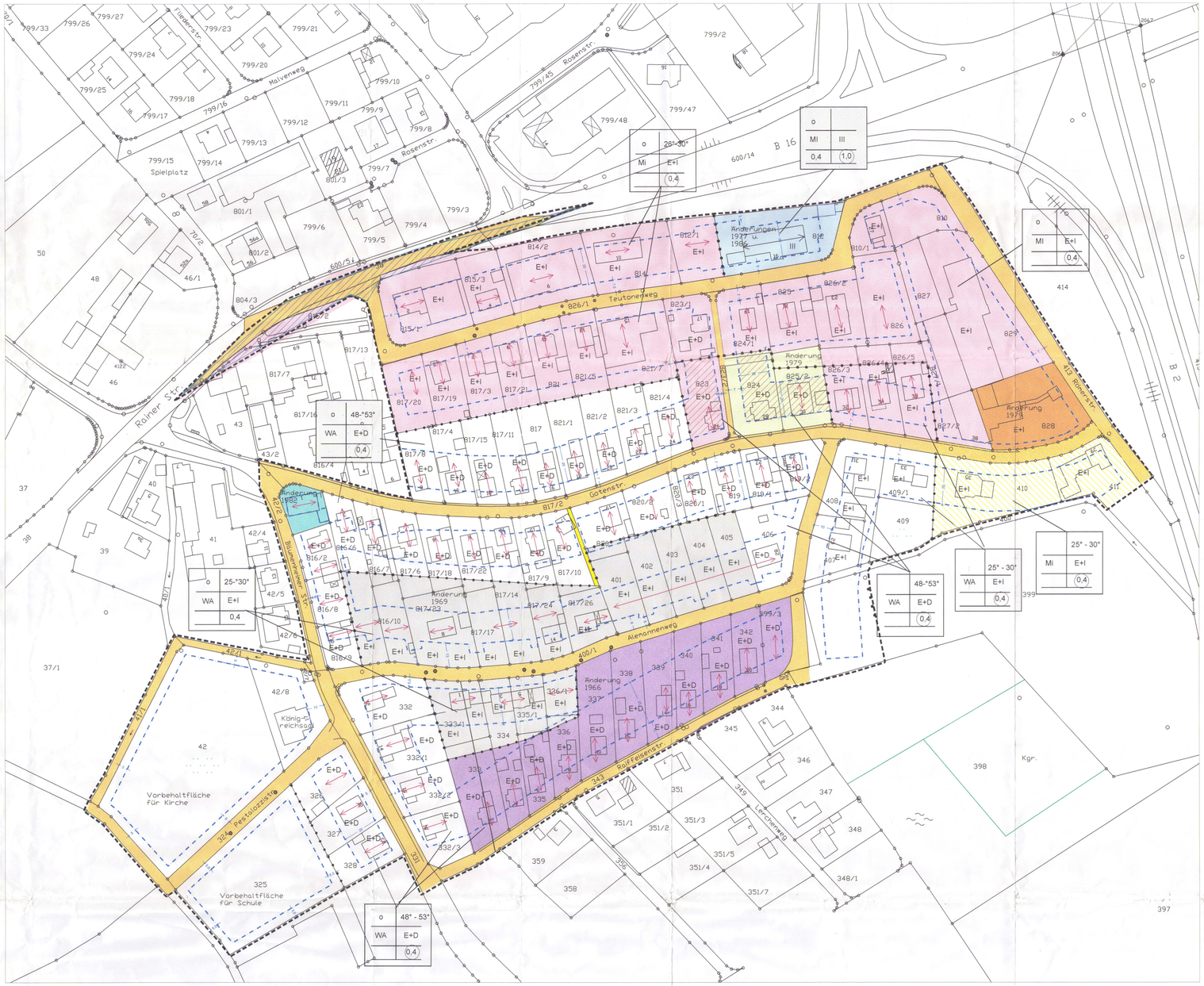

Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

2.1 Mi — Mischgebiet

2.2 WA — Allgemeines Wohngebiet

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

3.1 III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen

3.3 0,4 — Geschossflächenzahl (GFZ) - Höchstzugelassen

4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BBauG, §§ 22 u. 23 BAuNVO)

4.1 o — offene Bauweise

4.2 E + D — Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss

4.3 E + I — 2 Vollgeschosse (zwingend)

5. Gestaltung der Gebäude

5. 1 — Vorgeschriebene Firstrichtung der Hauptgebäude

5.3 26° - 40° — einzuhaltende Dachneigung

6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7. Baugrenzen

8. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG)

8.1 Straßenverkehrsfläche

8.2 Unterteilung Fahrbahn - Gehweg

8.3 Straßenbegrenzungslinie

9. Sichtdreieck

11. Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

11.1 Trafostation

11.2 geplante Ver- und Entsorgunsleitungen

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 163 — Maßzahlen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehende Grundstücksgrenzen

2. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. 470 — Flurstücksnummern

4. RG — Bestehende Gebäude

Bei vorliegender Darstellung handelt es sich um die Nachzeichnung eines Planes. Rechtsverbindlich ist nur die Originalfassung.

