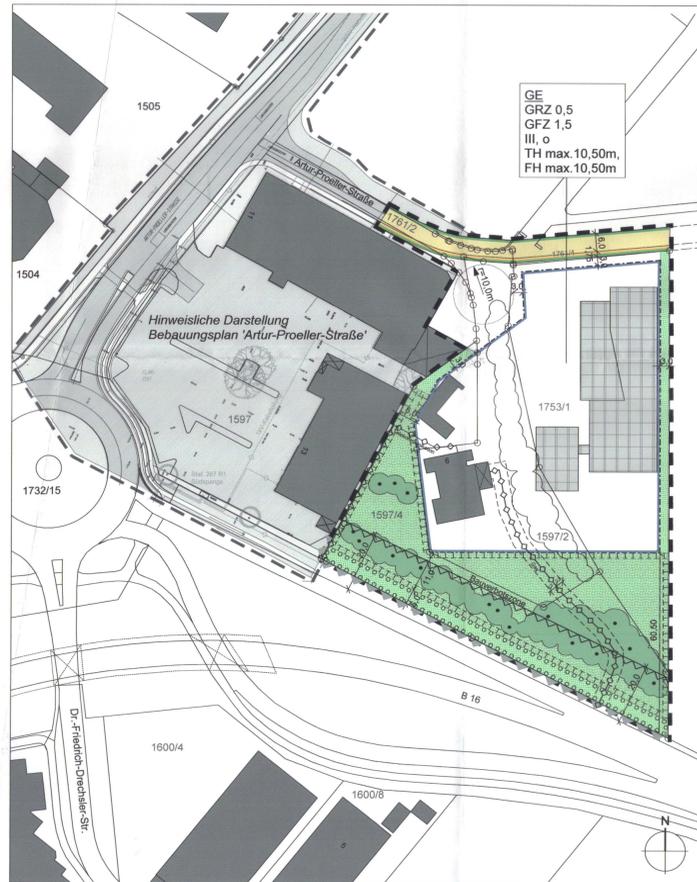


# Bebauungsplan mit Grünordnung "1. Erweiterung Gewerbegebiet Artur-Proeller-Straße"

## PLANZEICHNUNG (Teil A)



Die Stadt Donauwörth erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgenden

## BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

mit nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung:

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

### 1.0 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung

### 2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
2.2 Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zugelassen werden:

- Herde, Öfen
- Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
- Kraftfahrzeuge und Zubehör
- Motorräder und Zubehör
- Boote und Zubehör
- Küchen und Zubehör.

2.3 Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

2.4 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig.

### 3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,5 max. Grundflächenzahl  
3.2 GFZ 1,5 max. Geschossflächenzahl

### 4.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze  
4.2 offene Bauweise

### 5.0 Höhenentwicklung, Dachform, Dachaufbauten

- 5.1 III maximale Zahl der Vollgeschosse
- 5.2 Die festgesetzte max. Traufhöhe TH (10,50 m) und die festgesetzte max. Firsthöhe FH (10,50 m) beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließung. Maßgebend ist der Bereich der Zufahrt auf das jeweilige Grundstück.
- 5.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von Baukörpern darf max. 50 cm über, mindestens jedoch auf dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche liegen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Verladerrampen.
- 5.4 Notwendige Dachaufbauten für technische Einrichtungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie müssen allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten. Ausgenommen hiervon sind Mobilfunkanlagen.
- 5.5 Notwendige Dachaufbauten und technische Einrichtungen dürfen eine Fläche von 30 % der Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren.
- 5.6 Dachaufbauten haben sich in ihrer Gestaltung der Architektur des Gebäudes unterzuordnen.

### 6.0 Nebenanlagen

- 6.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baukörper zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
  - planungsrechtlich zulässige Zu- und Ausfahrten
  - Werbe- und Hinweisanlagen.
- 6.2 Lagerplätze sind nur in den von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.
- 6.3 Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden, Mauern oder ähnlichem so einzubauen, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird. Soweit Mülltonnen und -boxen entlang der Straße angeordnet werden, sind diese in die Einfriedung zu integrieren.

### 7.0 Abstandsflächen

7.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung für Gewerbegebiete von 0,25 H, jedoch mindestens 3 m, sind einzuhalten.

