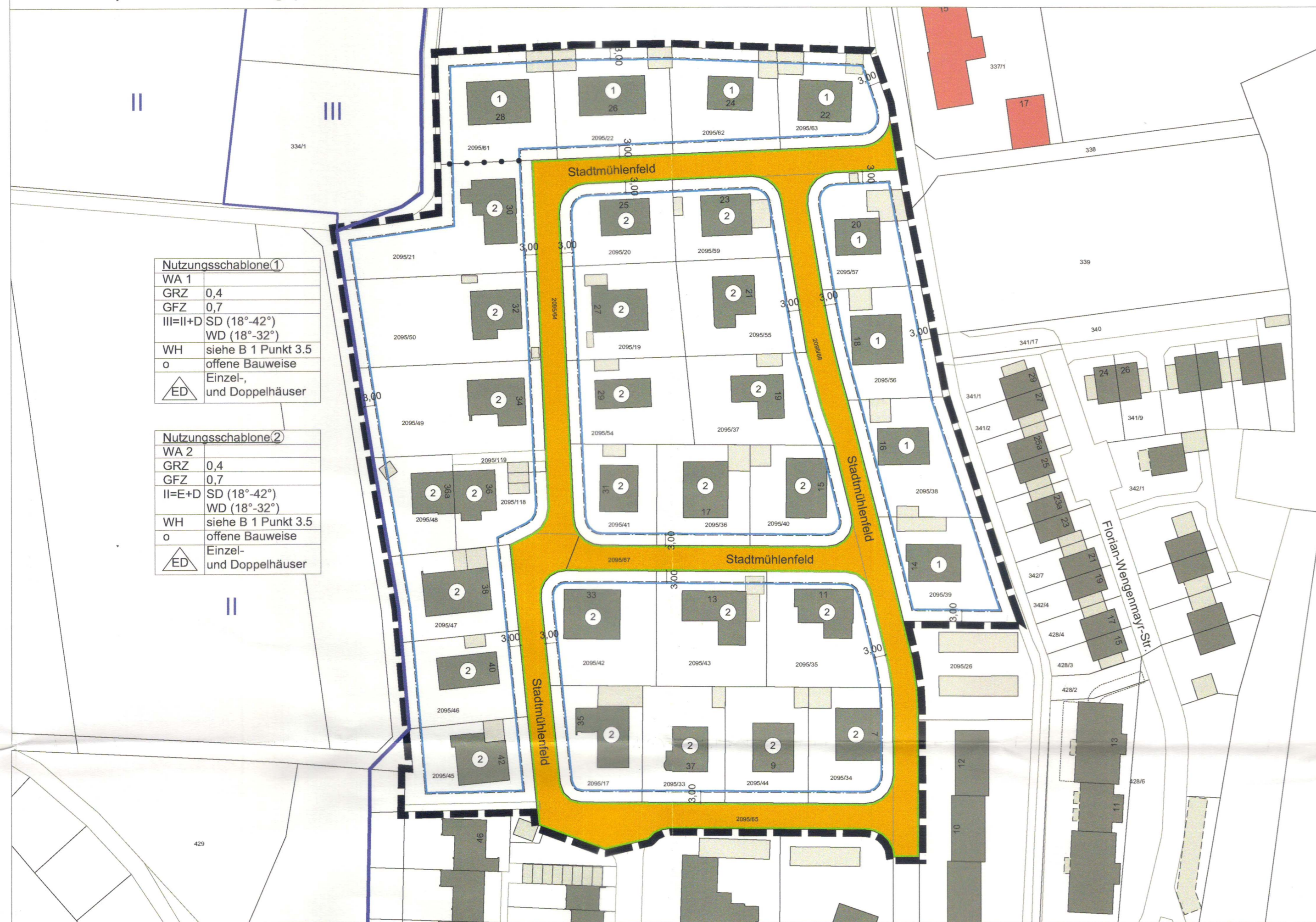


Bebauungsplan '3. Änderung Stadtmühlenfeld'

Teil A | Planzeichnung | M1:1.000



Nutzungsschablone (1)

WA 1	
GRZ	0,4
GFZ	0,7
III=II+D	SD (18°-42°)
WD	(18°-32°)
WH	siehe B 1 Punkt 3.5
o	offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser

Nutzungsschablone (2)

WA 2	
GRZ	0,4
GFZ	0,7
II=E+D	SD (18°-42°)
WD	(18°-32°)
WH	siehe B 1 Punkt 3.5
o	offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser

Die Große Kreisstadt Donauwörth erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 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. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,4 Maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.2 GFZ 0,7 Maximale Geschossflächen (GFZ)
- 2.3 II = E+D Maximal zwei Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- III = II+D Maximal drei Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- 2.4 WH max. Maximale Wandhöhe in Metern

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o Offene Bauweise
- 3.2 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze

- 3.4 (2) Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohneinheit.

3.5 Die Wandhöhe (WH), gemessen ab der Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach, ist wie folgt festgelegt:

- bei II=E+D (SD 18° - 42°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 5,50 \text{ m}$

- bei III=II+D (SD 18° - 42°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 7,50 \text{ m}$

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

- Gestaltung der Gebäude, Dachform**
 - Als Dachform sind ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 18° - 42° oder ein Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von 18° - 32° zulässig.
 - Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Zulässige Farben: rot, rotbraun, grau, schwarz und anthrazit.
 - Dachüberstände sind im Ortsgang bis zu 0,30 m und im Traufbereich bis zu 0,50 m zulässig.
 - Kniestöcke sind zulässig. Die Höhe wird gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren an der Außenkante Mauerwerk. Zulässig sind: bei II = E+D: max. 1,75 m; bei III = II+D: max. 0,50 m
- Nebenanlagen**
 - Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Zum öffentlichen Verkehrsraum muss bei Garagen und Nebengebäuden ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.
 - Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 Metern einzuhalten.
- Höhenentwicklung, Geländeverlauf**
 - Die Höhenlage wird vom Stadtbauamt vor Baubeginn am Schnurgerüst festgelegt.
- Abstandsflächen**
 - Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten.
- Einfriedungen**
 - Für Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,50 m zulässig.
- Entwässerung von Niederschlagswasser**
 - Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingte Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Wasserfuge, Schotterrassen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.
- Bepflanzung**
 - Die Grünflächen müssen eine ausreichende Busch- und Baumbepflanzung enthalten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutzgebiet (Zone II bzw. III)
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Bemaßung in Metern
- Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der 'Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser' (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

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.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 ('Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser') wird hingewiesen.
- Immissionen

Die von den Straßen ausgehenden Staub-, Lärm-, und Abgasimmissionen sind zu dulden und zu akzeptieren. Gegen die Stadt Donauwörth bzw. Straßenbauverwaltung können diesbezüglich keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen geltend gemacht werden.

Von der Landwirtschaft bedingte Immissionen (z.B. Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen) sind entschädigungslos zu dulden.
- Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt 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 Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50; e-Mail: DST-Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- Kelleranlagen, Untergeschosse

Kelleranlagen und Untergeschosse müssen als wasserdichte Konstruktion ausgeführt werden, die gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet sind (weiße oder schwarze Wanne).
- Zeichnerische Darstellung

Sind in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes zwei oder mehrere unterschiedliche Signaturen der Planzeichnungsverordnung unmittelbar nebeneinander ohne Vermaßung eines dazwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "3. Änderung Stadtmühlenfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2019 bis 20.01.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2019 bis 20.01.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Donauwörth hat mit dem Beschluss des Stadtrats vom 20.04.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.04.2020 als Satzung beschlossen.

