

Große Kreisstadt Donauwörth Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet an der Südspange BA1"



Geändert durch Bauungsplan
„I. Änderung Gewerbegebiet an der Südspange, BA 1“
(500.011.2003)

SO	Bau- und Gartenmarkt	14,0 m
0,8	5.000 qm	
b	FD / D	0 - 22

0	GE2	IV
0,8	(2,2)	
	14,0	

0	GE1	III
0,8	(2,0)	
	10,0	

0	GE2	IV
0,8	(2,2)	
	14,0	

Bauungsplan

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauZB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. S. 214), der Art. 18 Abs. 1 Nr. 11 und Art. 91 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GmO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.03.1993 (GVBl. S. 46) folgenden:

- mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als
Satzung:
- A) SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.
 - Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - Die in der Planzeichnung mit GE bezeichneten Bereiche sind als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festzusetzen. (BauNVO) festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erwerbsmäßig betrieblicher Gewerbetrieben.
 - Erschließungsgebiete sind unabhängig (§ 1 Abs. 1 BauNVO).
 - Ausnahmsweise können Erschließungsgebiete mit folgenden nicht innerorts-relevanten Sortiments zugelassen werden:
- Hecke, Oben
- Beerenstrauch, Minardienstrauch
- Clematis
- Koffholzwurzler und Zierholz
- Malvenblüte und Zierblüte
- Kirsche und Zierblüte
- Kirsche und Bärentraube
 - Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO werden zugelassen.
 - Verpflanzungen sind unabhängig (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 2) Die nichtbauliche Grundfläche (GRZ) und Gewerbebereich (GRZ) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO und gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO bau- baubestimmte festgesetzt.
 - Gewerbegebiet GE 1
Grundflächenzahl (GRZ) maximal: 0,8
Geschäftsdichte (GDZ) maximal: 2,0
Zahl der Vollgeschosse maximal: III
Zusätzliche Gebäudehöhe (Höhe) maximal: 10,0 m
 - Gewerbegebiet GE 2
Grundflächenzahl (GRZ) maximal: 0,8
Geschäftsdichte (GDZ) maximal: 2,2
Zahl der Vollgeschosse maximal: IV
Zusätzliche Gebäudehöhe (Höhe) maximal: 14,0 m
 - Bauweise / Bauform (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)
4.1 Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise sind, soweit es sich um öffentliche Verkehrsflächen handelt, auch mit einer Länge von über 50 m bis zu den nach den Überbauvorschriften möglichen Ausdehnungen zulässig.
4.2 Die überbauten Grundflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festzusetzen.
4.3 Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