### 8.0 Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose, offene Zäune mit einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, wenn besondere Sicherheitsanforderungen dies erfordern.
- 8.2 Die Einfriedungen sind zu begrünen oder mit einer locker strukturierten Baum-/Strauchhecke unter besonderer Berücksichtigung der Artenlisten 1 und 2 (s. Pkt. 13 Grünordnung) zu hinterpflanzen.
- 8.3 Türen und Tore sowie unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Erschließungsstraßen (Abbiegespur Südsperre) sind nicht zulässig
- 8.4 Schließbare Grundstückszufahrten sind mind. 5,0 m von der Gehweg-Hinterkante zurückversetzt anzuordnen.

### 9.0 Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind nur auf den öffentlichen Erschließungsflächen zugewandten Seiten zulässig.
- 9.2 Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

### 10.0 Stellplätze

- 10.1 Die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Stadt Donauwörth erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen.
- 10.2 Die konkrete Anzahl und Anordnung der Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Es ist mindestens ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung vorzusehen.

### 11.0 Entwässerung von Niederschlagswasser

- 11.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Umfahrungen und offene Lager- und Stellplätze auf privaten sowie öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.), soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen, zu versehen.
- 11.2 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist nach Möglichkeit oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens auf dem Grundstück zu versickern, z.B. in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsgräben. In benegten Bereichen ist die Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig. Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist gewünscht. Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdrainagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

### 12.0 Immissionschutz

- 12.1 Bei der Errichtung einer Betriebswohnung ist darauf zu achten, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf die lärmabgewandten Fassadenseiten orientiert sind. Ausnahmen hiervon sind dann zulässig, wenn Schallschutzfenster sowie schalldämmende oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.
- 12.2 Eine tür- und torlose Schallschutzwand ist ausnahmsweise innerhalb der Bauverbotszone zulässig, wenn zum Schutze der Kfz-Fahrer eine Schutzplanke errichtet wird.
- 12.3 Die planlich festgesetzte Schallschutzwand/-wand innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer Mindesthöhe von 4,0 m und einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig. Alternativ ist auch eine kombinierte Lösung aus Lärmschutzwand und -wand möglich.
- 12.4 Die festgesetzte Schallschutzwand ist zu begrünen.
- 12.5 Als Höchstwerte der Schallemission werden 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts festgesetzt. Mit dem Bauantrag ist eine gutachterliche Einschätzung vorzulegen. Bei lärmintensiven Gewerbenutzungen ist darüber hinaus ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, welches auf die relevanten Immissionsorte abgestellt ist.

### 13.0 Grünordnung

- 13.1 Grünflächen
- 13.2 Gehölzbestand
- 13.3 Gehölzbestand zu erhalten
- 13.4 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen inkl. Angaben zu Erschließung, Stellplätzen, Gehölzpflanzungen (inkl. Arten und Pflanzqualität), Einfriedung, Belagswahl sowie Entwässerung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- 13.5 Auf den Baugrundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche ein Laubbaum (Artenliste 1) zu pflanzen.
- 13.6 Auf den Baugrundstücken sind mind. 20 % der Fläche zu begrünen. Pro 150 m<sup>2</sup> zu begründende Fläche ist mind. ein Laubbaum (Artenliste 1) zu pflanzen.
- 13.7 Notwendige Zugänge, Zufahrten oder Umfahrungen (Feuerwehr) sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Diese Flächen sind möglichst mit Schotterrassen oder Rasenpflaster zu versehen.
- 13.8 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleichsflächen herzustellen; sie sind als extensive Wiese und als artenreiche, ungeschnittene Hecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern unter besonderer Berücksichtigung der Artenlisten zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
- 13.9 Die planlich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Ergänzung der Ausgleichsflächen mit artenreichen, heimischen Gehölzen unter besonderer Berücksichtigung der Artenlisten zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
- 13.10 Flachdächer und flachgeneigte Dächer sollen soweit möglich mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv begrünt werden. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- 13.11 Für Bäume in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen. In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern gestalterische oder funktionale Gründe dafür sprechen.
- 13.12 Für das Planungsgebiet gelten folgende Artenlisten:
  - Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen
    - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
    - Alnus incana Grau-Erle
    - Fraxinus excelsior Gemeine Esche
    - Quercus robur Stiel-Eiche
    - Tilia cordata Winter-Linde
    - Ulmus laevis Flatter-Ulme
    - Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)
  - Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern
    - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
    - Corylus avellana Hasel
    - Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
    - Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenhütchen
    - Fragula alnus Faulbaum
    - Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
    - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
    - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
    - Salix cinerea Salweide
    - Viburnum opulus Gewöhnliche Schneeball

### 14.0 Verkehrsflächen

14.1 Straßenbegrenzungslinie

14.2 Straßenverkehrsfläche

14.3 Gehwegfläche

### 15.0 In-Kraft-Treten

15.1 Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (Teil C)

- Bestandsgebäude
- Bestehende Telekommunikationsleitung
- Bestehende Erdgasleitung inkl. beidseitig 2,5 m Sicherheitsabstand, der von Neubepflanzung freizuhalten ist
- Bauverbotszone

### I. Baugrund

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sowie der vorhandenen Bodenverhältnisse sollte eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ggf. entsprechende Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden.

