

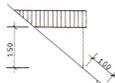


FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (P1 bis P4, P8 bis P15, P27 bis P34)
3 Vollgeschosse als Höchstgrenze (P24 u. P25)
davon 2 Vollgeschosse bis zur Traufe
1 Vollgeschosß im Dachraum
0.4 Grundflächenzahl (GRZ) 0.4
Als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
Geschosflächenzahl (GFZ) 0.8 (P1 bis P4, P24, P27 bis P34)
Geschosflächenzahl (GFZ) 1.1 (P8 bis P15)
Geschosflächenzahl (GFZ) 1.2 (P25)
Als höchstzulässiges Maß der Geschosflächenzahl, soweit sich nicht aus den anderen Festsetzungen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
max. Wdh 6.40
max. Wdh 6.80

- Bauweise, Baugrenzen**
Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig mit 1 Wohnung (P31 und P32)
nur Einzelhäuser zulässig (P24 und F.2) - jedoch bei P25 wird Gebäudelänge über 50 m zugelassen.
nur Doppelhäuser zulässig mit je 1 Wohnung (P1 bis P4, P27 bis P30, P33 und P34)
nur Hausgruppen zulässig mit je 1 Wohnung (P8 bis P15)
mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden.
Die Bestimmungen von Artikel 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (Abstandsflächen) sind zu beachten.
Baugrenze
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Die zulässige Garagen- und Nebengebäudeanzahl dürfen bei Grenzbebauung 60 m² nicht überschreiten.
Der Abstand zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen muß mindestens 5 m betragen.

- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freizeitanlagen**
5.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude
Hauptfirstrichtung, zwingend
Satteldach, Dachneigung 35-40 Grad
Kniestücke sind zugelassen.
Die Höhe zwischen OK Rotdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,50 m betragen.
Dacheindeckung ziegelrot oder kupferfarben mit Dachziegeln oder Betondachsteinen.
max. Dachüberstand an der Traufe: 0,50 m zzgl. Dachrinne
max. Dachüberstand am Ortsgang: 0,30 m



- Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**
Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemauertes Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind helles Sichtmauerwerk, Holzverschalungen und Sichtbeton bis zu 1/3 der Fassadenfläche zugelassen.
Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein. Mindestverhältnis Breite: Länge = 1 : 1,3.
Werden nachbarliche Garagen an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so sind sie einheitlich zu gestalten. Eine nachfolgend zu errichtende Garage hat sich an der bestehenden Nachbargarage anzugleichen.

- Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**
Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.
Als Grundstückseinfriedung sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe von 0,90 - 1,10 m zulässig. Sockel sind bis 10 cm Gesamthöhe zugelassen.
Die Holzzäune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen und sind aus senkrecht Holzlaten herzustellen. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.
Das natürliche Gelände darf grundsätzlich nur bis 0,50 m verändert werden. Weitergehende notwendige Geländeveränderungen können nur im Einvernehmen mit der Stadt Donauwörth und dem Landratsamt Donau-Ries vorgenommen werden.

- Auf den privaten Grundstücken ist je Bauparzelle pro 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm mit Pflanzgebiet entsprechend Pkt. 8 Grünflächen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.**

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellflächen vor Garagen dürfen bis auf eine Tiefe von 5 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.**

- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsberuhigter Bereich
Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innenhalb des Sichtdreiecks an der Einmündung der Erschließungsstraße dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt oder unterhalten werden, soweit diese sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

- Versorgungs- und Abwasseranlagen**
Bestehender Mischwasserkanal
Bestehende Wasserleitung NW 250
Die Versorgungs- und Abwasseranlagen dürfen nur unterirdisch über Erdleitungen erfolgen.

- Grünflächen**
Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot. Bäume und Sträucher usw. zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Private Grünflächen mit Pflanzgebot. Bäume und Sträucher usw. zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

- Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:
- Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume (Hochstamm)
 - Sträucher: z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartleiger, Pfaffenhütchen
- Es sind im Bereich des Kinderspielfeldes und in den Wohnbereichen nach Möglichkeit ungiftige und dornenfreie Sträucher zu verwenden.

- Stellplätze**
Nach Art. 98 Bay.BG, Absatz 1, Nr. 3, in Verbindung mit Absatz 3 werden 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

- Sonstige Festsetzungen**
Maßzahlen in Meter
Öffentliche Parkfläche
Flächen ohne Einfriedungen
Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung und Bauweise



- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücknummer 342
 - Gebäude bestehend
 - Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Breitenangaben von Mischverkehrsflächen, Parkstreifen und Grünstreifen
 - Fuß- und Radweg

- Oberflächenwasser aus Dachflächen und Zufahrten sowie Hausdrainagewasser ist soweit wie möglich zu versickern. Haus- und Bauwerksdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- Geschlossene Belegflächen sind möglichst zu vermeiden.
- Flächen für Stellplätze, eingeschossige Garagen
- Unterirdische Garagen (Tiefgarage)
- Parzellennummer P1 - P34
- Höhenlinien mit Höhenangaben 411

Durch landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen können Geruchsemissionen auftreten. Diese sind hinzunehmen und zu dämpfen.
Die im nördlichen Geltungsbereich ausgewiesene Spielwiese wird zeitweise auch als Festplatz genutzt. Dadurch können zeitweise Schallemissionen auftreten. Diese sind hinzunehmen und zu dämpfen. Dies gilt sinngemäß auch für das nördlich angrenzende, bestehende Schützen- und Vereinsheim.

- VERFAHREN**
- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 24.05.1996 in der Zeit vom 24.05.1996 bis 24.06.1996 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplavorentwurfes im Stadtbauamt Donauwörth durchgeführt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung vom 25.03.1996, geändert 23.09.1996, wurde mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 9 und 10 BauGB in der Zeit vom 23.12.1996 bis 31.01.1997 im Rathaus der Stadt Donauwörth, Stadtbauamt (Zimmer 114) öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.02.1997 den Bebauungsplan für das Wohngebiet "Östlich des Stadtmühlentfeldes" gemäß §§ 9 und 10 BauGB und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Donauwörth, 18.03.1997
Stadt Donauwörth
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Alfons Braun
Lairat

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 23.09.1996
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 23.09.1996
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

SATZUNG

§ 1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Architekturbüro Obel-Zimmermann und Partner, Freie Architekten, Teutonenweg 10, 86609 Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 23.09.1996 und die auf diesem verketteten Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben verketteten Festsetzungen sowie der Begründung. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Stadtmühlentfeld" genehmigt mit RE vom 30.05.1967 Nr. XX 1499/66 für den in diesem Plan festgesetzten Umfang seine Rechtsgültigkeit.

Donauwörth, 18.03.1997
Stadt Donauwörth
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Alfons Braun
Lairat

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 23.09.1996
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 23.09.1996
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

Donauwörth, 09. JUNI 1997
Dr. Alfred Böswald
Erster Bürgermeister

STADT DONAUWÖRTH
Landkreis Donau-Ries

BEBAUUNGSPLAN
"ÖSTLICH DES STADTMÜHLENFELDES"

PLANUNG:
OBEL-ZIMMERMANN UND PARTNER
FREIE ARCHITECTEN
TEUTONENWEG 10
86609 DONAUWÖRTH

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT
DIE BEGRÜNDUNG VOM 25.03.1996

DONAUWÖRTH, DEN 25.03.1996
GEÄNDERT AM 23.09.1996

M 1:1000

Fertigung Stadt