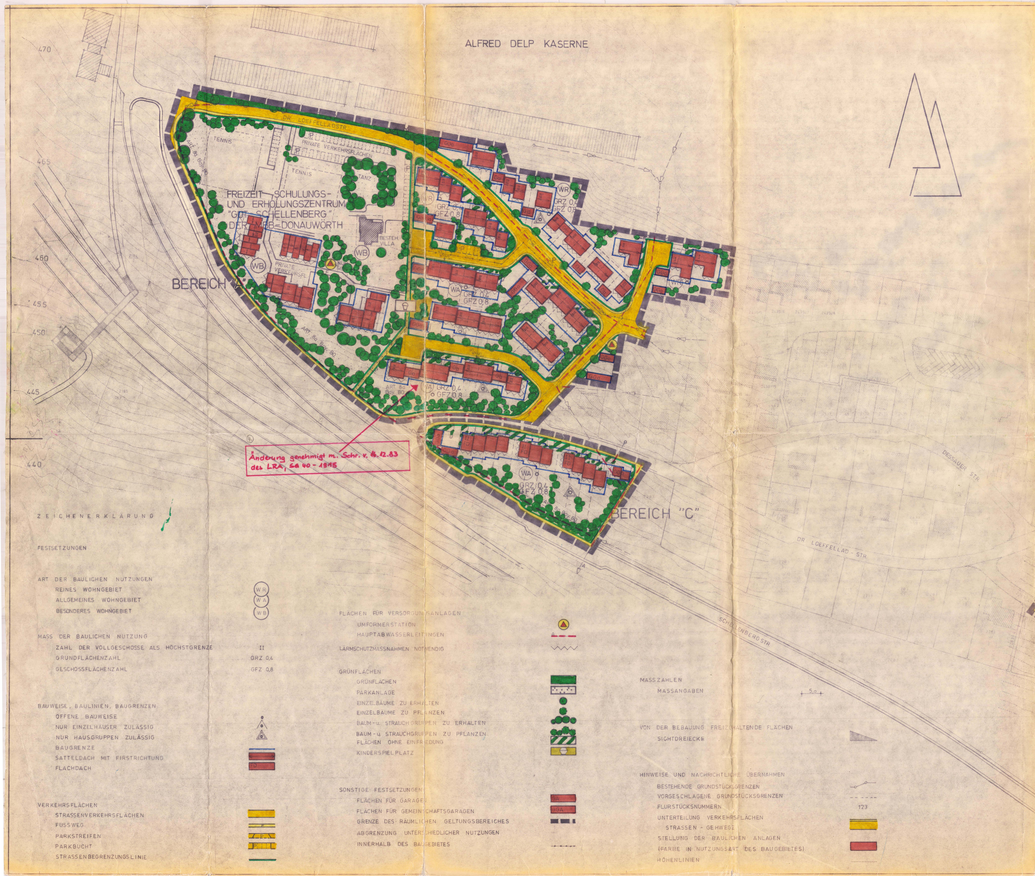


Satzung

Die Stadt Donauwörth erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256), des Art. 91b Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden mit Entschließung der Landratsamtes Donau-Ries vom 22. Mai 1978 . . . . Nr. SG 40-933 . . . . . genehmigten Bebauungsplan als Satzung:

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für die "Änderung und Ergänzung für das Baugebiet "Am Schellenberg" gilt die von Herrn Architekt Anton Götz, Dr. Loeffelladstr. 101, 8850 Donauwörth ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16.10.1978, ergänzt am 18.4.1979 die zusammen mit folgenden Vorschriften die Bebauungsplansatzung bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Die mit "WR" bezeichneten Teile des Gebietes werden als reines Wohngebiet im Sinne des § 3, die mit "WA" bezeichneten Teile als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763), der westliche Teil einschließlich der bestehenden Villa als besonderes Wohngebiet im Sinne des § 4 a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Bereich der Villa wird weitere freiberufliche Nutzung insoweit noch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, soweit diese der Nutzung für Freizeit, Erholung und Schulung unterhalb dieses Idiomten.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

In den Wohngebieten, welche mit "WR" und "WA" bezeichnet sind, dürfen die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763) ausgegebenen Höchstwerte für Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.