Änderungsbereiche

- Urplan genehmigt 1966
- Änderung 1966 (Satzung 1966)
- Änderung 1969 Südlicher Teil (Satzung 1966)
- Änderung 1969 Nördlicher Teil (Satzung 1969)
- Änderung 1979 Fl. Nr. 823 - 825 (Satzung 1969)
- Änderung 1979 Fl. Nr. 827 u. 828 (Satzung 1969)
- Änderung 1982 (Satzung 1969)
- Änderung 1977 und 1986 (Satzung 1969)

Satzung für Urplan 1966

§ 1

(1) Für das Gebiet "Nordheim Südost", gilt die vom Architekten Karl Petzold, Donauwörth, gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 12, September 1962, sie ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Außerdem gelten die folgenden Festsetzungen

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Der Planbereich wird vorbehalttlich Abs. 2 als allgemeines Wohnbaugebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgesetzt.

(2) Der in der Bebauungsplanzeichnung gelb schraffierte Teil des Planbereichs wird als Mischgebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt für ddas Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet 0,4. Die Geschossflächenzahl ist der Verhältniswert von Geamtgeschossfläche zur Grundfläche.

§ 4 Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 570 m² aufweisen.

§ 5 Bauweise

(1) Im Planbereich gilt vorbehalttlich des Abs. 2 die offene Bauweise.

(2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten.

§ 6 Dachform und Dachneigung

(1) Zugelassen sind Satteldächer

(2) Die Dachneigungen werden wie folgt festgelegt:

2.1 Bei Gebäuden mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+D): 48° - 53°

2.2 Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (E + 1): 25° - 30°

2.3 Bei erdgeschossigen Industriebauten im Mischgebiet: 0 - 5°

§ 7 Firstrichtung

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 48° zulässig.

(2) Sie dürfen insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Frontlänge des Gebäudes einnehmen. Die Gesamthöhe jeder Gaube darf nicht mehr als 1,10 m betragen.

(3) Die Gauben müssen in der Farbe des Daches gestrichen werden.

§ 9 Sockelhöhe

(1) Der Fußboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 1,00 m über Straßenscheitel liegen.

(2) Das natürliche Gelände darf bis zu 0,5 m über Höhe des Straßenscheitels aufgefüllt werden; Auffüllungen müssen jedoch die Fläche zwischen Straßenrand und rückwärtiger Bauflucht bedecken.

§ 10 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen nur so hoch sein, dass die Oberkante der Dachrinne höchstens 0,25 m über der Oberkante der letzten Vollgeschossdecke liegt. Die Außenkante der Dachrinne darf dabei gegenüber der Umfassung nicht mehr als 0,5 m auskragen.

§ 11 Fassadengestaltung

(1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Putz ist nicht zugelassen .

(2) Die Verwendung von greilwirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.

(3) Reihen-, Gruppen- und Doppelhäuser müssen gleiche Putzstruktur und Farbe erhalten.

§ 12 Garagen

Kellergaragen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies mit Rücksicht auf die Gelände- und Verkehrsverhältnisse vertretbar ist.

§ 13 Sonstige Nebengebäude

Auf jedem Grundstück darf nur ein sonstiges Nebengebäude mit höchstens 15,0 m² Grundfläche errichtet werden.

§ 14 Einfriedungen

(1) Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 20 cm festgelegt.

(2) Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Latten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.

(3) Wenn die einheitliche Ausführung im Straßenzug gesichert ist, können Maschendrahtzäune mit mindestens 6 x 6 cm Maschenweite und bis 1,5 Zoll starken Eisenrohren zugelassen werden. Hinter Maschendrahtzaun oder ähnlichen Zäunen muss eine Hecke oder Buschreihe aus bodenständigen laubtragenden Gewächsen angepflanzt werden.

(4) Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht mehr als 5,0 m beträgt.

(5) Eingangstüren und Eingangstore sind in solider Konstruktuion, in gleicher Höhe und Aussehen wie die Einfriedung herzustellen. Die Pfeiler dürfen nicht stärker als 45 cm x 30 cm sein. Dieses Maß darf nur überschritten werden, wenn aus statischen Gründen die Überschreitung erforderlich ist.

(6) Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze 1 bis 5 können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Satzung für den Änderungsbereich 1969

§ 1

(1) Für das Gebiet "Nordheim Südost", nördlicher Teil gilt die vom Architekten Karl Petzold, Donauwörth, gefertigte Bebauungsplan-Änderung vom 10, September 1968, sie ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Außerdem gelten die folgenden Festsetzungen

§ 2 Art der Bebauung

(1) Der Planbereich wird im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.Juni 1962 als Mischgebiet festgesetzt.

