

Teil A - Planzeichnung | M 1/1000



Präambel

Die Große Kreisstadt Donauwörth erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 2a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der 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 (PlanZV) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grundordnungsplan als Satzung.

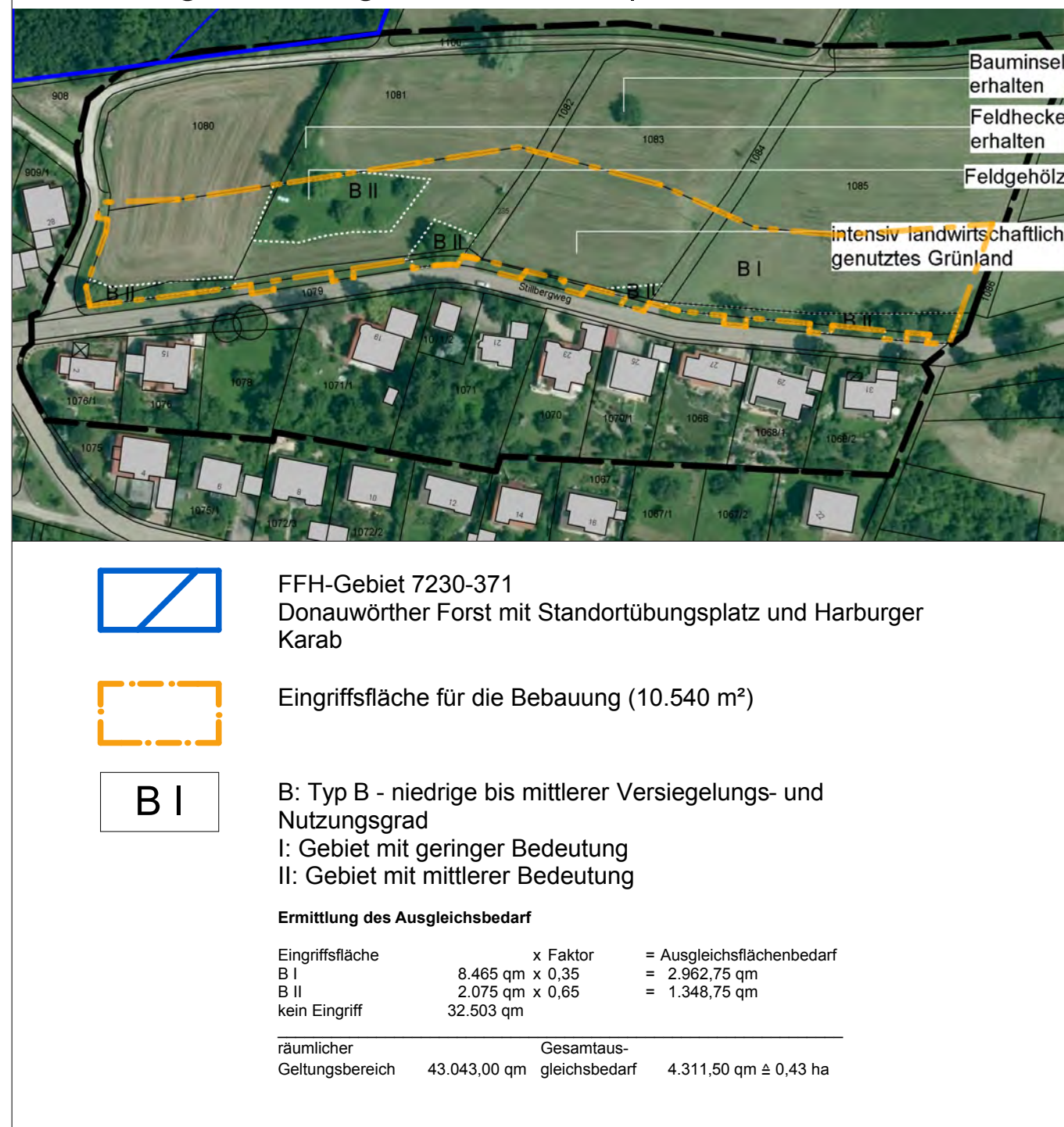
Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

- B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 GRZ 0,35 Maximale Grundflächenzahl (GRZ).
 - 2.2 GFZ 0,7 Maximale Geschosflächenzahl (GFZ).
 - 2.3 I + D Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein Vollgeschoss auch im Untergeschoss liegen kann.
 - Bauweise, Baugrenzen**
 - 3.1 o Offene Bauweise.
 - 3.2 Baugrenze.
 - 3.3 Nur Einzelhäuser zulässig.
 - Verkehrsflächen**
 - 4.1 Feldwegfläche.
 - 4.2 Gehwegfläche.
 - 4.3 Straßenverkehrsfläche.
 - 4.4 Straßenbegrenzungslinie.
 - Flächen für Versorgungsanlagen**
Elektrizität
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - 6.1 Abwasserkanal (unterirdisch).
 - 6.2 Regenwasserkanal (unterirdisch).

- Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG und deren Rechtsnachfolger.
- Geplante unterirdische 20 kV - Leitung.
- LEW 20 kV - Freileitung mit Station Nr. 340 H Stillbergweg. In Abstimmung mit der LEW wird diese Freileitung unterirdisch verlegt (siehe Hinweise 21 und 22).
- 7. Grünflächen**
 - 7.1 Öffentliches Grün.
 - 7.2 Privates Grün.
- 8. Regelung des Wasserabflusses**
Graben zur Abfangung des Hangwassers.
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
 - 9.2 Baum ist anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
Artenauswahl:
Siehe unter Darstellung der Ausgleichsfläche | M 1/1500.
 - 9.3 Strauch ist anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
Artenauswahl:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Gemeines Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula - Faulbaum
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix cinerea - Grauweide
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 - 9.4 Baum ist zu erhalten.
 - 9.5 Strauch ist zu erhalten.
 - 9.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste (vgl. 9.1 und 9.2).
- 10. Sonstige Planzeichen**
 - 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
 - 10.2 Böschung.
 - 10.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Pflegeweg für Graben zur Abfangung des Hangwassers).

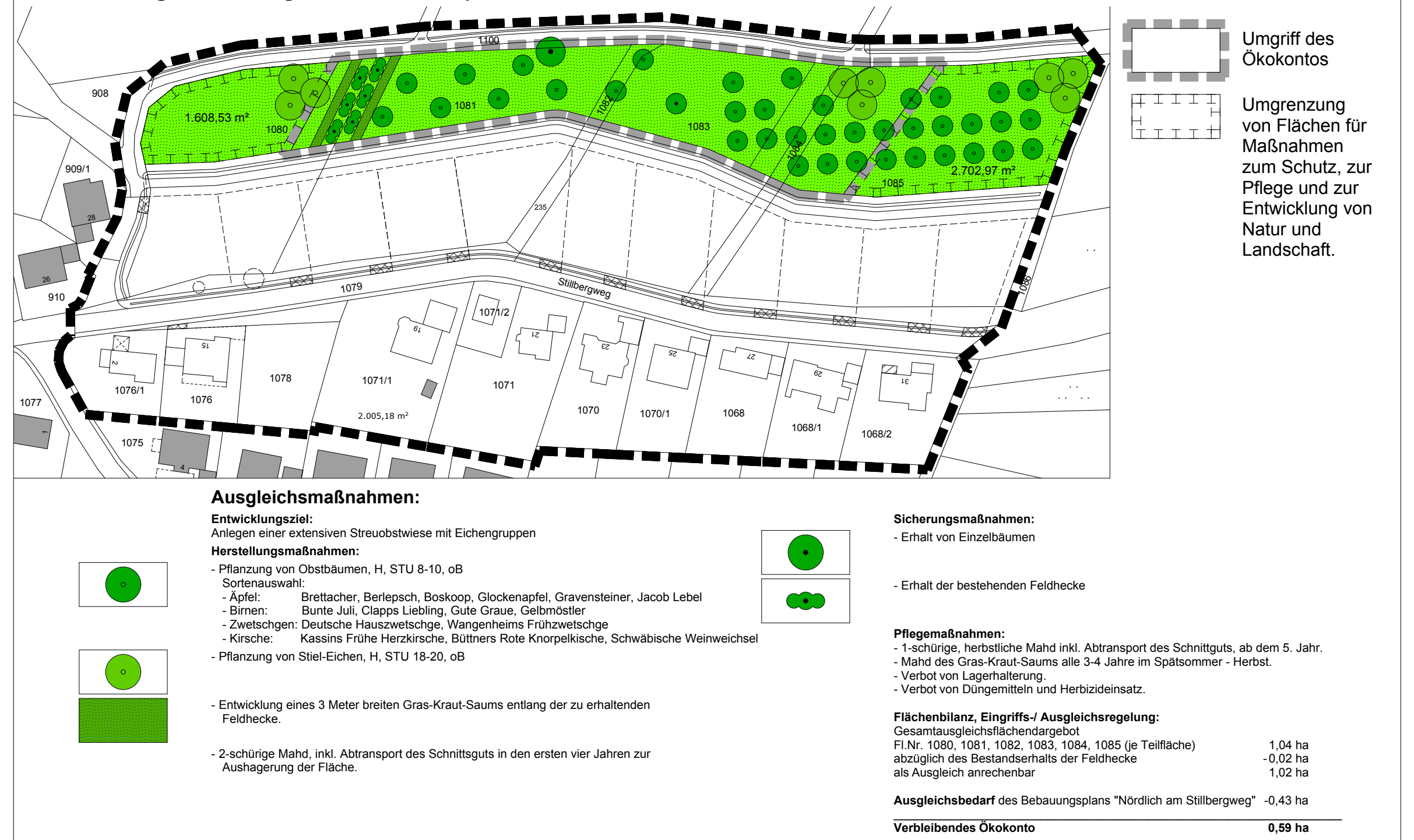
- B 2 | Örtliche Bauvorschriften**
- Abstandsflächen**
Für die Abstandsflächen gelten weiterhin die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
 - Anzahl der Wohneinheiten**
Zugelassen sind maximal eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung pro Grundstück.
 - Bauliche Gestaltung**
 - 3.1 SD, WD Satteldach und Walmdach zulässig.
 - 3.2 35° - 48° Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig.
 - 3.3 Flachdächer sind für Nebengebäude und Garagen zulässig.
 - 3.4 Kniestöcke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk darf maximal 0,50 Meter betragen.
 - 3.5 Dachendeckungen sind mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig.
 - 3.6 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 Meter einzuhalten.
 - 3.7 Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenzen liegen.
 - 3.8 Zum öffentlichen Verkehrsraum muss bei Garagen und Nebengebäuden ein Mindestabstand von 1,00 Meter eingehalten werden.
 - 3.9 Dachüberstände dürfen 0,50 Meter an der Traufe und 0,30 Meter am Ortsgang nicht überschreiten.
 - 3.10 Die Fassadengestaltung ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
 - 3.11 Automaten (z. B. Zigarettenselbstbedienten) und Werbeanlagen sind unzulässig.
 - 3.12 Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in die Gebäude, Mauern oder in die Einfriedung zu integrieren.
 - 3.13 Für Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,50 Metern zulässig, ansonsten gelten weiterhin die Regelungen der BayBO.
 - 3.14 Höhenlage Vor Baubeginn ist das Bauwerk durch ein Schnurgenüst nach seiner Grundfläche und Höhenlage abzustecken. Diese Absteckung muss vom Stadtbaumeister abgenommen werden.
 - 3.15 Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen.
 - Stellplätze**
 - 4.1 Es gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Donauwörth.
 - 4.2 Stellplätze im privaten Bereich sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasengruten, etc.) auszubilden.
 - Bepflanzungen**
Pflanzung von Hausbäumen
Je Wohngrundstück ist mindestens ein standorttypischer Baum - nach Möglichkeit ein Obstbaum - zu pflanzen. Dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs | M 1/2000



- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Bestehende Grundstücksgrenzen.
 - Flurstücksnummer.
 - Vorgeschlagene Firstrichtung.
 - Vorgeschlagene Anordnung der Garagen.
 - Vorgeschlagene Anordnung der Stellplätze.
 - Vorgeschlagene bzw. bestehende Grundstückszufahrt.
 - Vorgeschlagene Flurgrenze.
 - Bestandsgebäude.
 - Bemaßung in Metern.
 - Höhenlinien mit Meterangaben über NN.
 - Nummerierung der Grundstücke.
 - Zuordnung Nutzungsschablone.
 - Bestandsgehölz.
 - Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln, die auf den Grundstücken nördlich des Stillbergweges im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Donauwörth eingebaut werden. Diese Zisternen sind Bestandteil des Grundstücksschlusses und vom Eigentümer zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten (vgl. § 9 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth).
 - 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.
 - Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Verfüllungen, Altablagerungen o. A. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
 - 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.
 - Aufgrund der Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG und deren Rechtsnachfolger dürfen Baukonstruktionen eine Höhe von 30 Meter, gemessen vom ursprünglichen Gelände, nicht überschreiten.
 - Die Baugrunderkundung und Gründungsberatung des Instituts für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leiphelm GmbH & Co. KG mit Datum vom 03.06.2013 sind zu beachten (siehe Anlage).
 - Aufgrund der heterogenen Bodenbeschaffenheiten wird empfohlen, vor Baubeginn für das geplante Bauvorhaben ein Baugrundgutachten einzuholen.
 - Solange die 20-kV-Freileitungen noch bestehen, ist eine Bebauung innerhalb des 9,00 m beiderseits der Leitungsbereiche bestehenden Schutzbereiches nur mit Einschränkungen möglich. Anträge zu Bauarbeiten, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitungen liegen, sind der LEW zur Stellungnahme vorzulegen.
 - Bei der Baugabelerschließung sind innerhalb der Schutzbereiche aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50423 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leitersseiten der Mittelspannungsleitungen gefordert werden, sind die Unterbauhöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leitersseiten einzuhalten.
 - Durch diesen Bebauungsplan verliert der Bebauungsplan "Zirgshelm Ost", rechtskräftig seit dem 27.11.1981, in diesem Teilbereich seine Gültigkeit.
 - Durch diesen Bebauungsplan verliert der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan für den Bereich "Zirgshelm Ost", rechtskräftig seit dem 23.12.1987, in diesem Teilbereich seine Gültigkeit.

