



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜN-ORDNUNGSPLAN "OBERE PROMENADE" der GROSSEN KREISSTADT DONAUWÖRTH

I. SATZUNGSTEXT

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und der Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 88) folgenden

Bebauungsplan mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung:

A. Festsetzung durch Planzeichen und Satzungstext

----- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauVO mit maximal drei Wohneinheiten pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,22 maximal zulässige Grundflächenzahl

II + D (kein VG) Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse plus ausgebauter Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschos

TH BSmx. 4,5 m bergseitig maximal zulässige Traufhöhe über natürlichem Gelände. Gemessen von der Oberkante natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberfläche der Sparrenkonstruktion

TH TSmx. 6,5 m wie vor, jedoch teilweise maximal zulässige Traufhöhe

DN 28 - 47° oder FD minimal / maximal zulässige Dachneigung oder Flachdach

3. Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsberuhigte Zone

Private Erschließung

Streifenfläche

öffentlicher Fußweg

öffentlicher Radweg

II + D (kein VG)

DN 28 - 47° oder FD

TH BSmx. 4,5 m

TH TSmx. 6,5 m

DN 28 - 47° oder FD

TH BSmx. 4,5 m

TH TSmx. 6,5 m

DN 28 - 47° oder FD

TH BSmx. 4,5 m

TH TSmx. 6,5 m

DN 28 - 47° oder FD

TH BSmx. 4,5 m

TH TSmx. 6,5 m

DN 28 - 47° oder FD

TH BSmx. 4,5 m

TH TSmx. 6,5 m

DN 28 - 47° oder FD

TH BSmx. 4,5 m

TH TSmx. 6,5 m

DN 28 - 47° oder FD

TH BSmx. 4,5 m

TH TSmx. 6,5 m

DN 28 - 47° oder FD

TH BSmx. 4,5 m

Festsetzungen zur Grünordnung durch Text Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

6.1.1 Bepflanzung:

Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit nachfolgend aufgeführten Arten durchzuführen, sofern nichts anderes festgesetzt ist. Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig. Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen:

6.1.2 Bäume 1. Wuchsklasse

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Weiß-Birke
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Gew. Esche
Qercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde

Mindestqualitäten bei:
Baumreihen oder Alleen: Hochstämme, Kronensatz 2,80 m über Wurzelhals 4-5 mal verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mindestens 20-25 cm

Einzel- / Gruppenpflanzung: Hochstämme oder Stammbüsche, 4 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

6.1.3 Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Juglans regia Walnuß
Malus sylvestris Holzäpfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana Wild-Birne
Sorbus aucuparia Eberesche

Mindestqualitäten bei:
Baumreihen oder Alleen: Hochstämme, 3-4 mal verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mindestens 16-18 cm

Einzel- / Gruppenpflanzung: Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 mal verpflanzt wenn möglich mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm

6.1.4 Fremdländische Bäume

Außer den heimischen Baumarten sind bei entsprechender Planzeichnung auch fremdländische Bäume, sowie Schnitt- oder Kulturformen der nachfolgenden aufgeführten Arten an öffentlichen Plätzen und Grünflächen für gestalterisch besonders hervorzuhebende Situationen erlaubt.

Acer platanoides Globosum Kugel-Ahorn
Aesculus hippocastanum Rostkastanie
Carpinus betulus Fastigiata Säulen-Hainbuche
Platanus x acerifolia Ahornblättrige Platane
Populus nigra Italica Säulen-Pappel
Qercus robur Fastigiata Säulen-Eiche
Robinia pseudoacacia Robinie
Robinia pseud. Umbraeflora Kugel-Robinie
sowie Malus und Prunus - Zierformen

Pflanzqualität je nach Verwendungszweck

6.1.5 Verkehrsgrün

Als Verkehrsgrün ist zulässig:
Rasen, Wiesenstreifen, Kraituren und Gehölzpflanzungen, die eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
Bei der Verwendung von Gehölzen sind pro Pflanzfläche max. 2 verschiedene Arten erlaubt.

6.1.6 Begrünung der Gebäude

Für Fassaden, die in einem zusammenhängenden Abschnitt von mehr als 36 m² nicht durch Fenster, Türen, Tore oder sonstige Öffnungen oder gliedernde Bauelemente unterbrochen sind, ist eine Begrünung durch rankende oder selbstbestimmende Gehölze erforderlich.
Ebenfalls zu begrünen sind Mauern/Stützmauern in Angrenzung an Erschließungsstraßen mit einer Höhe von über 80 cm.
Zulässige Gehölze sind:

Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt
Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia Fünfbliättriger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata Dreilappiger Wilder Wein

An besonderen Stellen, z.B. zur Begrünung von Pergolen sind auch nichtheimische Schling- und Kletterpflanzen zugelassen.

