



FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II=I+D 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze bei Wohngebäuden
davon 1 Vollgeschos bis zur Traufe
1 Vollgeschos im Dachgeschos
 - II=U-1 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze bei Betriebs- und Lagergebäuden
davon 1 Vollgeschos im Untergeschos
1 Vollgeschos bis zur Traufe
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
 - 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.
 - Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6
 - Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8
 - Als höchstzulässiges Maß der Geschoßflächenzahl, soweit sich nicht aus den anderen Festsetzungen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
- Bauweise, Baugrenzen**
 - offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig
 - Die Bestimmungen von Artikel 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (Abstandsflächen) sind zu beachten.
 - Baugrenze
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Der Abstand zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen muß mindestens 5 m betragen.
- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**
 - 5.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude
 - Hauptfirstrichtung, zwingend
 - Satteldach, Dachneigung 38 - 48 Grad bei Wohngebäude
 - Sattel-, Wal-, oder Zeltdach 12-25 Grad bei Betriebs- und Lagergebäude
 - Kniestöcke sind zugelassen.
Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke Erdgeschos und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Außenwand, darf maximal 0,50 m betragen.
 - Dacheindeckung Wohngebäude ziegelrot mit Dachziegeln oder Betondachsteine
 - Dacheindeckung Betriebs- und Lagergebäude ziegelrot mit Dachziegeln, Betondachsteinen oder Metall

- Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb 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**
 - Die Versorgungs- und Abwasseranlagen dürfen nur unterirdisch über Erdleitungen erfolgen.
 - Umspannstation der LEW mit Sattel- oder Zeltdach. Um die Umpannstation ist eine dichte Eingrünung vorzusehen.
- Grünflächen**
 - Öffentliche 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, Hartriegel, Pfaffenhütchen
 - Es sind in den Wohnbereichen nach Möglichkeit ungiftige und dornenfreie Sträucher zu verwenden.
- Stellplätze**
 - Nach Art. 98 Bay. BO, Absatz 1, Nr. 3, in Verbindung mit Absatz 3 werden 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.
- Sonstige Festsetzungen**
 - 5.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
 - Wohngebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemauerte Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton bis zu 1/3 der Fassadenfläche zugelassen. Die Fassadengestaltung der Garagen und Nebengebäude ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Für Betriebs- und Lagergebäude werden auch Metall oder Porenbeton 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.
 - 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.
 - 5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen
 - Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßengrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.
 - Als Grundstückseinfriedungen von Wohngebäuden sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune mit senkrechten Latten mit einer Gesamthöhe von 0,90-1,00 m zulässig. Die Sockelhöhe der Zäune darf 0,20 m, die Gesamthöhe der Einfriedung 1,00 m nicht überschreiten. Die Zaunstützen dürfen von der Straßenseite her nicht sichtbar sein, mit Ausnahme der Torpfosten.
 - Für Grundstückseinfriedungen von Betriebs- und Lagergebäuden sind auch Maschendraht oder Metallgitter bis zu 1,50 m zugelassen, jedoch ist bei Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von über 1,0 m ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien und den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücknummer
 - Gebäude bestehend
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Breitenangabe von Mischverkehrsflächen
 - Geplante 20-KV-Kabelleitung der LEW mit Sicherheitsbereich je 1,0 m beiderseits der Leitungssachsen.
Zu allen Maßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die LEW, Bezirksmeisterstelle Donauwörth, zu hören.
 - Oberflächenwasser aus Dachflächen und Zufahrten sowie Hausdrainagewasser ist soweit wie möglich zu versickern. Haus- und Bauwerksdrainagen dürfen nicht an den Mischwasser- oder Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
 - Geschlossene Belagflächen sind möglichst zu vermeiden.
 - Höhenlinien mit Höhenangaben
Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen und Betriebe können Geruchs- und Lärmmissionen auftreten. Diese sind hinzunehmen und zu dulden.
 - "Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodenkämmler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodenkämmelern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Rilosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax. 08271/815750) mitgeteilt werden.
 - Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodenkämmler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenkämmler zu dulden.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht."
- VERFAHREN**
 - Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 30.05.1997 in der Zeit vom 02.06.1997 bis 02.07.1997 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes im Stadtbauamt Donauwörth durchgeführt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung vom 22.12.1997 ab. 26. März 1998, im Rathaus Donauwörth, Stadtbauamt, Zimmer 114, öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.11.1997 den Bebauungsplan für das Gebiet "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schafstall gemäß §§ 9 und 10 BauGB und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.
 - Das Landratsamt Donau-Ries hat dem Bebauungsplan mit Schreiben vom 26. März 1998, Nr. 564/40-388, gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zugestimmt.
 - Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 24.4.98 ab. 26. März 1998, im Rathaus Donauwörth, Stadtbauamt, gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.

STADT DONAUWÖRTH
Landkreis Donau-Ries

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund § 2, Abs. 3 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches "BauGB" in der Fassung der Bekanntmachung 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 den Bebauungsplan "Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schafstall als Satzung, dem das Landratsamt Donau-Ries mit Schreiben vom 26. März 1998, Nr. 564/40-388, zugestimmt hat.

Satzung
§ 1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Architekturbüro Obel-Zimmermann und Partner, Freie Architekten, Teutonienweg 10, 86609 Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "In der Breite", genehmigt mit RE vom 23.12.1971 Nr. I/6 - 4486, und die Ortsabrundungssatzung für den Stadtteil Schafstall, genehmigt mit Bescheid vom 15.11.1979 Nr. SG 40-2083, für den in diesem Plan festgesetzten Umgriff seine Rechtsgültigkeit.

Die Zustimmung und die öffentliche Auslegung sind am 24.4.98 ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Donauwörth, 24.4.98
Stadtbauamt
Dr. Alfred Böswald, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
"Am westlichen Ortsrand" im Stadtteil Schafstall

PLANUNG:
OBEL-ZIMMERMANN UND PARTNER
FREIE ARCHITEKTEN
TEUTONIENWEG 10
86609 DONAUWÖRTH

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT DIE BEGRÜNDUNG VOM 17.04.1997

DONAUWÖRTH, DEN 17.04.1997 M 1:1000
GEÄNDERT AM 04.09.1997
27.11.1997