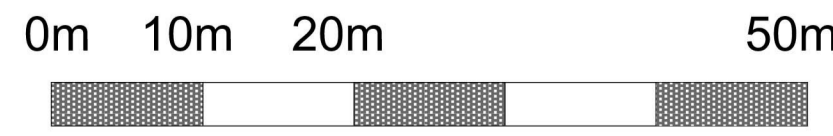


Teil A | Planzeichnung M 1:500



M 1: 500 i.O.



Kartengrundlage vom 27.05.2013
 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 Abweichungen zum Grundbuch sind möglich

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften außer Kraft.

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen mit Ordnungszahlen unterteilt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
 Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	Nutzung / GFZ= Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (BauNVO).
 - Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 der BauNVO werden nicht zugelassen.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,5** Maximale Grundflächenzahl (GRZ).
 - 1.0** Maximale Geschossflächenzahl (GFZ).
 - II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.
 - Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Grundflächen von Garagen bei der Ermittlung von der GRZ und GFZ nicht angerechnet werden.
 - WH** Wandhöhe - traufseitig: WH = 6,25 m bis 6,75 m. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (siehe hierzu 3.9 Höhenlage der Gebäude). Abgrabungen sind nicht zulässig. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandaufbauten ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Die Wandhöhe der Nebengebäude (Garagen) darf eine Höhe von 3,50 Metern an der Traufe bzw. an der Altika nicht übersteigen, gemessen ab der Geländeoberfläche.

3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

- Offene Bauweise.
- Baugrenze.
- E / D Im WA 1, WA 3, WA 4 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- RH Im WA 2 sind nur Reihenhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Ausbildung unterirdischer Bauteile und Anlagen Die Untergeschosse sind als wasserdichte Wannen auszubilden. Gebäude und unterirdische Tankanlagen sind gegen Auftrieb zu sichern. Keller und Lichtschächte können nicht entwässert werden, da das Rückstauniveau von Regenwasserkanälen bei 401 m ü.NN liegt. Sollten Kellergeschosse und Lichtschächte entwässert werden, sind die entsprechenden techn. Vorkehrungen zu treffen, da ein Rückstauniveau von 400 m ü.NN des Offenen erreicht wird.
- Grundwasserabsenkung Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwerkserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versicherung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Auf Maßnahmen zur dauerhaften Grundwasserabsenkung besteht kein Anspruch gegenüber dem Freistaat Bayern.
- Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch die Angabe der Firstrichtung dargestellt.
- Nebenanlagen (bis 10 qm Grundfläche, ohne Feuerstätte), mit einer max. Wandhöhe von 2,25 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude errichtet werden.
- Höhenlage der baulichen Anlagen: Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

4. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Verkehrsfläche.
- Straßenbegrenzungslinie.
- Fußgängerweg Augburger Straße
- Die Stellung der Garagen und Stellplätze ist innerhalb der vorgesehene Begrenzung möglich. Die dargestellten Garagen sind Vorschläge. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss bei Garagen ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.
- Öffentliche Parkfläche.

5. Grünflächen / Pflanzungen

- Öffentliche Grünfläche
- Pflanzung von Bäumen: Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Bäume sind Standortvorschläge. Der jeweilige Standort der Bäume ist auf dem Grundstück frei wählbar.

Grenzabstände bei Bepflanzungen:
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind folgende Grenzabstände auch zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten:
 Gehölze bis 2,00 m Höhe - mind. 0,5 m Abstand von der Grenze
 Gehölze über 2,0 m Höhe - mind. 2,0 m Abstand von der Grenze
 An öffentlichen Straßen ist ein Lichtraumprofil von 4,5 m Höhe freizuhalten.

6. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

- Bestehende Hochwasserentwässerungsleitung
- Abbruch bestehende Hochwasserentwässerungsleitung
- Neue Hochwasserentwässerungsleitung.
- Versorgungsfläche für Transformatorstation
- GAS** Die vorhandene Gasleitung ist im Bereich der Bauparzellen 01, 03, 04, 06 sowie 17 im Zuge der Erschließungsmaßnahme in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen.
- Vorhandene Vakuumleitung Fl.S.Nr. 755/10

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Schaffung eines Schutzstreifens von mindestens 3m Breite zwischen Dammfuß und Bebauung und zur Zufahrt zum Damm. Im Schutzstreifen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Es dürfen keine feststehenden Sichtschutzeinrichtungen o.ä. eingebaue werden.
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - passive Schallschutzmaßnahmen.

Innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG - passive Schallschutzmaßnahmen umgrenzten Bereiches sind Schrägräume, die ausschließlich über die des Straßennärraum ausgesetzten Nord- West- und Südseiten der Gebäude entlüftet werden können, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass vor den Fensteröffnungen von Schlafräumen Schallbelastungspegel, von 50 dB(A) nicht überschritten werden.

