SATZUNG

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden, mit Schreiben des Landratsamtes Donau-Ries vom Nr.: zugestimmten

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 WR Reines Wohngebiet gem. § 3 der Baunutzungsverordnung

2.2 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht zugelassen.

2.3 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung

2.4 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3/Nr. 3,4,5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.: 1 BauGB)

3.1. (I) 1 Vollgeschoß zwingend
(II) 2 Vollgeschosse zwingend
(III) 3 Vollgeschosse zwingend

3.2 Grund- und Geschoßflächenzahlen siehe unter gesonderten Festsetzungen für einzelne Planbereiche.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB) §§ 22,23 BauNVO)

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.4 ▲ Einfahrt in die Garage

4.5 Die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der BayBO sind zu beachten.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptfirstrichtung

Bei den Hauptgebäuden und Garagen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung einzuhalten.

5.2 Im gesamten Planbereich sind für Wohngebäude und Garagen nur Satteldächer zugelassen.

5.3 Im gesamten Planbereich sind Wohngebäude mit rechteckigem, gestrecktem Grundriß auszuführen. Das Verhältnis - Wohnhauslänge : Wohnhausbreite - muß mindestens 1,3 : 1 betragen.

5.4 Die vorgeschriebenen Dachneigungen siehe unter gesonderten Festsetzungen für einzelne Planbereiche.

5.5 Die Dachneigung der Garagen ist der Dachneigung der Hauptgebäude anzupassen.

5.6 Wenn Garagen paarweise an Grundstücksgrenzen aufeinandertreffen sind sie gleich zu gestalten.
Bei der Gestaltung der Garage hat sich der nachfolgende Bauherr an den genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.
In dem Fall, wo Garagen an das Wohngebäude angebaut werden können, müssen diese deutlich vom Giebel des Wohngebäudes abgesetzt werden.

5.7 Kniestöcke dürfen höchstens 0,50 m hoch ausgebildet werden. Als Bezugspunkt ist für das Maß der Kniestockhöhe die Oberkante Rohdecke des Dachgeschoßes zu nehmen.

5.8 Dachüberstände dürfen 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ortgang nicht überschreiten.

5.9 Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebeldächern zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante 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 Hauptdach einzudecken.

5.10 Die Fußbodenhöhe des Erdgeschoßes darf maximal 0,35 m über natürlichem Gelände liegen (bergseits).

5.11 Zur Dacheindeckung der Satteldächer dürfen nur hellrote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.

5.12 Die Fassaden sind zu verputzen (unverputztes oder eingeschlämmtes Mauerwerk wird nicht zugelassen). Teilbereiche der Fassaden dürfen nur mit natürlichem Holz, lasiert oder imprägniert, verkleidet werden. Alle Fassaden sind in gebrochenem weiß zu streichen. Anstriche in hellen Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

5.13 Die Fenster können entweder in Naturholz oder in farbig behandelten anderen Materialien ausgeführt werden.

5.14 Automaten und Werbeanlagen dürfen in reinen Wohngebieten weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.

5.15 Nebengebäude

5.15.1 Nebengebäude sind wo möglich mit der Garage in einem Baukörper und unter einem Dach zusammenzufassen.

5.15.2 Nebengebäude können auch wie im Bebauungsplan dargestellt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

5.15.3 Paarweise aufeinandertreffende Nebengebäude sind einheitlich auszuführen.
Bei der Gestaltung hat sich der nachfolgende Bauherr dem genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen.

5.15 4 Die Grundfläche dieser Nebengebäude darf 15 m2 nicht übersteigen.

5.15.5 Die Traufhöhe darf talseits bei geneigtem Gelände 2,25 m nicht überschreiten.

5.15.6 Dachform, -neigung und -eindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Firstrichtung muß parallel zur Nachbargrenze verlaufen.

5.15.7 Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.

5.15.8 Nebengebäude sind nur auf Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zugelassen.

5.16 Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden oder Mauern so einzubauen, daß der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.

5.17 Das natürliche Gelände darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt und dem Landratsamt Donau-Ries geringfügig verändert werden, wenn sich aufgrund der Hanglage Veränderungen nicht vermeiden lassen.

5.18 Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Sprechverbindungen sind unzulässig (betrifft nicht Solaranlagen). Lizenzierte Funkamateure dürfen die zum Funkbetrieb notwendigen Außenantennen ausnahmsweise errichten und dauerhaft installieren.

6. Gesonderte Festsetzungen für einzelne Planbereiche

6.1	Planbereich	A	B	C1	C2	D1	D2
6.2	Art der Nutzung	WR	WR	WR	WA	WR	WA
6.3	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4
6.4	Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,4	0,5	0,8	0,8	1,0 Die Flächen der Dachgeschosse müssen nicht zur Berechnung der Geschoßfläche herangezogen werden	1,2 Die Flächen der Dachgeschosse müssen nicht zur Berechnung der Geschoßfläche herangezogen werden.
6.5	Bauweise	offen Grundsätzlich nur ein Einfamilienhaus pro Grundstück.	offen Grundsätzlich nur ein Einzelwohnhaus bzw. Doppelhaushälfte pro Grundstück	offen nur Hausgruppen zulässig	offen nur Hausgruppen zulässig	geschlossen	geschlossen
6.6	Vorgeschriebene Dachneigung	~~35 - 38 Grad~~ 35 - 48 Grad (Änderung)	35 - 38 Grad	35 - 38 Grad	35 - 38 Grad	35 - 38 Grad	35 - 38 Grad
6.7	Maximale Traufhöhe an der Bergseite	3,75 m	6,75 m	6,75 m	6,75 m	-	-
6.8	Garagen	Garagen können im Hauptgebäude integriert werden.	Garagen können im Hauptgebäude integriert werden	Garagen müssen im Hauptgebäude integriert werden.	Garagen müssen im Hauptgebäude integriert werden.	An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereichen sind Tiefgaragen einzurichten. Die Einfahrten sind einzuhausen.	An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereichen sind Tiefgaragen einzurichten. Die Einfahrten sind einzuhausen.