6.1.7 Hecken

Für flechtenscharfe Hecken innerhalb von Gärten bzw. Privatgrundstücken, wenn sie an öffentliche Wege und Plätze angrenzen, sind alle handelsüblichen Gehölze erlaubt mit Ausnahme von:
- rot- und gelbbäugigen Arten
- Arten mit panachierten Blattrfängen
- allen Koniferen

Bei Schnitthecken ist eine Höhe bis 1,80 m zulässig.
Für Schnitthecken zulässige Gehölze sind:

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster

6.2 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen, soweit durch Planzeichen nichts anderes festgesetzt ist. Sie sind bei entsprechender Festsetzung durch Planzeichen mit Bäumen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

6.2.2 Private Grünflächen

Je 250 qm Grundfläche ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen. Die private Grünfläche ist parkartig zu gestalten mit Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen vorgenannter Listen.

7. Baugrund

7.0 Das Bodengrundgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans

7.1 Allgemeine Bauabakalt

Das Gelände ist grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet. Die Gründung kann mittels Streifen- und Einzelfundamenten in einer frostfreien Tiefe > 1,0 m unter GOK vorgenommen werden, wobei projektbezogen zulässige Bodendruckspannungen in einer Größenordnung von ca. 180 kN/m² bis 240 kN/m² angesetzt werden können. Die oberflächennah anstehenden aufgelockerten Schichten sollten für eine Gebäudegründung nicht herangezogen werden. Hier ist ein Bodenaustausch oder eine Verfestigung der Fundamente vorzunehmen. Ebenfalls nicht geeignet sind aufgeweichte Zwischenlagen, die beim Aushub angetroffen werden. Hier ist ein entsprechender Mehraushub vorzunehmen. Bei tiefergeführten Fundamenten sowie Fundamentschalen, die bereits in den besser tragfähigen Fels einbetonen, kann ggf. auch noch eine Erhöhung der Bodendruckspannung angesetzt werden. Bei Bedarf sind hier objektbezogene Gutachten zu erstellen.

Die relativ gleichmäßig verlaufende Morphologie des Geländes sowie die Ergebnisse der Aufschlußbohrungen haben keinen Hinweis gegeben, daß es sich hier um ein rutschgefährdetes Gebiet handelt. Bestätigt wird dieses auch durch die nur in einer geringen Anzahl und in größerer Tiefe angeordneten Sickerwassertrichter. Da es sich bei dem Schellberg im weiteren Umfeld generell um ein rutschgefährdetes Gebiet handelt, sollten jedoch gewisse Vorsichtsmaßnahmen beim Aushub der Baugruben getroffen werden. Folgende Empfehlungen sind hier einzuhalten:

- Baugrubenaushubungen, die in Hanglinie angeordnet werden (grober Verlauf von West nach Ost) können - bei ausreichenden Platzverhältnissen - bis in eine Tiefe von ca. 4 m unter einem Winkel von 60° angelegt werden. Bei einer größeren Tiefe ist ein Verbau anzufordern und / oder die rechnerische Sicherheit der Böschung ist nachzuweisen.

- Baugrubenaushubung in Richtung Berges (grober Verlauf von Nord nach Süd) können bis in eine Tiefe von ca. 2 m unter einem Winkel von 60° angelegt werden. Bei Tiefen zwischen 2 m und 4 m ist der Winkel auf ca. 45° abzufächern.

- Bei Aushubtiefen > 4,0 m ist vorzugsweise ein kraftschlüssiger Verbau vorzusehen (Aussteifung oder Trägerbohlwandverbau mit und ohne Verankerung).

- Die freigelegten Böschungen sind sorgfältig auf eventuelle ausstehendes Hangsickerwasser zu untersuchen. Gegebenenfalls ist hier ein Bodengrundgutachter einzuschalten. Sofern Hangsickerwasser austritt, muß die Standsicherheit der Böschung rechnerisch unter Berücksichtigung dieses Aspektes nachgewiesen werden.

- Das beim Baugrubenaushub anfallende Schüttmaterial kann zur Hinterfüllung der Baugruben wieder verwendet werden. Hier ist dafür Sorge zu tragen, daß keine Vermischung durch Oberflächenwasser eintritt. Die Gebäude sind gemäß DIN 18195 gegen nicht drückendes Grundwasser zu sichern. Generell sollte im Hangbereich eine Drainage angeordnet werden. Eine Verankerung von Oberflächenwasser, Dachflächenwasser oder Schichtwasser, welches über die Drains angelaufen wird, kann im tieferen Untergrund nicht durchgeführt werden. Hier ist eine Ableitung in den Kanal vorzunehmen.

Im Zweifelsfall sind beim Aushub die tatsächlichen Bodenklassen durch einen Baugrundgutachter festzulegen.

