



Teil A Planzeichnung

Teil B Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

Füllechem der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe (Traufe) maximal
GRZ = Grundflächenzahl	Verkaufsfläche
Bauweise	Dachform

B - 1 - Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-16 BauNVO)
 siehe Einschrieb im Plan
 Sondergebiet Baumarkt (SO) gemäß §11 Abs. 3 BauNVO. Folgende Warengruppen sind im Baugebiet zugelassen:

- Baumarkt:** Holz, Bauelemente, Sanitär, Fliesen, Farben, Tapeten, Innenausstattung, Haushaltswaren, Handwerkszeuge, Elektrowerkzeuge und Zubehör, Beschläge, Kleinteile, Arbeitsschutz, Miniamöbel, Camping, Gartenmöbel, Elektrozubehör/Installation, Lampen, Auto-Zubehör, Fahrräder/Fahrrad-Zubehör, Baustoffe, Aktionsflächen.
- Gartenmarkt:** Garten, Holz im Garten, Gartenbaustoffe

Eine Differenzierung nach Baumarkt/ Gartenmarkt ist vorzunehmen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch Planeintrag von:
 - Grundflächenzahl
 - Maximal zulässige Verkaufsfläche
 - Höhe der baulichen Anlagen
 siehe Einschriebe im Plan

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) maximal: 0,8

2.2 Zulässige Verkaufsfläche
 Die zulässige Verkaufsfläche beträgt maximal 5.000 qm, wobei Lager, Personalbüro, Toiletten, abgeschlossene Füre und Windfänge nicht zur Verkaufsfläche zählen. Die tatsächlichen Fläche der Kalthalle des Gartenmarktes und der dazugehörigen überdachten Fläche sind mit 50 v. H. und die der sonstigen Freiverkaufsflächen mit 25 v. H. anzurechnen.

Die Verkaufsflächen für Randsortimente zentralrelevanter Warengruppen, die nicht bereits im Warenortiment angeboten werden, sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.
 Die Verkaufsflächen für das Kern- und Randsortiment des Gartenmarktes sind auf zusammen maximal 1.200 qm zu begrenzen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäude werden wie folgt festgesetzt:
 Traufe = max. 14,0 m
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Einschrieb im Plan

3.1 Abweichend gemäß § 22 Abs. 4 sind Gebäude mit einer Länge über 50 m bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig.

3.2 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Höhenlage der baulichen Anlagen
 Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

4. Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 14 BauNVO und §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellplätze Entsorgungsentainer sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anzahl und Anordnung der Stellplätze sind bereits in der Genehmigungsplanung nachzuweisen, ermittelt auf der Grundlage der jeweils gültigen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf.
 - Nebenanlagen (gemäß §14 Bau NVO) sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Erschließungsstraße
- Geh- und Radweg

6. Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Versickern von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Standorte für Entsorgungsentainer sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorzusehen
 - Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über ein Trennsystem, wobei das anfallende Niederschlagswasser des Baugebiets in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet wird, das als Zwischenspeicher zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers dient. Über ein vorhandenes Grabensystem wird das Niederschlagswasser von dort aus abgeführt.
 - Der Bundesstraße darf kein Oberflächenwasser zugeleitet werden. Die Entwässerung der Bundesstraße muss gewährleistet sein.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

- Bereich zur B 16 (neu) für Nutzungsbeschränkungen gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes.
 Im Planungsgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die in Richtung Südosten einen pro qm Planungsgebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) von 60 dB (A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von 50 dB (A) nicht überschreiten.

Des Weiteren wird auf die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Gewerbegebiet an der Südspange BA 1" durch die Kling Consult Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach (Gutachtendatum 18.09.99, Nachtrag vom 10.11.99, 2. Nachtrag vom 31.07.00) durchgeführte schalltechnische Begutachtung verwiesen.

