

Bebauungsplan '3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5'

Teil A | Planzeichnung | M1:1.000



| Nutzungsschablone ① | |
|---------------------|---|
| WA | I + D oder II (Zuordnung siehe Planzeichnung) |
| 0,35 | 0,7 |
| o; | SD, WD 35° - 48° (bei I + D) 18° - 25° (bei II) |

| Nutzungsschablone ② | |
|---------------------|-----------------|
| WA | II |
| 0,35 | 0,7 |
| o; | SD 18° - 25° |

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 7.1 Sträucher sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch eine Neupflanzung innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
- Pflanzung von Sträuchern
Sortenauswahl:
- | | | |
|----------------------|----------------------------|---------------------|
| - Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel, | vStr., 4Tr., 60-100 |
| - Corylus avellana | - Hasel, | vStr., 4Tr., 60-100 |
| - Crataegus monogyna | - Eingrifflicher Weißdorn, | vStr., 3Tr., 60-100 |
| - Eonymus 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 |

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- 8.2 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.
- 3.2 35° - 48° Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig.
18° - 25° Dachneigung zwischen 18° und 25° 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 Ortgang nicht überschreiten.

3.6 Für Garagen, Carports und Nebengebäude gilt eine Neigung von 0° bis 48°. Diese können begrünt werden.

3.7 Die Festsetzungen 3.1 bis 3.6 sind für Garagen, Carports und Nebengebäude bis jeweils 36,00 Quadratmeter Grundfläche nicht zwingend anzuwenden.

3.8 Pro Grundstück ist eine Grundstückszufahrt zugelassen.

3.9 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 Metern einzuhalten.

3.10 Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenzen liegen.

3.11 Zum öffentlichen Verkehrsraum muss bei Garagen und Nebengebäuden ein Mindestabstand von 1,00 Meter eingehalten werden.

3.12 Automaten (z. B. Zigarettenautomaten) und Werbeanlagen sind unzulässig.

3.13 Müll- und Wertstofftonnen bzw. Müllboxen sind in die Gebäude, Mauern oder in die Einfriedung zu integrieren.

3.14 Für Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,50 Metern zulässig.

3.15 Höhenlage Die Höhenkoten einschließlich des Straßenniveaus sind im Bauantrag darzustellen. Lage und Höhe des Bauwerkes sind gegenüber der Stadt Donauwörth als untere Bauaufsichtsbehörde mit einer Einmessbescheinigung von einem Nachweisberechtigten schriftlich nachzuweisen.

3.16 Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen.

3.17 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. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, etc.) auszubilden.

5. Grünordnung Die Ausbildung von Schottergärten ist nicht erlaubt.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bestehende Grundstücksgrenzen.
- Flurstücksnummer.
- Vorgeschlagene Anordnung des Wohnhauses.
- Vorgeschlagene Anordnung der Garagen.
- Vorgeschlagene Flurgrenze.
- Bestandsgebäude.
- Bemaßung in Metern.
- Nummerierung der Grundstücke.
- Zuordnung Nutzungsschablone.
- 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).
- Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Verfüllungen, Altablagerungen o. Ä. 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.
- 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 (TRENKW) 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") der DWA wird hingewiesen.
- Durch diesen Bebauungsplan '3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5' verliert im Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan inkl. Änderungen seine Gültigkeit.
- Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet ist prinzipiell mit Bodendenkmälern 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).
- Von der Landwirtschaft bedingte Immissionen (z. B. Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen) sind entschädigungslos zu dulden.
- Die anliegenden Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bautechnisch notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückstützen sowie die Fundamente der Straßenbeleuchtung entschädigungslos zu dulden und zu unterhalten.
- Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von den Bundesländern- 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, aktualisiert am 24.03.2020) zu beachten.
- Das Planungsgebiet befindet sich in den Bereichen 5A und 6 des beschränkten Bauschutzbereiches eines Hubschrauberlandeplatzes nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Bereich 5A: Vorhaben mit einer Höhe über 20,00 Meter über Grund, jedoch max. 433,00 mNN sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen. Bereich 6: Vorhaben mit einer Höhe über 20,00 Meter über Grund sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.
- Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Hubschrauberlandeplatz der Fa. Airbus Helicopters Deutschland GmbH, die für die Anlage und den Betrieb dieses Platzes über eine bestandskräftige Genehmigung verfügt.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans '3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 16.01.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Donauwörth hat mit dem Beschluss des Stadtrats vom 30.03.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.03.2023 als Satzung beschlossen.

Donauwörth, den 31.3.2023

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister

5. Ausgefertigt

Donauwörth, den 5.5.2023

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 26.5.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Donauwörth, den 30.5.2023

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister

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 | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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.
- 3.4 Nur Doppelhäuser zulässig.

