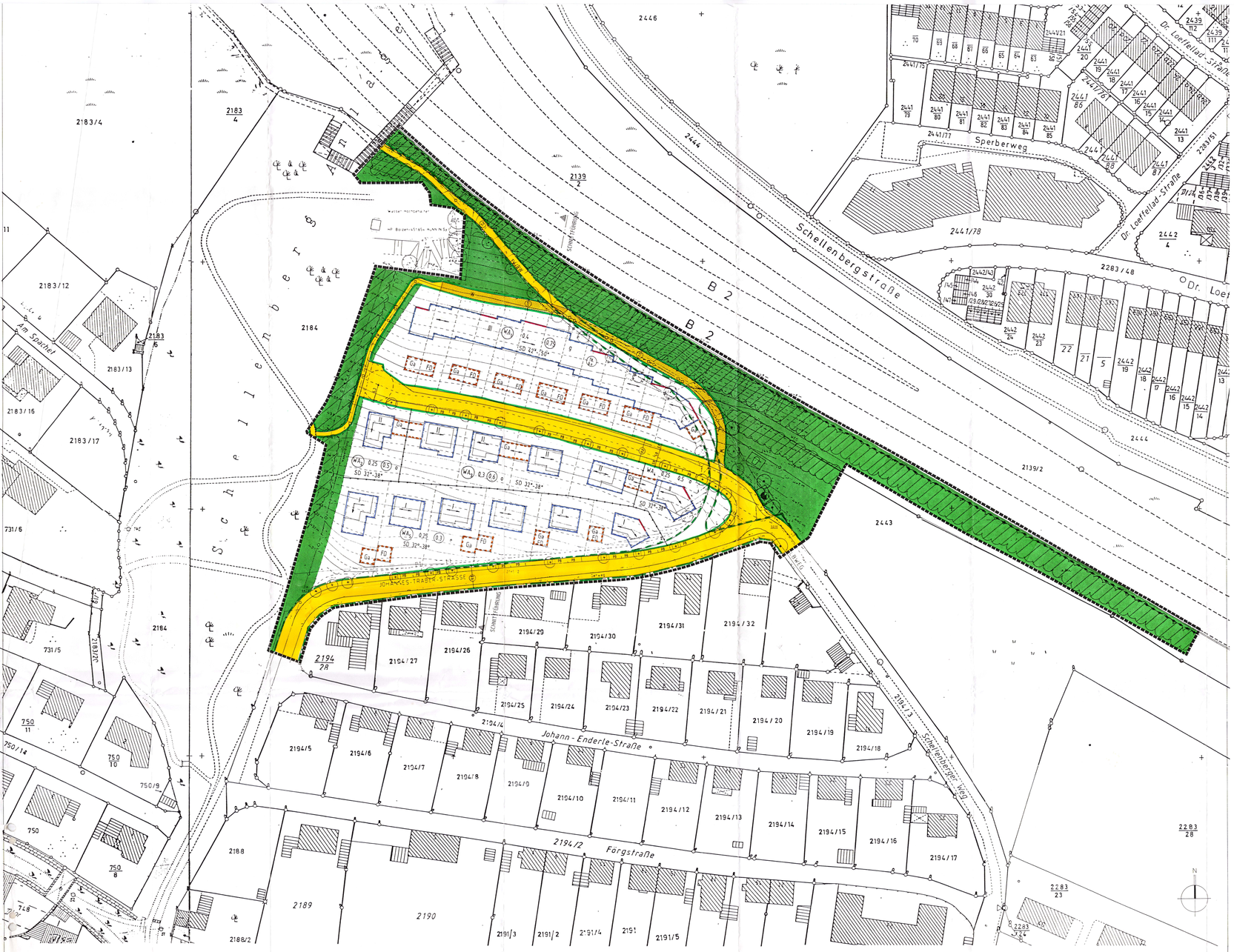


Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253),des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und der Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgendes, mit dem Schreiben des Landratsamtes Donau-Ries vom 20 AUG. 1997 Nr. 5460-688 zugestimmten

BEBAUUNGSPLAN

Mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. **Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)**

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung

2.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht zugelassen.

