Mauerwerk, zugelassen.
 - Garagen**
Für die Gestaltung der Garagen gilt folgendes:

Generell ist die Dachneigung der Garage dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Garagen sind, wo dies die Planzeichnung vorsieht, teilweise an der Grundstücksgrenze gleich zu gestalten. Dabei hat sich der nachfolgende Bauherr dem genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.

Im Bereich A sind die Garagen mit einer Dachneigung von 35° - 40° der angebauten Garage auf dem Nachbargrundstück anzupassen.

Vor der Garage ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

Die Traufhöhe darf höchstens 2,75 m betragen.

An freien Grundstücksgrenzen sind Garagen mit einer maximalen Firsthöhe bis 5,50 m zulässig.
- Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude und Garagen** dürfen nur rote Dachziegel oder -steine verwendet werden.
- Als Dachaufbauten** sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebelböden zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante der Gaubeneindeckung, darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Breite darf im Außenmaß 1,40 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 Hauptgebäude einzudecken.

- Dachüberstände** dürfen 0,50 m an Traufen und 0,30 m an Ortsgängen nicht überschreiten.
- Die Fassaden** sind zu verputzen (unverputztes oder eingeschlämmtes Mauerwerk wird zugelassen). Teilbereiche der Fassaden dürfen nur mit natürlichem Holz, lasiert oder imprägniert, verkleidet werden. In den Fällen, in denen mit Holz verkleidet wird, sind die Putzflächen in gebrochenem Weiß zu streichen. Anstriche in hellen Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.
- Die Fenster** können entweder in Naturholz oder in farbig behandelten anderen Materialien ausgeführt werden.
- Automaten und Werbeanlagen** dürfen weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.
- Mülltonnen bzw. -boxen** sind in Wohngebäuden oder Garagen so einzubauen, daß der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.
- Nebengebäude und Holzlegien** sind in Verbindung mit der Garage zu errichten. Unabhängig freistehende Nebengebäude sind nicht zugelassen.
- Sichtbare Einrichtungen** an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Sprechverbindungen sind unzulässig.
- Die Höhenlage** der Gebäude sowie Veränderungen des Geländes werden vom Stadtbauamt im Benehmen mit dem Antragsteller (Bauherrn) an Ort und Stelle festgelegt.
- Der Fußboden** des Erdgeschosses darf nicht mehr als 20 cm über der Höhe der fertigen Zufahrtsstraße liegen. Gemessen wird hierbei von der bergseitig gelegenen Hausecke in Verlängerung zur Straßenmitte.
- Ein Kellerausbau** ist unzulässig. Es können nur Kellerfenster mit Lichtschacht errichtet werden, Abgrabungen vor Kellerfenstern sind nicht möglich.
- Das natürliche Gelände** darf durch Auffüllungen oder Abtragungen nicht wesentlich verändert werden.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 1 Straßenverkehrsfläche
 - 2 verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4a StVO
 - 3 Unterteilung Fahrbahn - Park- und Grünstreifen -Gehweg
 - 4 öffentlicher Fußweg
 - 5 öffentliche Parkfläche
 - 6 Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - 1 öffentliche Grünfläche mit vorh. Baumbestand
 - 2 Flächen ohne Einfriedung
Die im Bebauungsplan schraffierten Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind gärtnerisch anzulegen.
 - 3 Einzelbaumpflanzung im öffentlichen Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als charakteristisches Grünelement zur Raumgliederung.
 - 4 Wo die Planzeichnung dies vorsieht, sind Einfriedungen als dichtwachsende, winterharte Hecken (Höhe ca. 1,50 m) mit einheimischen Gewächsen mit innenliegendem Maschen- oder Spanndrahtzaun auszuführen.
 - 5 Wo keine Hecken als Einfriedung festgesetzt sind, dürfen straßenseitige Einfriedungen nur als durchgehende Holzzäune mit senkrechten Latten errichtet werden. Die Sockelhöhe der Zäune darf 0,20 m, die Gesamthöhe der Einfriedung 1,00 m nicht überschreiten. Die Zaunstützen dürfen von der Straßenseite her nicht sichtbar sein, mit Ausnahme der Torpfiler.
 - 6 Im Bereich der Grundstückszufahrten und Gebäudezugänge dürfen Massivpfiler in Zaunhöhe erstellt werden. Diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Pfeiler dürfen nicht breiter sein als 0,45 m.
 - 7 Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind als durchgehende Holzzäune mit senkrechten Latten (wie Punkt 7.5) oder als Maschendrahtzäune auszuführen. Gesamthöhe einschließlich Sockel 1,00 m.
 - 8 In privaten Bereich gilt generell, daß mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind (Art. 5 Abs. 1 BayBO).
Es sind standortgerechte, heimische Einzelbäume und Gehölze zu pflanzen.

