



Präambel

Die Große Kreisstadt Donauwörth erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 2a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Teil B | Planzeichnerklärung und textliche Festsetzungen

- B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 GRZ 0,35 Maximale Grundflächenzahl (GRZ).
 - 2.2 GFZ 0,7 Maximale Geschossflächen (GFZ).
 - 2.3 I + D Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.

- 2.4 II** Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- 3.1 o Offene Bauweise.
 - 3.2 Baugrenze.
 - 3.3 Nur Einzelhäuser zulässig.
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf**
- 4.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit folgenden Einrichtungen und Anlagen:
 - 4.2 Feuerwehr.
 - 4.3 Sozialen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung.
- 5. Verkehrsflächen**
- 5.1 Straßenverkehrsfläche.
 - 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
 - 5.3 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche.
 - 5.4 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich.

- 5.5** Gehwegfläche.
- 5.6** Straßenbegrenzungslinie.
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen**
- Elektrizität
- 7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- 7.1 Regenwasserkanal (unterirdisch).
 - 7.2 Telekommunikationsleitung (unterirdisch).
 - 7.3 20 kV - Erdkabel mit Schutzbereich von 1,00 Meter beiderseits der Leitungstrasse.
 - 7.4 20 kV - Freileitung "M1" mit Schutzbereich von 9,00 Meter beiderseits der Leitungsmittelachse.
- 8. Grünflächen**
- 8.1 Öffentliches Grün.
 - 8.2 Privates Grün. Eine Überbebauung ist unzulässig. Es kann lediglich eingefriedet werden.
 - 8.3 Zweckbestimmung: Spielplatz.

- 8.4** Schallschutzhügel.
- Hinweis: **Schnitt durch Schallschutzhügel**
-
- 9. Regelung des Wasserabflusses**
- Graben zur Abfangung des Hangwassers.
- 10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
 - 10.2 Baum ist anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Pflanzung von Obstbäumen, H, STU 8-10, oB Sortenauswahl:
 - Äpfel: Brettacher, Berlepsch, Boskoop, Glockenapfel, Gravensteiner, Jacob Lebel
 - Birnen: Bunte Juli, Clapps Liebling, Gute Graue, Gelbmöster
 - Zwetschen: Deutsche Hauszwetsche, Wangenheims, Frühzwetsche
 - Kirsche: Kassins Frühe Herzkirsche, Büttners Rote Knorpelkische, Schwäbische Weinweisel
 - 10.3 Straucher sind anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Pflanzung von Sträuchern Sortenauswahl:
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr., 60-100
 - Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr., 60-100
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn, vStr., 3Tr., 60-100
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, vStr., 3Tr., 60-100
 - Rhamnus frangula - Faulbaum, vStr., 3Tr., 60-100
 - Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr., 60-100
 - Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche, vStr., 4Tr., 60-100
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr., 60-100
 - Salix cinerea - Grauweide, vStr., 4Tr., 60-100
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr., 60-100
- 11. Sonstige Planzeichen**
- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
 - 11.2 Böschung.
 - 11.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (z. B. Pflegeweg für Graben zur Abfangung des Hangwassers).
 - 11.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets.

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

- 1. Abstandsflächen**
- Für die Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung (BayBO).
- 2. Anzahl der Wohneinheiten**
- Zugelassen sind maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück.
- 3. Bauliche Gestaltung**
- 3.1 SD Satteldach zulässig.
 - WD Walmdach zulässig.
 - PD Pultdach zulässig.
 - 3.2 35° - 48° Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig.
 - 18° - 25° Dachneigung zwischen 18° und 25° zulässig.
 - 18° - 30° Dachneigung zwischen 18° und 30° zulässig.
 - 3.3 Kniestöcke sind bei der Geschossigkeit von I + D zugelassen, bei der Geschossigkeit von II sind sie hingegen unzulässig. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk darf maximal 0,50 Meter betragen.
 - 3.4 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig.
 - 3.5 Dachüberstände dürfen 0,50 Meter an der Traufe und 0,30 Meter am Ortsgang nicht überschreiten.
 - 3.6 Die Fassadengestaltung ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