8. Grünordnung

8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Fläche 1 - Anlage von öffentlichen Grünflächen als Straßenbegleitgrün

8.2 Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Pflanzgebote: entsprechend den Einzelzeichnungen und Einschrieben im Plan sind anzupflanzen:

- Pf 1 - Anpflanzung von "Tilia platyphyllos" (Sommer-Linde)** als Straßenbäume entlang der Erschließungsstraßen
- Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv., mDb., SU 16 - 18.
 - Ansaat der Grünflächen mit einer Gräser-Kräuter-Mischung regionaler Herkunft.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
 Baumstandorte sind nicht vermaßt.

Private Grünfläche: Entlang der Erschließungsstraßen ist ein drei bis fünf Meter breiter Streifen für Bepflanzung anzulegen Baumstandorte entsprechend der Einzelzeichnungen im Plan.
 - Ansaat der Grünflächen mit einer Gräser-Kräuter-Mischung regionaler Herkunft.

9. Sonstige Festsetzungen

Richtungstrecke

B - 2 - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

1. Dächer/Dachgestaltung
 Zugelassen sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die Dachneigung kann 0 - 22 Grad betragen. Flachdächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

2. Fassaden
 Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidungen, Materialien wie Naturstein, Sichtbeton oder Sichtmauerwerk zugelassen. Bei Fassadenflächen aus Metall (Trapezbleche), Holz oder auch bei sichtbarer Tragkonstruktion aus Stahl sind harmonische Farbton zu wählen. Für Putz- und Gasbetonfassaden sind helle bis mittlere Farbtöne vorgeschrieben. Grundsätzlich gilt, dass die Fassadengestaltung mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen ist.

3. Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen
 - Pro 100 qm Stellfläche für KFZ ist ein Baum der Pflanzliste A zu pflanzen. Durchwurzelbarer Bodenstandsraum pro Baum 10 qm. Die Stellplätze sind so auszubilden, dass eine Versiegelung des Grundstückes auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird. Sie sind mit wasserdrillässigen Belägen, soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegen sprechen, zu versehen (Abflussbeiwert mind. 0,7)

- Stellplätze für Entsorgungsentainer und Nebengebäude sind so zu gestalten, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.

4. Gestaltung von Wegen und Zufahrten
 Wege und Zufahrten auf öffentlichem sowie privatem Grund sind, soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegen sprechen, mit wasserdrillässigen Belägen zu versehen (Abflussbeiwert 0,7).

5. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen
 - Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 - Das Niveau der Grundstücke ist mit Hinweis auf die Rücktaubenebene auf die Oberkante der Erschließungsstraße anzuheben.
 - Entlang der Erschließungsstraßen sind Einfriedungen 1,50 m von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen entfernt anzubringen. Als Einfriedung wird ein Maschendrahtzaun festgesetzt. Der Maschendrahtzaun ist mit einer locker strukturierten Randbegrenzung mit überwiegend Pflanzen der Pflanzliste B zu hinterpflanzen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.
 - Entlang der B 16 und der Umgehungsstraße Südspange sind die Grundstücke in einem Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze einzufrieden.

6. Freiflächengestaltungsplan
 Zur Bauangeabe ist ein Freiflächengestaltungsplan mit konkreten Aussagen zu folgenden Bereichen einzulegen:
 - Erschließung
 - Stellplatzanordnung
 - Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze
 - Ausmaß der zu beabsichtigten Geländeausfaltungen
 - Versiegelungsart befestigter Flächen
 - Entwässerungssystem

7. Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen.

8. Werbeanlagen
 Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhen der Gebäude hinausragen. Konzepte für die Werbung sind grundsätzlich mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

B - 3 - Hinweise

Richtfunktrecke:
 Durch den Geltungsbereich führt von Südwesten nach Nordosten eine Richtfunktrecke.

Sonder - Hubschrauberlandeplatz:
 Im Nordosten, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich der Sonder-Hubschrauberlandeplatz der Firma Eurocopter Deutschland GmbH

Straßenverkehrsmission:
 Aufgrund einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Beschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

Grundwasserstand:
 Der Grundwasserstand wird vom Donauwasserstand beeinflusst. Bei der Errichtung von Kellergeschossen sind deshalb Vorkehrungen (Auftriebsicherheit, Grundwasserwanne) zu treffen.