Die Vollgeschosse beim "WR", § 3 Abs. 3 BauNVO und beim "WA", § 4 Abs. 3, § 4 a Abs. 3 sind nicht zugelassen.

§ 4

Bauweise

4.1 In Planbereich "A", "B" und "C" gilt vorbehaltlich Abs. 4.2 die offene Bauweise.

4.2 In Planbereich "A" und "C" sind abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO Hausgruppen mit einer Länge von über 50 m zulässig bis an der nach den überbaubaren Flächen möglichen Inhalteing.

4.3 In Planbereich "A" und "C" wird abweichend von den Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 und 4 der BayBO die Mindesttiefe der Abstandsflächen auf 2 m festgesetzt.

4.4 In Anlehnung an die bereits geltende Bebauungsplanänderung bzw. an die bestehende Bebauung wird in den Planbereichen "A" und "B" die obere Begrenzung der Baukörper bergseitig auf 3,00 m beschränkt. Im Planbereich "C" wird die obere Begrenzung der Baukörper bergseitig von 3,50 m ab Höhe Straßenoberkante gemessen.

4.5 Bei zweigeschossigen Gebäuden ist die obere Begrenzung der Hauskörper (bei Gebäuden mit Satteldächern die Traufhöhe) in allen Planbereichen* talseitig auf 6 m festgesetzt.

4.6 Soweit Garagen den Wohnern direkt zugeordnet sind, sind diese mit den Wohngebäuden als bauliche Einheit zu gestalten. Einzelgaragen sind nur, soweit in der Planzeichnung dargestellt, zulässig.

4.7 Soweit in Bereich "A" Wohngebäude und Garagen zusammengefaßt werden bzw. soweit Garagen mit Satteldächern ausgeführt werden, ist entgegen Art. 7 Abs. 3 der BayBO die Firsthöhe bis 5,50 m an der Grundstückgrenze zulässig.

4.8 Bei der Bebauung sind besondere bauliche Verkehrungen und Sicherungsaufnahmen gegen Naturgewalten wegen Rutschgefahr und Hangnässe erforderlich (§ 9 Abs. 5 BBauG). Die Auflagen in der Ziffr. 5 des erstatteten Gutachtens von Prof. Dr. Ing. Jelinek, München vom 11.11.1964, sind zu beachten.

§ 5

Gestaltung der Gebäude

5.1 Soweit in Bebauungsplan Firste eingezeichnet sind, sind Satteldächer mit naturroter Ziegeldeckung in einer Neigung von 30 ° bis 36 ° auszuführen. Unsymmetrische Dächer sind in der Höhe so zu gestalten, daß die Firsthöhe eines Dach mit symmetrischer Neigung von 30 ° bis 36 ° entspricht. Unsymmetrische Dächer sind nur nördlich der Loeffelladstraße zugelassen.

5.2 Garagen und angeschlossene Nebengebäuden sind, soweit sie an den Grenzen zusammengebaut sind, einheitlich zu gestalten.

5.3 Bei der Fassadengestaltung sind grelle oder stark kontrastierende Farben untersagt.

5.4 Dachaufbauten sind nicht erlaubt.

5.5 Das natürliche Gelände darf nicht verändert werden. Höhenunterschieden in den Nachbargrundstücken und im Bereich der abschreckenden Wirtschaftsgebäude des ehemaligen Gutes Schellenberg sind nach Abstimmung mit dem Stadtbauamt Donauwörth zulässig.

5.6 Die Errichtung von Dachantennen wird untersagt, soweit zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

§ 6

Freiflächengestaltung

6.1 An den zeichnerisch gekennzeichneten Mauern und Gebäudefronten sind Schallschutzfenster erforderlich. Auf die entsprechende VDI-Richtlinie 2719 - SchallDämmung von Fenstern - wird verwiesen.

6.2 Die Gebäude in den Planungsbereichen "A", "B" und "C" sind mit Gas zu beheizen. Ausnahmsweise kann eine Beheizung mit elektrischer Energie zugelassen werden.

6.3 Weiter wird darauf hingewiesen, daß von seiten der seit 1959 bestehenden Alfred-Delp-Kaserne die Möglichkeit von Geruchs- und Geruchsimmissionen nicht ausgeschlossen ist.