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Abstandsflächen

- Für die Abstandsflächen gelten weiterhin die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- #### 2. Bauliche Gestaltung
- SD** Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Zulässige Dachneigung für Satteldächer.
 - Kniestöcke sind zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante Mauerwerk darf maximal 0,50 Meter betragen.
 - Es darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum pro Grundstück errichtet werden.
 - Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 Meter einzuhalten mit Ausnahme der Stauraume im Bereich WA 1. Hier muss der Stauraum mind. 5,00 m betragen. Garagen können ausserhalb der Baugrenzen liegen.

- Zur Dacheindeckung der Wohn- und Garagengebäude dürfen nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene und graue Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Metall- und Glasendeckungen können nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.
- Dachüberstände dürfen 0,50 Meter an der Traufe und 0,30 Meter am Ortsgang nicht überschreiten.
- Automaten (z.B. Zigarettenautomaten) und Werbeanlagen sind unzulässig.
- Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in die Gebäude, Mauern oder die Einfriedung zu integrieren.
- Für Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,20 Metern zulässig, ansonsten gelten die Regelungen der BayBO.
- Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen.
- Das natürliche Gelände darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt und dem Landratsamt Donau-Ries geringfügig verändert werden.

3. Stellplätze

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Donauwörth.
- Stellplätze im privaten Bereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rassenfugen) auszubilden.

4. Bepflanzungen

- Pflanzungen von Hausbäumen:
Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein standorttypischer Bau zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
- Begrünung von Pergolen und Mülltonnenstandplätzen:
Pergolen und Mülltonnenstandplätze sind mit kletternden bzw. rankenden Gehölzen einzuzüchten.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bestehende Grundstücksgrenzen.
- Flurstücksnummer.
- Vorgeschlagene Flurgrenze.
- Aufzulassende Grundstücksgrenze.
- Bestandsgebäude.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren Schritte in die Wege leitet.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf eigenem Grund und auf Kosten des Eigentümers versickert werden. Hier gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Donauwörth. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWVfrei) zu beachten. Ist die NWVfrei nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers können das Merkblatt DWA - M 153 ("Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser") der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) sowie das Arbeitsblatt DWA 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") herangezogen werden. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Abbleiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

An den Geltungsbereich grenzt der Bauhof der Flussmeisterei an (Flurstück 2618). Dieser wird über den Pappelweg erschlossen. Bei Hochwasser ist Fahrverkehr und Betrieb auch in der Nacht möglich.

Der Straßenverlauf des Pappelweges muss in Oberflächenbeschaffenheit und Breite auch künftig die problematische Zufahrt zur Flussmeisterstelle Donauwörth ermöglichen. Vor allem in Kurvenbereichen ist auf eine Verbreiterung der Fahrbahn zu achten, so dass die Anfahrt von landwirtschaftlichen Zugmaschinen, bzw. LKW's mit Anhängern an die Flussmeisterstelle sichergestellt ist. Bei der Ausbildung des verkehrsberuhigten Bereiches ist bis zur Einfahrt der Flussmeisterstelle auf bauliche Anlagen (z.B. Schwellen) zur Verkehrsberuhigung zu verzichten. Dadurch könnte die Erreichbarkeit mit Fahrzeugen erheblich beeinträchtigt werden, besonders im Hochwasserfall nicht hingenommen werden kann.

Sobald eine Baukulisse von 30 m über Grund erreicht wird, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens das Luftamt Südbayern zu beteiligen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet, sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fundgeführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die anliegenden Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bautechnisch notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen sowie die Fundamente der Straßenbeleuchtung ohne Ausgleich oder Wertminderung zu dulden und unterhalten.
- Sichtdreiecke Staatsstraße 2215.
- Das Planungsgebiet befindet sich zumindest teilweise im Bereich des HQ extrem.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung vom 05.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2014 bis 22.08.2014 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2014 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 22.08.2014 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.12.2014 bis 16.01.2015 erneut öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2014 erneut um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 16.01.2015 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.05.2015 bis 29.06.2015 erneut öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2015 erneut um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 29.06.2015 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
- Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.07.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.05.2015 als Satzung beschlossen.

Donauwörth, den 31.07.2015
Armin Neudert
Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 30.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Donauwörth, den 02.11.2015
Armin Neudert
Oberbürgermeister
- Satzung ausgefertigt am:
Donauwörth, den 16.10.2015
Armin Neudert
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Donauwörth

Bebauungsplan 1. Änderung Erlenweg / Pappelweg

Fläche räumlicher Geltungsbereich: 9.405 qm (Katasterkarte)



Übersichtskarte ca. 1:5.000

Große Kreisstadt Donauwörth		Projek-Nr.:
Maßstab:	Bebauungsplan 1. Änderung Erlenweg / Pappelweg	198
gez.: bgl/ab		05
Bearbeitung:	Arno Becker, Dipl.-Ing.	Plandatum:
		16.10.2015