### II. Grundwasser, Niederschlagswasser

- a) Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Grundwasserentwürfungen (Tiefbrunnen, Fl.Nr. 1734 Gemarkung Riedlingen; Löschwässer- und Notbrunnen, Fl.Nr. 1734 Gemarkung Riedlingen; Löschwässerbrunnen, Fl.Nr. 1594 Gemarkung Riedlingen) nicht nachteilig beeinflusst werden. Zudem ist darauf zu achten, dass die Niederschlagswasserbeseitigung so durchgeführt wird, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Bei Gründungsarbeiten ist darauf zu achten, dass die schützenden Deckschichten (am Tiefbrunnen) nicht beschädigt werden.
- b) Über die Grundwasserstände im Baugrund liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungskennnisse vor. Es wird auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.
- c) Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.
- d) Es wird empfohlen, bei Ölkanten eine Auftriebsicherung vorzusehen.
- e) Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwerkserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.
- f) Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- g) Für die erlaubnissfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnissfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NVFreiV) zu beachten. Ist die NVFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
- h) Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes 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.
- i) Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).
- j) Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.
- k) Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- und Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
- l) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- m) Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt oder gesammelt in ein oberirdisches Gewässer oder in den Untergrund geleitet, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde vorher zu beantragen.
- n) Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und einzurichten.
- o) Bei Bauvorhaben, deren Gründungssohle im Grundwasser liegt, ist der Keller als wasserdichte, auftriebsichere Wanne auszuführen.

### III. Auffüllungen, Altablagerungen

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten.

### IV. Bodendenkmal

Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern besteht Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### V. Immissionen

- a) Bahnanlagen  
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG und die Große Kreisstadt Donauwörth aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jetzigen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jetzigen Form ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jetzigen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.“
- b) Bundesstraße  
Durch die Bundesstraße kann es zu Lärm-, Staub- und Abgaswirkungen kommen. Diese sind im Gewerbegebiet „1. Erweiterung Artur-Proeller-Straße“ von den Eigentümern, Besitzern und Beschäftigten der Firma entschädigungslos hinzunehmen. Gleiches gilt für die Bewohner der Wohnungen, die im GE ausnahmsweise zugelassen wurden. Weitere Ansprüche gegen die Straßenbauverwaltung sowie der Großen Kreisstadt Donauwörth können nicht erhoben werden.

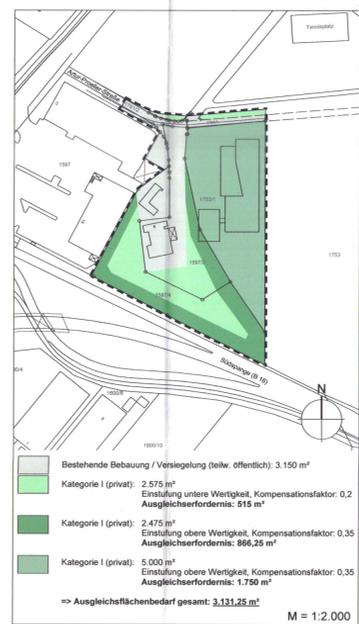
### VI. Landwirtschaftliche Nutzflächen

- a) In der räumlichen Nähe des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchswirkungen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind im Gewerbegebiet von den Eigentümern, Besitzern und Beschäftigten der Firma hinzunehmen. Gleiches gilt für die Bewohner der Wohnungen, die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen wurden.
- b) Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (LF) Fl.Nr. 1753, Gemarkung Riedlingen, darf durch eine Einfriedung entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt werden.
- c) Die Funktionsfähigkeit von Sammlern und Drainagen muss gewährleistet bleiben und darf durch Baumaßnahmen im Planungsgebiet nicht beeinträchtigt werden.

### VII. Zeichnerische Darstellung

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

## ERMITTLUNG DER AUSGLEICHSERFORDERNIS



## ERBRINGUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS



## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 24.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans „1. Erweiterung Gewerbegebiet Artur-Proeller-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen; der Beschluss wurde am 25.06.2010 im Amtsblatt der Stadt ortsüblich bekannt gemacht.  
Donauwörth, den 28.06.2010

Armin Neudert  
Oberbürgermeister

Armin Neudert  
Oberbürgermeister