- Bauliche Gestaltung
5.1 Die Dachneigung der Gebäude kann 17 bis 22° betragen.
5.2 Dachaufbauten, ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie erdentechnische Anlagen, sind nicht zulässig.
5.3 Treppentürme sind nur bei Höhen zulässig, deren Abmessungen eine ausreichende seitliche Belichtung nicht mehr zulassen.
5.4 Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidungen, Holzoberflächen wie Schichten oder Schichtenverkleidungen, bei Fassadenflächen aus Metall (z. B. Treppentürme, Holz oder auch bei Holzoberflächen) sind nicht zulässig. Die Fassaden sind harmonisch farblich zu wählen. Für Putz- und Giebelansichten sind helle bis mittlere Farbtöne vorzuziehen.
5.5 Die Fassadengestaltung ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
5.6 Die Oberkante der Gebäudedächer darf bei Fertigungs- und Werkhöhen, sowie bei Verweilungsflächen nicht mehr als 0,5 m über die Gebäudemasse liegen. Das Grundwasser kann im Einzelfall bis zu 0,5 m über die vorhandene Geländeoberfläche anliegen, der Baugrund ist zu untersuchen.
5.7 Beklebende und bewerkende Werbungen sind nicht zugelassen. Werbungen dürfen nicht über die Hauslinie der Gebäude hinausragen.
5.8 Konzepte für die Werbung sind grundsätzlich mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
5.9 Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden, Mäuren oder Öffnungen zu einbauen, daß der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gefährdet wird. Mülltonnen und -boxen entlang der Straße angeordnet werden, sind dies in die Befriedung zu integrieren.
5.10 Ausnahmen von den vorstehenden Festsetzungen sind zulässig, wenn sichergestellt ist, daß das Gesamtbild der Gebäude und auch der Stadtgestalt nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
5.11 Stellflächen sind unterirdisch zu führen.
- Entwässerung - Niederschlagswasser - Grundwasser
6.1 Die Verbleibung der Oberfläche muß grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Zufahrten, Loggen und Stellplätze auf privaten sowie öffentlichen Flächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (Asphaltbeton, Pflaster mit Keilschichten, Schotterstein etc.) sowie wasserwirtschaftliche Gräbe nicht dagegen sprechen, zu versehen. Der Aufwuchs darf nicht über 10 cm über die bestehende Geländeoberfläche hinausragen. Die Entwässerung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
6.2 Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist gewährt. Brauchwasserzwecke sind: Brauchwasser für die Bewässerung von Grünflächen, die Entwässerung von Flächen, die Entwässerung von Grundwasser sind untersagt.
6.3 Die Grundwasserpegel sind mit dem Donauwasserstand abzustimmen. Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Vorkehrungen (Aufhebeschicht, Grundwasserwanne) zu treffen.
6.4 Die Grundwasserstände sind zu überwachen. Die Entwässerung der Grundwasser ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
6.5 Das Niveau der Grundfläche ist mit Hinweis auf die Risikoebene auf die Oberkante der Beschichtungsfläche anzugeben.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
7.1 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauZB)
7.3 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.4 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.5 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.6 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.7 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.8 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.9 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.10 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.11 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.12 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.13 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.14 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.15 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.16 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.17 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.18 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.19 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.20 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.21 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.22 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.23 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.24 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.25 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.26 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.27 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.28 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.29 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.30 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.31 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.32 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.33 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.34 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.35 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.36 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.37 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.38 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.39 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.40 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.41 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.42 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.43 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.44 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.45 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.46 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.47 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.48 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.49 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.50 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.51 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.52 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.53 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.54 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.55 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.56 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.57 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.58 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.59 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.60 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.61 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.62 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.63 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.64 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.65 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.66 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.67 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.68 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.69 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.70 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.71 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.72 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.73 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.74 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.75 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.76 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.77 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.78 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.79 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.80 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.81 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.82 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.83 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.84 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.85 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.86 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.87 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.88 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.89 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.90 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.91 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.92 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.93 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.94 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.95 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.96 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.97 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.98 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.99 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
7.100 Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Mass der baulichen Nutzung
Baugrenze
- Bauweisen, Bauformen
offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsmittelflächen
Fuß- und Radweg
- Flächen für Ver- und Entsorgung
Anzahl und Lage der geplanten Trafostationen je nach Bedarf
- Grünflächen
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken und feuchtwegartige Biotope
Anpflanzung von Linderhainen
Anpflanzung von Säulen-Eichen
Anpflanzung von Feilwachsenden Baum- und Strauchhecken und Strauchhecken
Anpflanzung von Strauchhecken
8. Sonstige Planzeichen
Gelungsbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Vorgeschaltete Grundstückeinstellung
Matrizen
Bereich zur Straße (B16 neu) für Nutzungsbeschränkungen gegen schädliche Lärmwirkungen

Hinweise und nährliche Übernahmen durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurstückskanten
- bestehende Erdgas-Hochdruckleitung
- bestehende Erdgas-Hochdruckleitung
- Richtfunktrasse
- LEW: 20kV-Kabel, Trafostation

Übersichtslageplan 1: 25.000

Digitale Autorität vom 28.01.1999

Planung des Kreisverkehrs vom 09.05.2000

Günordnungsplanung: Handl-Becker

MR PLAN GmbH - Postfach 1326 - 86603 Donauwörth