4. Verkehrsflächen

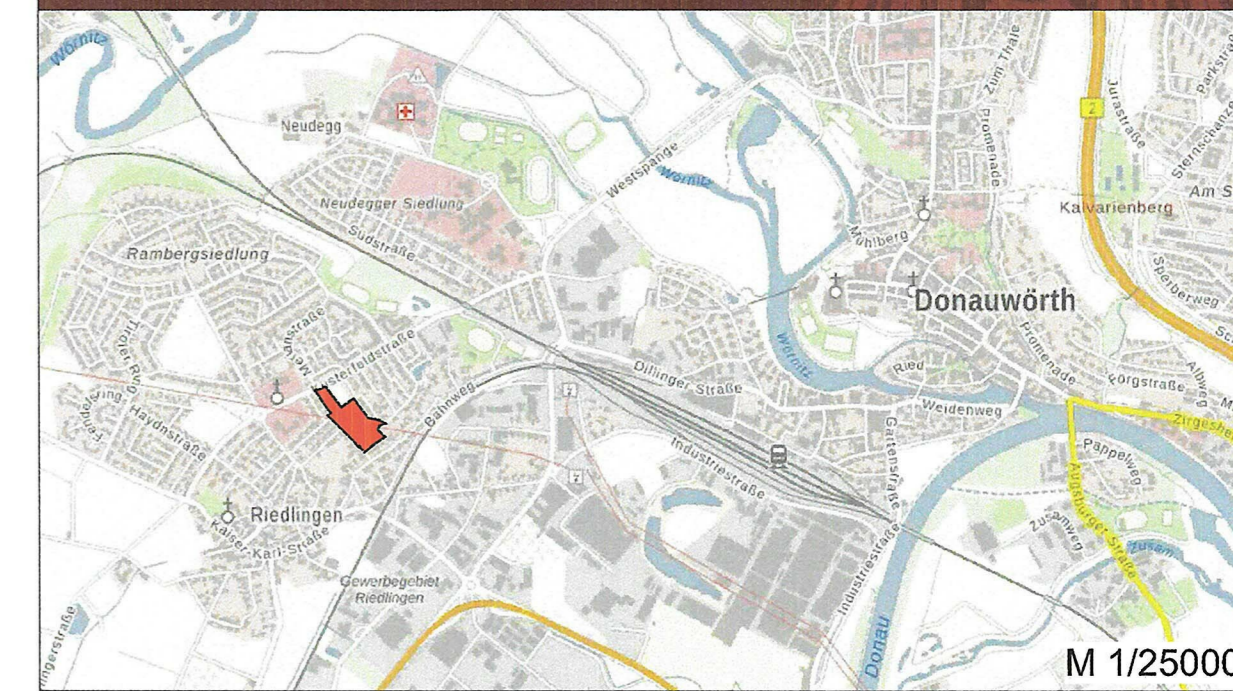
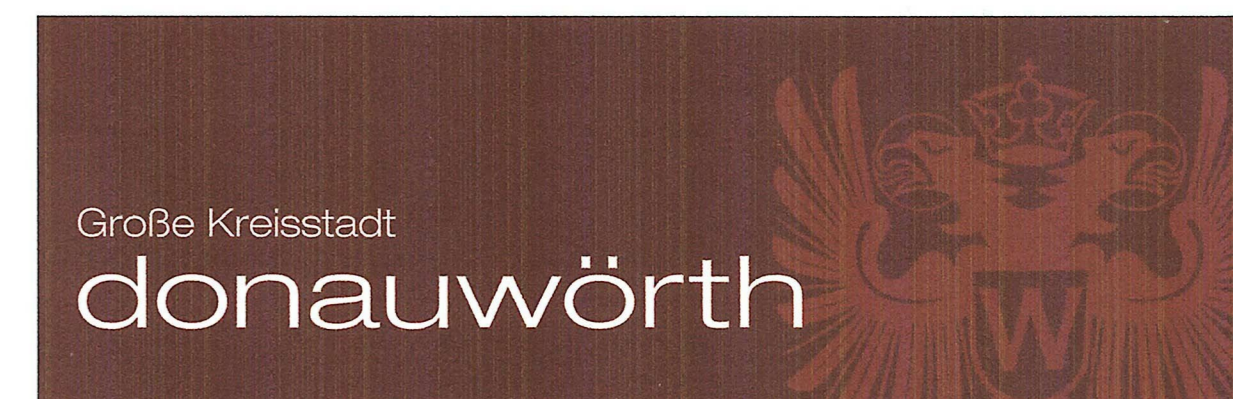
- 4.1 Straßenverkehrsfläche.
- 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
- 4.3 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche.
- 4.4 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich.
- 4.5 Belagswechsel.
- 4.6 Gehwegfläche.
- 4.6 Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt.
- 4.6 Straßenbegrenzungslinie.

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- 5.1 110 kV - Freileitung mit Schutzbereich beiderseits der Leitungsmittelachse.
- 5.2 20 kV - Kabel mit Schutzbereich beiderseits der Leitungstrasse.

6. Grünflächen

- 6.1 Öffentliches Grün.
- 6.2 Privates Grün. Eine Überbebauung ist unzulässig. Es kann lediglich eingefriedet werden.



Große Kreisstadt Donauwörth

Bebauungsplan - SATZUNGSBESCHLUSS

'3. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5'

| Änderungen | |
|---|--|
| Fassung vom 30.03.2023; Angefertigt am 05.05.2023 | |
| | |
| | |
| | |

Planung: Ingenieurbüro Marcus Kammer

Florian-Wengenmayr-Str. 6
86609 Donauwörth

Tel. 09 06-70 91 92 8
Email. info@b-kammer.de

M 1/1000