(2) Dar in der Bebauungsplan-Änderung braun schraffierte Teil des Planbereichs wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt für den gesamten Planbereich (Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet) 0,4.

§ 4 Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 570 m² aufweisen.

§ 5 Bauweise

(1) Im Planbereich gilt vorbehalttlich des Abs. 2 die offene Bauweise.

(2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtige Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 6 Firstrichtung

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude sind die Einzelzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7 Dachform und Dachneigung

(1) Zugelassen sind Satteldächer

(2) Die Dachneigungen werden wie folgt festgelegt:

2.1 Bei Gebäuden mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+D): 48° - 53°
Höchstgrenze: 2 Vollgeschosse, von denen eines im Dachgeschoss liegen muss.

2.2 Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (E + 1),
wenn sie als Wohngebäude dienen: 25° - 30°
Im Allgemeinen Wohngebiet: 2 Vollgeschosse - zwingend

2.3 Bei erdgeschossigen und zweigeschossigen Gewerbebetrieben im Mischgebiet: 0° - 5°
2 Vollgeschosse - Höchstgrenze

§ 8 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 48° zulässig.

(2) Sie dürfen insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Frontlänge des Gebäudes einnehmen. Die Gesamthöhe jeder Gaube darf nicht mehr als 1,10 m betragen.

(3) Die Gauben müssen in der Farbe des Daches gestrichen werden.

§ 9 Sockelhöhe

(1) Der Fußboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 1,00 m über Straßenscheitel liegen.

(2) Das natürliche Gelände darf bis zu 0,5 m über Höhe des Straßenscheitels aufgefüllt werden; Auffüllungen müssen jedoch die Fläche zwischen Straßenrand und rückwärtiger Bauflucht bedecken.

(3) Die höchstzulässige Sockelhöhe wird auf 0,5 m festgesetzt.

§ 10 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen nur so hoch sein, dass die Oberkante der Dachrinne höchstens 0,25 m über der Oberkante der letzten Vollgeschossdecke liegt. Die Außenkante der Dachrinne darf dabei gegenüber der Umfassung nicht mehr als 0,5 m auskragen.

§ 11 Fassadengestaltung

(1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Putz ist nicht zugelassen .

§ 12 Garagen

Kellergaragen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies mit Rücksicht auf die Gelände- und Verkehrsverhältnisse vertretbar ist.

§ 13 Sonstige Nebengebäude

Auf jedem Grundstück darf nur ein sonstiges Nebengebäude mit höchstens 15,0 m² Grundfläche errichtet werden und ist mit der Garage unter einem Dach zusammenzufassen.

§ 14 Einfriedungen

(1) Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 20 cm festgelegt.

(2) Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Latten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.

(3) Wenn die einheitliche Ausführung im Straßenzug gesichert ist, können Maschendrahtzäune mit mindestens 6 x 6 cm Maschenweite und bis 1 $\frac{1}{2}$ Zoll starken Eisenrohren zugelassen werden. Hinter Maschendrahtzaun oder ähnlichen Zäunen muss eine Hecke oder Buschreihe aus bodenständigen laubtragenden Gewächsen angepflanzt werden.

(4) Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht mehr als 5,0 m beträgt.

(5) Eingangstüren und Eingangstore sind in solider Konstruktuion, in gleicher Höhe und Aussehen wie die Einfriedung herzustellen. Die Pfeiler dürfen nicht stärker als 45 cm x 30 cm sein.

(6) Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze 1 bis 5 können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

(7) Entlang der Südseite Bundesstraße 16 sind lückenlose Einfriedungen zu errichten.

§ 15 Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und Anpflanzungen mit mehr als 1,00 m Höhe über den anliegenden Straßen freizuhalten.

Satzung für den Änderungsbereich 1979 (Fl. Nr. 823 -825)

I. Außer den aus dem Plan ersichtlichen gelten nachfolgende Festsetzungen

1.		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.	WA	Allgemeines Wohngebiet
3.	I + D	1 Vollgeschoss und ausbaubares Dachgeschoss
	D 48 ° bis 53 °	Dachneigung für Wohngebäude 1 + D
4.		Baugrenze
5.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bebaungsplansatzung zur Änderung des nördlichen Bereichs aus dem Jahr 1969.

Große Kreisstadt Donauwörth

MABSTAB: 1 : 1000

Gezeichnet
Otto IB Eibl
Donauwörth
Oktober 2006

Bebauungsplan
Donauwörth
Nordheim Südost

Genehmigt gemäß Entschließung der Regierung von Schwaben vom 24.2.1966, mit Änderungen vom Okt. 1969, April 1979, Juli1986

Stadt Donauwörth
Stadtbauamt
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth
Tel. 0906 /789-0

ENTW.–VERFASSER:
Karl Petzold
Donauwörth