Es wird empfohlen vor der Durchführung von Bauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Gehölzarten:
 Pflanzliste A : Pflanzung von Bäumen

- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- Fraxinus excelsior Gemeine Esche
- Quercus robur Stiel-Eiche
- Ulmus laevis Flatter-Lime
- Alnus incana Grau-Erle

Pflanzliste B : Pflanzung von Sträuchern

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna Eingriff. Weißdorn
- Eonymus europaeus Pfaffenblüthen
- Frangula alnus Faulbaum
- Lonicera xylosteum Gewöhl, Heckenkirsche
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Salix cinerea Salweide
- Viburnum opulus Gewöhl, Schneeball

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung am 19. 12. 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "1. Änderung Gewerbegebiet an der Südspange BA 1" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss Nr.5) und den Beschluss ortsüblich am 25.07.2003 ortsüblich im Amtsblatt der Donauwörth (Nr. 31) bekannt gemacht.

Donauwörth, den 26.09.2003
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung am 17.07. 2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan - Vorentwurfs beschlossen (Beschluss Nr. 8) und den Beschluss ortsüblich am 25. 07. 2003 im Amtsblatt der Stadt (Nr.31) bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - sowie der Vorentwurf der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. 08. 2003 bis 05. 09. 2003 im Stadtbauamt Donauwörth öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können, am 25. 07. 2003 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr. 31) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Donauwörth, den 26. 09. 2003
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. 07. 2003 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, um eine Stellungnahme gebeten.

Donauwörth, 26. 09. 2003
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister

Abwägung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Bürgerinnen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 25. 09. 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Donauwörth, den 06. 10. 2003
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - wurde am 25. 09. 2003 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 7).

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Donauwörth am 25. 09. 2003 gebilligt.
 Donauwörth, den 06. 10. 2003
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann sind am 02. 10. 2003 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 42) ortsüblich bekannt gemacht worden.

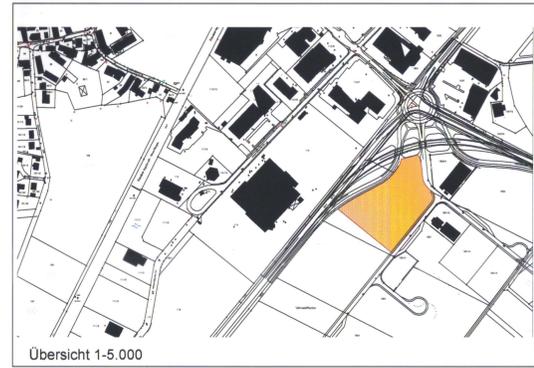
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge gemäß § 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 02.10. 2003 in Kraft getreten.
 Durch diesen Bebauungsplan verliert der ursprüngliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Südspange, BA 1" im entsprechenden Teilbereich seine Gültigkeit.

Donauwörth, den 06. 10. 2003
 Armin Neudert
 Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Donauwörth

Bebauungsplan - Satzung
 "1. Änderung Gewerbegebiet an der Südspange BA 1"



Nr.	geänd.	Name	gegr.
1		Korrektur aus Sitzung 25.09.03 eingetragen	26.10.03 ab

Große Kreisstadt Donauwörth		Projekt-Nr.: 062
Maßstab: 1:1.000	Bebauungsplan - Satzung "1. Änderung Gewerbegebiet an der Südspange BA 1"	PL Nr. 04
gez.: ab	Größe des räumlichen Geltungsbereichs: 1,35 ha	Datum: 26.09.2003
	Vermessungsamt Donauwörth Sallingier Straße 2 86609 Donauwörth Tel. 0906/740	
	Stadt Donauwörth Stadtbauamt Rathausgasse 1 86609 Donauwörth Tel 0906 789-0	