3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

3.1 I 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze, mit ausgebauten Dachgeschoß

3.2 II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, mit ausgebauten Dachgeschoß

3.3 III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, mit ausgebauten Dachgeschoß

3.4 0.3 Grundflächenzahl

3.5 0.6 Geschoßflächenzahl

3.6 Die OK-FFB des Erdgeschosses an der bergseitigen Kante der Einfamilienhäuser im WA 2, WA 3, WA 4, sowie der Reihenhäuser im WA 1 - Eingangsgeschoß - muß zwischen 15 cm und 35 cm über gewachsenem Gelände liegen.

4. **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.4 o offene Bauweise

4.5 g geschlossene Bauweise

4.6 Abstandsflächen sind gem. BayBO Art. 6 und 7 einzuhalten

5. **Gestaltung der Gebäude**

5.1 Die Richtung der Außenseiten und die Firstrichtung der Gebäude sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen

5.2 SD Im gesamten Planbereich sind für Wohngebäude nur Satteldächer zugelassen
Dachneigung S. Planeintrag

5.3 FD Flachdach für Garagen im WA 1 und WA 5

5.4 Kniestöcke dürfen im WA 2/3/4/5 höchstens 0.50 m hoch ausgebildet werden. Als Bezugspunkt ist für das Maß der Kniestockhöhe die Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses zu nehmen.

5.5 Kniestöcke dürfen im WA 1 höchstens 0.50 m hoch ausgebildet werden. Als Bezugspunkt ist für das Maß der Kniestockhöhe die Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses bergseitig zu nehmen.

5.6 Dachüberstände dürfen 0.50 m an Traufe und 0.30 m am Ortgang nicht überschreiten.

5.7 Als Dachaufbauten sind nur einzelne stehende Gauben mit Giebeldächern, im WA 1 auch Schleppgauben zulässig. Die Höhe, gemessen vom Dachansatz bis zur Unterkante Gaubeneindeckung darf 1.50 m, die Breite im Außenmaß 1.40 m nicht überschreiten.

Die Gauben müssen von der Dachkante einen Abstand von mindestens 1.00 m haben.

Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen und sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.

5.9 Bei der Grundrissgestaltung der Reihenhäuser im WA 1/2/4 sind alle Wohn-, Schlaf- und Ruheräume zur schallabgewandten Seite hin zu orientieren.

Falls eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, so sind Schallschutzfenster einzubauen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

5.10 Zur Dacheindeckung der Satteldächer dürfen nur hellrote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.

5.11 Die Fassaden sind zu verputzen. Teilbereiche der Fassaden dürfen mit natürlichem Holz, lasiert oder imprägniert, verkleidet werden. Alle Fassaden sind in gebrochenem Weiß zu streichen. Anstriche in hellen Farbtönen können nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

5.12 Die Fenster können entweder in Naturholz oder in farbig behandeltem Kunststoff ausgeführt werden.

5.13 Automaten und Werbeanlagen dürfen weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.

5.14 Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.14.1 Nebenanlagen sind nur auf Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im WA 2,3,4 und 5 zugelassen.

5.14.2 GA Für die Gestaltung der Garagen im WA 2, 3 und 4 gilt folgendes:

Die Garagen sind, entsprechend dem Planeintrag, paarweise an der Grundstücksgrenze gleich zu gestalten. Dabei hat sich der nachfolgende Bauherr dem genehmigten Baujahr des Grundstücksnachbarn anzupassen.