- 3.7 Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer (0° bis 5° Dachneigung) zulässig.
 - 3.8 Die Festsetzungen 3.1 bis 3.7 sind für Garagen, Carports und Nebengebäude bis jeweils 36,00 Quadratmeter Grundfläche nicht zwingend anzuwenden.
 - 3.9 Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude errichtet werden.
 - 3.10 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 Metern einzuhalten.
 - 3.11 Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenzen liegen.
 - 3.12 Zum öffentlichen Verkehrsraum muss bei Garagen und Nebengebäuden ein Mindestabstand von 1,00 Meter eingehalten werden.
 - 3.13 Automaten (z. B. Zigarettenautomaten) und Werbeanlagen sind unzulässig.
 - 3.14 Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in die Gebäude, Mauern oder in die Einfriedung zu integrieren. Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlich Schutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.
 - 3.15 Für Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,50 Metern zulässig.
 - 3.16 Höhenlage Sie wird vom Stadtbauamt vor Baubeginn am Schnurgerüst festgelegt.
 - 3.17 Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen.
 - 3.18 Grenzabstände bei Bepflanzungen: Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind folgende Grenzabstände auch zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten:
 - Gehölze bis zu einer Höhe von 2,00 Metern: Mindestabstand von der Grenze: 0,50 Meter
 - Gehölze über 2,00 Metern Höhe: Mindestabstand von der Grenze: 2,00 Meter
- 4. Stellplätze**
- Stellplätze im privaten Bereich sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig (z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, etc.) auszubilden.
- 5. Immissionsschutz**
- Die Geräuschimmissionen, die auf der Gemeinbedarfsfläche durch die Feuerwehr- und Vereinsheimnutzungen bedingt sind, dürfen an den Baugrenzen der benachbarten Allgemeinen Wohngebietsbebauung Immissionsrichtwerte zur Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) und zur Nachtzeit (laute volle Stunde zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) von 40 dB(A) nicht überschreiten. Beurteilungsgrundlage bildet die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm).
- Im Fall eines Notfalleinsatzes der Feuerwehr im Nachtzeitraum darf im Rahmen der seltenen Ereignisse der TA Lärm ein erhöhter Immissionsrichtwert von 55 dB(A) ausgeschöpft werden.
- Spätestens mit der Realisierung des 2. Bauschnittes (Errichtung der Häuser Nr. 14 bis Nr. 21) ist auf dem Feuerwehrgelände südlich und westlich zur Wohnbebauung hin zwingend die Errichtung eines 2,5 m hohen Lärmschutzwalls erforderlich.
- Fenster an der Westseite des Bürgersaals sind festverglast auszuführen oder bei Veranstaltungen, Feiern, etc. im Nachtzeitraum geschlossen zu halten. An der Ostseite dürfen Fenster und Türen zu einer möglichen Terrassenfläche hin unbeschränkt offen stehen.
- An der Westfassade des Feuerwehrhauses/Bürgersaales vorgesehene Gebäudetechnik (z. B. Be- und Entlüftungsgeräte oder Kühlaggregate) darf in Summe einen Schalleistungspegel von 71 dB(A) nicht überschreiten. Die entsprechende schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beizufügen.
- 6. Grünordnung**
- Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen.
- 2. Flurstücksnummer.
- 3. Vorgeschlagene Anordnung des Wohnhauses.
- 4. Vorgeschlagene Anordnung der Garagen.
- 5. Vorgeschlagene Anordnung der Stellplätze.
- 6. Vorgeschlagene Flurgrenze.

- 7. Bestandsgebäude.
- 8. Bemaßung in Metern.
- 9. Nummerierung der Grundstücke.
- 10. Zuordnung Nutzungsschablone.
- 11. Regenwasser ist in Retentionszisternen zu sammeln, die auf den Grundstücken im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Donauwörth eingebaut werden. Diese Zisternen sind Bestandteil des Grundstücksanschlusses und vom Eigentümer zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten (vgl. § 9 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth).
- 12. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtenwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlich Schutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.
- 13. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Verfüllungen, Attablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 14. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind Objektschutzmaßnahmen erforderlich, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen darf.
- 15. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
- 16. Zur Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.
- 17. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") der DWA wird hingewiesen.
- 18. Durch diesen Bebauungsplan verliert der Bebauungsplan "Nördlich der Breite" im Stadtteil Schäfstall, in der Fassung vom 08.02.1996 und ergänzt am 05.09.1996, seine Gültigkeit.
- 19. Für den Bauschnitt 1 gilt: Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet ist prinzipiell mit Bodenkennwerten zu rechnen. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterweg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 81570, Fax 08271 815750) mitgeteilt werden (Näheres siehe Begründung).
- 20. Für den Bauschnitt 2 sowie für das Feuerwehr- und Gemeindefeld gilt: Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DschG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 21. Lärmimmissionen können durch den Flugbetrieb am Segelfluggelände Silberghof (z. B. bei Segelflugschlepp mit Motorflugzeugen oder dem Betrieb von Motorseglern) auftreten. Diese sind entsprechend entschädigungslos zu dulden.
- 22. Von der Landwirtschaft bedingte Immissionen (z. B. Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen) sind entschädigungslos zu dulden.
- 23. Die anliegenden Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bautechnisch notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückstufen sowie die Fundamente der Straßenbeleuchtung entschädigungslos zu dulden und zu unterhalten.
- 24. Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von den Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.03.2013) zu beachten.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung vom 26.03.2015 die Ausstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2015 hat in der Zeit vom 22.06.2015 bis 23.07.2015 stattgefunden.
 - Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2015 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 23.07.2015 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2015 bis 29.01.2016 öffentlich ausgestellt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2015 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 29.01.2016 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.08.2016 bis 01.09.2016 öffentlich ausgestellt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2016 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 01.09.2016 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
 - Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2016 als Satzung beschlossen.
- Donauwörth, den 30.09.2016
- Armin Neudert
Oberbürgermeister
- Donauwörth, den 14.11.2016
- Armin Neudert
Oberbürgermeister
- Satzung ausgefertigt am:
- Donauwörth, den 10.11.2016
- Armin Neudert
Oberbürgermeister



Größe Kreisstadt Donauwörth

Bebauungsplan - SATZUNG

"1. Änderung Nördlich der Breite"

Änderungen

10.12.2015	Abwägungsergebnis aus Bürger- und Tob-Beteiligung einarbeiten (§3 Abs.1 & § 4 Abs.1 BauGB)	Fs
21.07.2016	Abwägungsergebnis aus Bürger- und Tob-Beteiligung einarbeiten (§3 Abs.2 & § 4 Abs.2 BauGB)	Fs
10.11.2016	Abwägungsergebnis aus Bürger- und Tob-Beteiligung einarbeiten (§4a Abs. 3 BauGB)	Fs
10.11.2016	Ausfertigung der Satzung	Fs

Fassung vom 21.07.2016
Ausfertigung vom 10.11.2016

Planung: Stadt Donauwörth
Stadtbauamt

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth
Tel. 0906 789 0

M 1/1000