Darstellung der Ausgleichsfläche | M 1/1500



- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 28.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans "Zirgshelm Ost (Stillbergweg)" gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2013 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.
Donauwörth, den 25.02.2013
Armin Neudert
Oberbürgermeister
 - Erstmalige öffentliche Auslegung**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 28.07.2011 die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans "Zirgshelm Ost (Stillbergweg)" gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.02.2013 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.
Donauwörth, den 06.04.2013
Armin Neudert
Oberbürgermeister
 - Erstmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan "Zirgshelm Ost (Stillbergweg)" tangiert werden, mit Schreiben vom 19.02.2013 um Stellungnahme gebeten.
Donauwörth, den 06.04.2013
Armin Neudert
Oberbürgermeister
 - Abwägung**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 11.04.2013 die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.
Donauwörth, den 12.04.2013
Armin Neudert
Oberbürgermeister
 - Erneute öffentliche Auslegung**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 11.04.2013 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans "Zirgshelm Ost (Stillbergweg)" gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.05.2013 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.
Donauwörth, den 15.07.2013
Armin Neudert
Oberbürgermeister
 - Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan "Zirgshelm Ost (Stillbergweg)" tangiert werden, mit Schreiben vom 03.06.2013 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 12.07.2013 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
Donauwörth, den 15.07.2013
Armin Neudert
Oberbürgermeister
 - Erneute Abwägung**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 25.07.2013 die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Donauwörth, den 26.07.2013
Armin Neudert
Oberbürgermeister
 - Erneute öffentliche Auslegung**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 25.07.2013 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans "Zirgshelm Ost (Stillbergweg)" gemäß § 4 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Zudem hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 05.12.2013 die aus der Bürgerinformationsveranstaltung vom 20.11.2013 hervorgegangenen Anregungen entsprechend behandelt und beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.09.2014 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.
Donauwörth, den 19.09.2014
Armin Neudert
Oberbürgermeister

- überprüft/überprüft: bleiben können, am 19.09.2014 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden.
Donauwörth, den 04.11.2014
Armin Neudert
Oberbürgermeister
- 9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan "Zirgshelm Ost (Stillbergweg)" tangiert werden, mit Schreiben vom 15.09.2014 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 03.11.2014 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
Donauwörth, den 04.11.2014
Armin Neudert
Oberbürgermeister
- 10. Erneute Abwägung**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 17.11.2014 die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Donauwörth, den 18.11.2014
Armin Neudert
Oberbürgermeister
- 11. Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan "Zirgshelm Ost (Stillbergweg)" - bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - wurde am 17.11.2014 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde vom Stadtrat der Stadt Donauwörth am 17.11.2014 gebilligt.
Donauwörth, den 18.11.2014
Armin Neudert
Oberbürgermeister
- 12. Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Zirgshelm Ost (Stillbergweg)" auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 24.03.2016 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln an der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 214 und § 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erfachen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 4 BauGB hingewiesen. Die Satzung ist am 24.03.2016 in Kraft getreten.
Donauwörth, den 29.03.2016
Armin Neudert
Oberbürgermeister

Größe Kreisstadt donauwörth

**Größe Kreisstadt Donauwörth
Bebauungsplan - SATZUNG
"Zirgshelm Ost (Stillbergweg)"**

Änderungen			
20.02.2013	Ausarbeitung des Vorentwurfs	Fa	
10.12.2012	Abwägungsergebnis aus Bürger- und TOB-Beteiligung einarbeiten (§§ Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB)	Fa	
28.11.2013	Abwägungsergebnis aus Bürger- und TOB-Beteiligung einarbeiten (§§ Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB)	Fa	
10.03.2016	Abwägungsergebnis aus Bürger- und TOB-Beteiligung einarbeiten (§4a Abs. 3 BauGB)	Fa	
14.03.2016	Ausarbeitung der Satzung	Fa	

Planung: Stadt Donauwörth
Stadtbauamt
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth
Tel. 0906 789 0

M 1/1.000