8. Festsetzungen

LEW - Leitungsführungsschutzbereich - mit Baumaßnahmen und tiefenwirksamer Bepflanzung beidseitig mindestens 1 Meter Abstand halten
Maßangabe in Meter

Unterirdische Verlegung der Telefonleitungen

Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für bereits bestehende Gebäude und Grundstücke zulässig, soweit diese nicht eingetragend sind.

9. Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze

Gestaltete Grundstücksgrenze

Aufzunehmende Grundstücksgrenze

Flurstücknummer

Bestehende Wohn- und Nebengebäude

Vor dem 15.10.1989 bzw. 29.01.1997 genehmigtes Haus

Abbruch

Vorgeschlagene Lage und Größe der Baukörper

Vorgeschlagene Lage der Stellplätze (Garagen)

Vorschlag zum Rückbau befestigter Uferbereiche

Vorschlag für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

B. Hinweise

1. Vor Bezugsmöglichkeit der geplanten Wohnanlagen ist deren feibauwirtschaftliche Erschließung (hygienisch einwandfreie Trinkwasserversorgung und schädliche Abwasserbeseitigung) gemäß § 11 u. 12 Bundesbaugesetz sicherzustellen.

2. Auf die Möglichkeit, Regenwasser zum Zwecke der Grünflächen und Gartenbewässerung sowie zur Toiletenspülung zu sammeln, wird hingewiesen.

3. Zur fernmelde-technischen Versorgung des Planungsgebietes ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet der Deutschen Telekom, Niederlassung Weilmünster so früh wie möglich, mindestens jedoch sechs Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

4. Die nach festzulegenden Standorte von Schallschranken der Deutschen Telekom sind von den Grundstückseigentümern auf und an den Grundstücken zu dulden.

5. Bodenkriterien, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Meldepflicht. Sie sind ggfls. dem dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen.

6. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen treten im Planungsgebiet Immissionen auf, die zu Belästigungen führen können.

C. Verfahren

1. Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26. November 1987 und vom 28. März 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Promenade" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28. Mai 1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Donauwörth, 5. Mai 2000

STADT DONAUWÖRTH

Dr. Böwald

Oberrürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 29. Mai 1988 in der Zeit vom 2. Juni 1988 bis 2. Juli 1988 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Stadtbaureamt Donauwörth durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16. November 1989 mit Satzung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 23. Dezember 1989 in der Zeit vom 3. Januar 2000 bis 3. Februar 2000 im Stadtbaureamt Donauwörth öffentlich ausgestellt.

Der modifizierte Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung und Begründung vom Februar 2000 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 3. März 2000 in der Zeit vom 13. März 2000 bis 13. April 2000 im Stadtbaureamt Donauwörth öffentlich ausgestellt.

Donauwörth, 5. Mai 2000

STADT DONAUWÖRTH

Dr. Böwald

Oberrürgermeister

4. Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19. April 2000 den Bebauungsplan gemäß §§ 9 und 10 BauGB und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung als Satzung erlassen.

Donauwörth, 5. Mai 2000

STADT DONAUWÖRTH

Dr. Böwald

Oberrürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 12.05.2000 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB als Satzung in Kraft.

Donauwörth, 12.05.2000

STADT DONAUWÖRTH

Dr. Böwald

Oberrürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 12.05.2000 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB als Satzung in Kraft.

Donauwörth, 12.05.2000

STADT DONAUWÖRTH

Dr. Böwald

Oberrürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 12.05.2000 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB als Satzung in Kraft.

Donauwörth, 12.05.2000

STADT DONAUWÖRTH

Dr. Böwald

Oberrürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 12.05.2000 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB als Satzung in Kraft.

Donauwörth, 12.05.2000

STADT DONAUWÖRTH

Dr. Böwald

Oberrürgermeister

9. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 12.05.2000 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB als Satzung in Kraft.

Donauwörth, 12.05.2000

STADT DONAUWÖRTH

Dr. Böwald

Oberrürgermeister

10. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 12.05.2000 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB als Satzung in Kraft.

Donauwörth, 12.05.2000

STADT DONAUWÖRTH

Dr. Böwald

Oberrürgermeister

11. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 12.05.2000 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB als Satzung in Kraft.

Donauwörth, 12.05.2000

STADT DONAUWÖRTH

Dr. Böwald

Oberrürgermeister

compans

Unterschrift Verfasser:

Dipl.Ing. Birgit A. Compans

Architektin

Kapellstraße 7

86609 Donauwörth

Tel.: 0906 - 243875

Fax.: 0906 - 243876

Email: compans@t-online.de

Maßstab : 1 : 1000

Bearbeiter : Gehrke

CAD-Nr.: BB-OBPROM

Datum : Februar 2000

Format : 1682 / 594