7. Stellplätze Garagen (§ 9 ABS 1 Nr.: 4 BauGB)

7.1 Ga Garage

7.2 TG Tiefgarage

7.3 Zwischen den Garagen bzw. Garageneinfahrten und der Straßenbegrenzungslinie ist ein 5 m tiefer, nicht eingefriedeter Stauraum freizuhalten, ausser an Stellen, für die im Bebauungsplan ein anderes Maß ausgewiesen ist.

8. Verkehrsflächen (§ 9 ABS. 1 Nr.: 11 BauGB)

8.1 Straßenverkehrsflächen

8.2 Verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 45 Abs. 1b Nr. 3 StVO

8.3 Unterteilung Fahrbahn- Gehweg

8.4 G/R Öffentlicher Geh- und Radweg

8.5 G Privater Gehweg

8.6 P Öffentliche Parkfläche/Straßenbegleitgrün

8.7 Haltestelle ÖPNV

8.8 Straßenbegrenzungslinie

8.9 Grundstückszufahrten sind in Rasenpflaster mit Spurstreifen auszuführen.

9. Grünflächen u. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Flächen ohne Einfriedung

Die im Bebauungsplan schraffierten Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind gärtnerisch mit heimischen Gewächsen (s. 9.3) anzulegen.

9.2 Einzelbaumpflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr.: 25a BauGB im öffentlichen und privaten Bereich

Arten:

Quercus pedunculata -	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platonoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tillia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Larix decidua	Europäische Lärche

9.3 Gehölzgruppenpflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr.: 25 a BauGB im öffentlichen und privaten Bereich in Anlehnung an die heimische Vegetation.

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Tilla Cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus oxiacantha	Gemeiner Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (nicht auf Kinderspielplatz)
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

9.4 öffentliche Grünfläche

9.5 Kinderspielplatz

9.6 Straßenseitige Einfriedungen sind als Lattenzaun mit senkrechten Latten (Lattenbreite kleiner 5 cm) zu errichten. Als Sicherung gegen die Straßenfläche können Stellplatten mit max. 5 cm Höhe eingebaut werden.

Die Einfriedungen sind mit dahinterliegenden dichtwachsenden Hecken (Höhe ca. 1,50 m) mit einheimischen Gewächsen auszuführen.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m auszuführen.
Sind im Bereich der Einfriedung zum Auffangen von Geländeunterschieden Stützmauern notwendig, so ist dafür ein eigener Bauantrag einzureichen.

10. Flächen für Versorgungsanlagen (9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

10.1 T Trafostation mit Satteldach und Begrünung/ Bepflanzung

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Maßzahlen

11.2 Bereiche mit verringerten Abstandsflächen nach Art. 7 Abs.1 Satz 1u. 2 (2) 2. BayBO
Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet sein.

11.3 110 kV-Freileitung mit Schutzbereich

11.4 20 kV-Freileitung mit Schutzbereich
Die 20 kV-Leitung kann nach Abschluß der gesamten elektrischen Erschließung des Bauabschnittes 4 abgebaut werden. Die davon betroffenen Grundstücke können erst danach entsprechend bebaut werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. 1057 Flurstücksnummer
4. bestehende Wohn- und Nebengebäude
5. A Planbereich A
6. B Planbereich B
7. C1 Planbereich C 1
8. C2 Planbereich C 2
9. D1 Planbereich D 1
10. D2 Planbereich D 2
11. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen treten im Plangungsgebiet Immissionen auf, die zu Belästigungen führen können.

Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen in der Bewirtschaftung nicht behindert werden. Bei entsprechenden Anpflanzungen im Zuge von Grünordnungsmaßnahmen sind deshalb entsprechende Grenzabstände einzuhalten.

Verfahren

1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 24. April 1992 in der Zeit vom 27. April 1992 bis 29. Mai 1992 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Stadtbauamt Donauwörth durchgeführt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung vom 04. Mai 1993 wurde mit der Begründung vom 12. Mai 1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05. Juli bis 05. August 1993 im Rathaus der Stadt Donauwörth, Stadtbauamt (Zimmer Nr.: 39) öffentlich ausgelegt.

Donauwörth, 5. Sept. 1994
STADT DONAUWÖRTH
Erster Bürgermeister

3. Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29. November 1993 / 22. Juni 1994 den Bebauungsplan für das Gebiet "Wohnpark Donauwörth, Bauabschnitt 2" gemäß §§ 9 und 10 BauGB und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Donauwörth, 5. Sept. 1994
STADT DONAUWÖRTH
Erster Bürgermeister

4. Das Landratsamt Donau-Ries hat dem Bebauungsplan mit Schreiben vom 19.12.94 Nr.: SG 40-452 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zugestimmt.

Donauwörth, 19.12.94
gez. Alfons Braun, Landrat

5. Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 12.5. / 29.11.1993 ab 10.2.95 im Rathaus Donauwörth (Stadtbauamt) gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich

Donauwörth, 10.2.95
STADT DONAUWÖRTH
Erster Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN 1:5000

STADT DONAUWÖRTH

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET WOHNPARK DONAUWÖRTH

BA. 4 MASSTAB 1:1000

Arbeitsplan

DIPL. ARCHITEKT HUBERT SCHULZ BDA GRUPPE 65 86159 AUGSBURG HOCHFELDSTR. 15 1/4 TEL. 0821/257850 DIPL. ARCHITEKT ERWIN HUTTNER BDA 19.08.1994