Hinweise: Es können im privaten Bereich folgende Nutz- und Ziergehölze zur Verwendung kommen:

Forsythie Obstbäume
Flieder Clematis
Weigelia Knöterich
Kolkwitzie Beerensträucher
Rothdorn

Bepflanzungen über die genannten Festsetzungen hinaus sind wünschenswert.

Nicht gepflanzt werden sollen im privaten Bereich alle blaudieligen Gehölze (z.B. Blaufichte) sowie Säulenformen (z.B. Scheinzypresse).

- Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BauGB)**
 - 1 best. 20-kV-Kabelleitung der LEW
- Sonstige Festsetzungen**
 - 1 Maßzahlen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - 1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 2 geplante Grundstücksgrenzen
 - 3 3112 Flurstückennummer
 - 4 Vorschlag zur Stellung baulicher Anlagen
 - 5 öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
 - 6 StVO Zeichen 325 (verkehrsberuhigter Bereich)
- Oberflächenentwässerung:**
Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Soweit möglich sind für Garagenzufahrten etc. wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine o.ä.) zu verwenden.
- Verfahren**
 - 1 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung vom August 1990 wurde mit der Begründung vom 13.09.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09. bis 21.09.1990 im Rathaus der Stadt Donauwörth, Stadtbauamt (Zimmer 39) öffentlich ausgelegt.

Donauwörth, 17.12.1990
STADT DONAUWÖRTH
gez.
Dr. Böswald
Erster Bürgermeister
 - 2 Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.10.1990 die 12. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung für den "III. Bauabschnitt in der Parkstadt" gemäß §§ 9 und 10 BauGB (BGBl I S. 2253) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Donauwörth, 17.12.1990
STADT DONAUWÖRTH
gez.
Dr. Böswald
Erster Bürgermeister

3. Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.1.1991 Nr. 40.247. gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zugestimmt.

4. Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 13.08.1990 ab 1.2.91..... im Rathaus Donauwörth (Stadtbauamt) gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Zustimmung und die öffentliche Auslegung sind am 1.2.91..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB in Kraft getreten.

Gleichzeitig verliert der aus dem Bebauungsplan "III. Bauabschnitt in der Parkstadt" resultierende Bauplan der Parkstadt Donauwörth seine Geltung. Im Falle der Bekanntmachung dieses Bescheides ist der Bauplan mit dem Tag der Bekanntmachung seine Rechtsverbindlichkeit verliert.

Donauwörth, 1.2.91.....
STADT DONAUWÖRTH
gez.
Dr. Böswald
Erster Bürgermeister

Arbeitsplan

STADT DONAUWÖRTH
12. Änderung des Bebauungsplanes
„III. BAUABSCHNITT
IN DER PARKSTADT“

CP 1209 87

Planfertigung:
STADTBAMT DONAUWÖRTH / ARCHBÜRO PETZOLD
August 1990 / M=1:1000
DONAUWÖRTH
ergänzt Oktober 1990