Die Dachneigung der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen.
Hier können die Garagen auch in das Wohngebäude integriert werden. Dabei ist ein Stauraum von 5.00 m vor der Garage bis zur Straßenfläche einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

5.14.3 FD Für die Gestaltung der Garagen im WA 1 und WA 5 gilt folgendes:

Die Garagen sind, insbesondere im WA 1, mit Flachdach unter Ausnutzung der Hanglage herzustellen und ebenerdig zu begrünen.
Bei der Festlegung der Garagenhöhe hat sich der nachfolgende Bauherr nach der benachbarten Garagenhöhe zu richten.
Zwischen Garagen bzw. Garagenzufahrten und der Straßenbegrenzungslinie ist ein 5 m tiefer, nicht eingefriedeter Stauraum freizuhalten.

5.15 TH 6.0 Traufhöhe in Metern, bezogen auf ±0.00 OK-FB (Oberkante Fertigfußboden) des Eingangsgeschosses auf der bergseitigen Kante der WA 1

5.16 Müll- und Wertstoffcontainer bzw. Mülltonnen sind in Gebäuden oder Mauern so einzubauen, daß der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.

5.17 Das natürliche Gelände darf nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt und dem Landratsamt Donau-Ries geringfügig verändert werden, wenn sich aufgrund der Hanglage Veränderungen nicht vermeiden lassen.

5.18 Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Spreadverbindungen sind unzulässig (betrifft nicht Solaranlagen).
Licensierte Funkantennen dürfen die zum Funkbetrieb notwendigen Außenantennen ausnahmsweise errichten und dauerhaft installieren.

6. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

6.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Unterteilung
Gehweg - Fahrbahn - öffentliche Parkfläche/Straßenbegleitgrün

6.2 FW öffentlicher Fußweg

6.3 FW / RW öffentlicher Fußweg / Radweg

6.4 W öffentlicher Wohnweg, gem. Art. 4 Abs.2 (1) BayBO

6.5 Straßenbegrenzungslinie festzusetzen

6.6 Straßenbegrenzungslinie aufzuheben

6.7 Straßenbegrenzungslinie bestehen bleibend

7. **Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 12 BauGB)**

7.1 TS Trafostation geplant

8. **Grünflächen und Einfriedungen (§ 9 Abs 1. Nr. 15 BauGB)**

8.1 öffentliche Grünanlage

8.2 Fläche mit zu erhaltendem Baumbestand

8.3 Bäume zu erhalten

8.4 Bäume zu pflanzen

8.5 Bäume zu beseitigen (umzusetzen)

8.6 Einfriedungen Einfriedungen, die zu den Verkehrsflächen, sowie zum Außenbereich hin gerichtet sind, müssen als Holzzäune in senkrechter Lattung (Lattenbreite kleiner als 5 cm) ausgeführt werden.
Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
Die Oberkante des Zaunes darf maximal eine Höhe von 1.20 m über dem örtlichen Gelände erreichen.
Die Sockelhöhe der Zäune darf 20 cm nicht überschreiten.

Sind im Bereich der Einfriedungen zum Auffangen von Geländeunterschieden Stützmauern notwendig, so ist dafür ein eigener Bauantrag einzureichen.

8.7 Versiegelung Parkplätze im privaten Bereich sind wasserdurchlässig auszubilden.
(Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen). Bei der Verwendung von Pflaster muß der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 25 % betragen.

Der Anteil an befestigten oder versiegelten Flächen (Zufahrt, Wege, Sitzbereiche) muß insgesamt unter 20 % bleiben.

Garagenzufahrten dürfen nicht mit Schwarzdecke ausgeführt werden.
Bei Garagen, die paarweise an Grundstücksgrenzen liegen, ist die Zufahrt mit einheitlichem Belag zu gestalten.

8.8 Im privaten Bereich gilt generell, daß standortgerechte, heimische Einzelbäume und Gehölze zu pflanzen sind.
Fremdländische Koniferen und Koniferenhecken sind nicht zugelassen.