Donauwörth, den 07.05.2020

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister



Donauwörth, den 07.05.2020

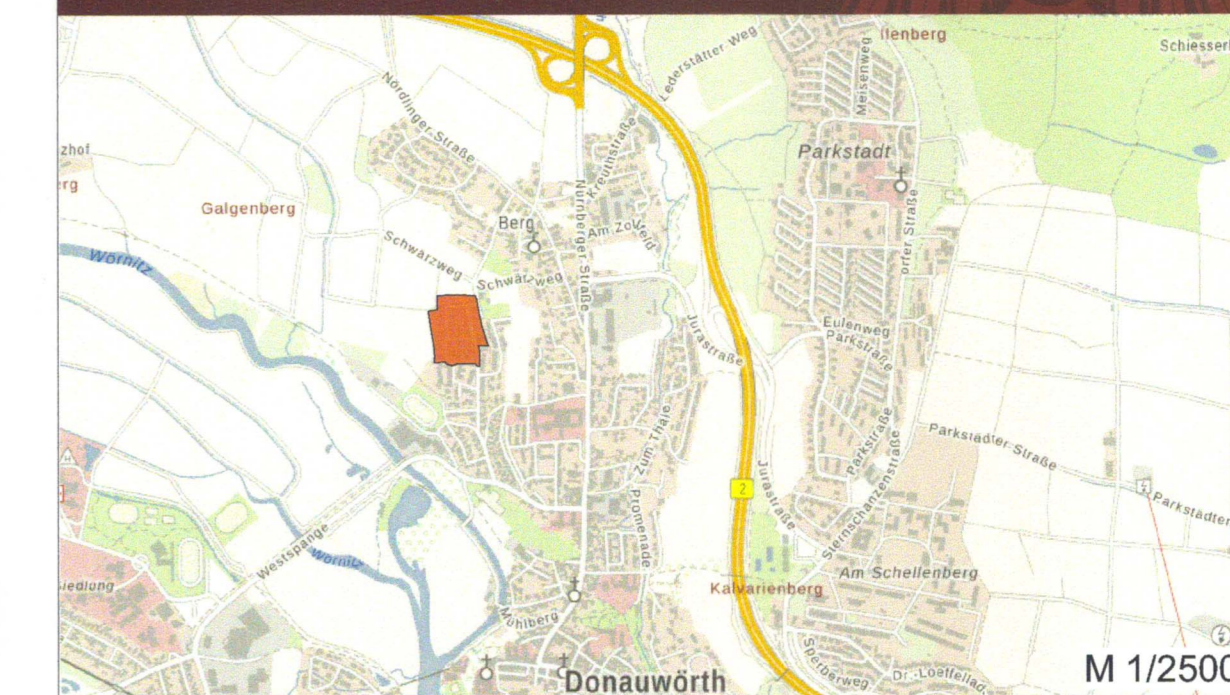
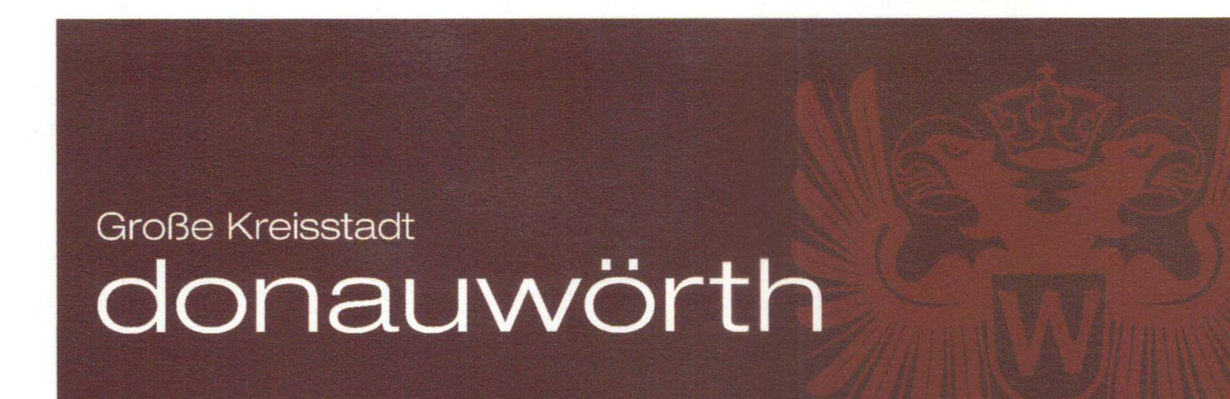
Jürgen Sorré
Oberbürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Donauwörth, den 07.05.2020

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister



Größe Kreisstadt Donauwörth
Bebauungsplan - SATZUNGSBESCHLUSS
"3. Änderung Stadtmühlenfeld"

Änderungen	Fassung vom 20.04.2020

Planung: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Str. 6
86609 Donauwörth
Tel. 09 06-70 91 92 8
Fax. 09 06-70 91 94 6
Email. info@ib-kammer.de

M 1/1000