§ 7

Einfriedungen

7.1 Entlang der Straßen sind als Einfriedungen nur durchgehende Bauzäune mit senkrechten Latten erlaubt.

7.2 Sockel höchstens bis 0,20 m über natürliche Gelände zulässig, wobei die gesamte Zaunhöhe 1 m nicht übersteigen darf.

7.3 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind in 1 m hohem Stacheldraht ohne Sockel auszuführen.

7.4 Die lediglich an Einfahrten und Zugängen erlaubten Hausnummerpfeiler sind nur in Zaunhöhe zugelassen. In diesen Pfeilern höchstens bis 1,25 m breit, sind die Briefkastenschächte ein- zu bauen. Freistehende Briefkastenschächte sind nicht gestattet.

7.5 Vorplätze vor Garagen sowie die grün schraffierten Flächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

7.6 Soweit erforderlich, sind Stützmauern in Beton auszuführen. Sie dürfen das höher liegende Gelände höchstens 20 cm überragen.

§ 8

Anpflanzungen

8.1 Die Vorgärten der Gebäude sind mit Rasen und Strauchwerk entsprechend den Festsetzungen in der Zeichnung mit Einzelbäumen, Baumgruppen oder Gesträuch zu bepflanzen.

8.2 Entlang der Schellenbergstraße im Bereich "A" und "C" und entlang der östlichen und südlichen Baugebietsgrenze im Bereich "B" ist ein mindestens 5 m breiter dichter Strauchgürtel von den Grundstückseigentümern anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen entsprechend Art. 8 a BayBO.

8.3 Die Bepflanzungen haben aus standortgerechten Blumen und Sträuchern zu sein.

§ 9

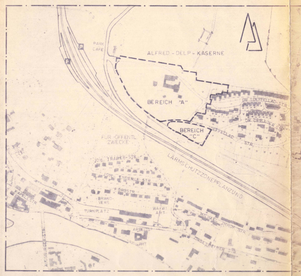
Rechtsverbindlichkeit

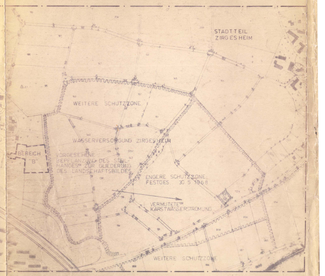
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist der 8. Juni 1979 . . . . . rechtsverbindlich.

Gleichzeitig verliert der aus dem Bebauungsplan "Am Schellenberg", genehmigt mit Bescheid von 2.1.1974, Nr. 430-XI 1277/71, mit eingezogene Teil mit dem Tag der Bekanntmachung seine Rechtsverbindlichkeit.

Donauwörth, den 8. Juni 1979 . . . . . .

Erster Bürgermeister
der Stadt Donauwörth





ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:5000

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6BauG vom 16.Jun.1978 bis 16.Jun.1978 im Stadtbauamt der Stadt Donauwörth öffentlich ausgelegt.

Donauwörth, den 26. April 1979 . . . . . .

Erster Bürgermeister

Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.März 1979 Nr. . . 841 . . . . den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Donauwörth, den 26. April 1979 . . . . . .

Erster Bürgermeister

Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 22.5.1979 Nr. SG 40-933, gemäß §11 BBauG genehmigt.

Donauwörth, den 22. Mai 1979 . . . . . .

gez. Dr. Topp
(Landrat)

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 18. April 1979 bis 18.Juni 1979 im Rathaus Donauwörth (Stadtbauamt) gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am 8.Juni 1979 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Donauwörth, den 8. Juni 1979 . . . . . .

Erster Bürgermeister

STADT DONAUWÖRTH

ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG FÜR DAS BAUGEBIET AM SCHELLENBERG

MASSTAB 1:5000 ,1:1000

Arbeitsplan

DONAUWÖRTH, 16. OKTOBER 1978
ERGÄNZT : 18. APRIL 1979

ARCHITEKT :
ANTON GOTZ - ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG - DR. LOEFFELLADSTR. 101
8850 DONAUWÖRTH - RUF 0906/5923

PLATT-NUMMER 4 BLAU GRÜSSE 1250 BLAU