9. **Sonstige Festsetzungen**

9.1 Maßzahlen

9.2 Lärmschutzwand entlang der B 2: Lage und Länge gem. Planeintrag.
Abstand vom Fahrbahnrand = 3.0 m, Höhe = durchgehend 3 m. Bauart und Qualifikation gem. Schalltechnischen - Gutachten vom 18.1.94 der Fa. Deuko Umweltschutz GmbH, Altenkirchen.
Zwischen Fahrbahnrand und Lärmschutzwand ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt, Sachgebiet Natur und Landschaft mit Sträuchern zu bepflanzen.

10. **Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

10.1 Wasserleitung - bestehen bleibend

10.2 Wasserleitung - wird verlegt

10.3 Wasserleitung - neue Trasse

11. **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

11.1 bestehende Grundstücksgrenze

11.2 vorgeschlagene Grundstücksteilung

11.3 bestehende Gebäude

11.4 vorgeschlagene Form der Baukörper

11.5 2189/2 Flurstücksnummer

11.6 447 Höhenschichtlinie in Meter

11.7 PB Parkbucht

11.8 Fallgefährdete Lärchen und Pappeln, westlich von den Baugebieten WA 2 und WA 5, die von der Baugrenze gerechnet näher als 30 m stehen, werden gefällt. Hierbei wird auch auf mögliche Beschädigung im unmittelbaren Randbereich des Waldes durch Umfallen der Bäume bzw. durch Abwurf der Äste hingewiesen.

11.9 Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und Hofflächen, sollte grundsätzlich gesammelt werden (z.B. für Toilettenspülungen, Gartenbewässerung), um wertvolles Trinkwasser einzusparen.

Für befestigte Flächen ist eine breitflächige Versickerung über Grünflächen anzustreben. Diese befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Soweit möglich, sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine etc.) zu wählen.

11.10 Sonstige Planzeichen sind in diesem Verfahren ohne Bedeutung.

VERFAHREN

1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 4.11.94 in der Zeit vom 7.11.94 bis 7.12.94 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes im Stadtbauamt Donauwörth durchgeführt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung vom 20.05.1996 wurde mit der Begründung vom 03.11.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.1996 bis 22.11.1996 im Rathaus Donauwörth, Stadtbauamt, Zimmer 34 öffentlich ausgelegt.

Donauwörth, 02.5.97

STADT DONAUWÖRTH

Erster Bürgermeister

3. Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß der Stadträte vom 29.01.1997 den Bebauungsplan für das Baugebiet „Johannes-Traber-Straße" gemäß §§ 9 und 10 BauGB und der Art. 98 der Bayerischen Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Donauwörth, 02.5.97

STADT DONAUWÖRTH

Erster Bürgermeister

4. Das Landratsamt Donau-Ries hat dem Bebauungsplan mit dem Schreiben vom 20 AUG. 1997 Nr. 5460-688 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zugestimmt.

Donauwörth, 20 AUG. 1997

Alfons Braun, Landrat

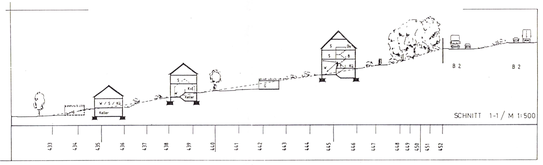
5. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 20.5.96 ab 5.9.97 im Rathaus Donauwörth, Stadtbauamt, gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Zustimmung und die öffentliche Auslegung sind am 5.9.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Donauwörth, 5.9.97

STADT DONAUWÖRTH

Erster Bürgermeister



STADT DONAUWÖRTH

BEBAUUNGSPLAN Fertigung Stadt
Johannes-Traber-Strasse in Donauwörth

Planer:
Mann + Partner Freie Architekten
Fraunhoferstr. 23a, 80469 München

mit

K. Kozma Freie Architektin
Geisbergstr. 11, 10777 Berlin
Nadistraße 137, 80809 München

20.5.1996 M 1:500 AND.