

**BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS
GEWERBEGEBIET AN DER SÜDSPANGE

DER GROSSEN KREISSTADT
DONAUWÖRTH**

**ERSTELLT IM AUFTRAG
DER GROSSEN KREISSTADT DONAUWÖRTH
IM AUGUST 1999
ÜBERARBEITET IM AUGUST 2000**

DURCH

MR PLAN GmbH

**KAISER-KARL-STRASSE 5
86603 DONAUWÖRTH
TEL. 0906/7095-0, FAX 0906/7095-200**

AUGUST 2000

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.03.1993 (GVBl. S. 66) folgenden

**Bebauungsplan
mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als**

Satzung:

A) SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

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

2.1 Die in der Planzeichnung mit GE bezeichneten Bereiche sind als Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

2.2 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zugelassen werden:

- Herde, Öfen
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Campingartikel
- Kraftfahrzeuge und Zubehör
- Motorräder und Zubehör
- Boote und Zubehör
- Küchen und Büromöbel

2.3 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 und 2 BauNVO werden zugelassen.

2.4 Vergnügungsstätten sind unzulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 2)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO und gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO baubezogen festgesetzt.

3.1 Gewerbegebiet GE 1
Grundflächenzahl (GRZ) maximal: 0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ) maximal: 2,0
Zahl der Vollgeschosse maximal: III
zulässige Gebäudehöhe (Traufe) maximal: 10,00 m

3.2 Gewerbegebiet GE 2
Grundflächenzahl (GRZ) maximal: 0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ) maximal: 2,2
Zahl der Vollgeschosse maximal: IV
zulässige Gebäudehöhe (Traufe) maximal: 14,00 m

4. Bauweise / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise sind, abweichend gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, Gebäude auch mit einer Länge von über 50 m bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4.3 Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Die Dachneigung aller Gebäude kann 0° bis 22° betragen.

5.2 Dachaufbauten, ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen, sind nicht zugelassen.

5.3 Sheddächer sind nur bei Hallen zulässig, deren Abmessungen eine ausreichende seitliche Belichtung nicht mehr zulassen.

5.4 Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidungen, Materialien wie Naturstein, Sichtbeton oder Sichtmauerwerk zugelassen. Bei Fassadenflächen aus Metall (z. B. Trapezbleche), Holz oder auch bei sichtbarer Tragkonstruktion aus Stahl sind harmonische Farbtöne zu wählen. Für Putz- und Gasbetonfassaden sind helle bis mittlere Farbtöne vorgeschrieben.

Grundsätzlich gilt, daß die Fassadengestaltung mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen ist.

5.5 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Fertigungs- und Werkhallen, sowie bei Verwaltungsgebäuden max. 0,5 m über Gehwegoberkante liegen. Das Grundwasser

kann im Extremfall bis nahe an die derzeit vorhandene Geländeoberfläche ansteigen, der Baugrund ist zu untersuchen.

- 5.6 Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht zugelassen. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe der Gebäude hinausragen. Konzepte für die Werbung sind grundsätzlich mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
- 5.7 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.
- 5.8 Ausnahmen von den vorstehenden Festsetzungen sind zulässig, wenn sichergestellt ist, daß das Gesamtbild der Gebäude und auch der Stadtgestalt nicht verunstaltend beeinträchtigt wird.

6. Entwässerung - Niederschlagswasser - Grundwasser

- 6.1 Die Versiegelung der Oberfläche muß grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Zufahrten, Lager- und Stellplätze auf privaten sowie öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.), soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegen sprechen, zu versehen. Der Abflußbeiwert beträgt mind. 0,7. Neu zu erstellende Flachdächer sind möglichst in extensiver Form mit Stauden und Gräsern zu begrünen. Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist gewünscht. Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdränagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.
- 6.2 Der Grundwasserspiegel wird vom Donauwasserstand beeinflusst. Bei der Errichtung von Kellergeschossen sind deshalb Vorkehrungen (Auftriebssicherheit, Grundwasserwanne) zu treffen.
- 6.3 Der Bundesstraße darf kein Oberflächenwasser zugeleitet werden. Die Entwässerung der Bundesstraße muß gewährleistet sein.

7. Einfriedungen

- 7.1 Entlang der neuen Erschließungsstraßen sind Einfriedungen 1,50 m von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen entfernt anzuordnen. Als Einfriedung wird ein Maschendrahtzaun festgesetzt. Der Maschendrahtzaun ist mit einer locker strukturierten Randeingrünung mit überwiegend Pflanzen der Pflanzliste A und B (siehe Punkt 9.3 Gehölzarten) zu hinterpflanzen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.
- 7.2 Die Grundstücke entlang der B16 und der Umgehungsstraße Südspange sind in einem Abstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze ohne Tür und Tor einzufrieden. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur B16 und zur Südspange werden nicht gestattet. Eine Hinterpflanzung des Maschendrahtzaunes ist nicht vorgesehen.

- 7.3 Mülltonnen und Müllboxen, soweit sie entlang der Straßen vorgesehen werden, sind so anzuordnen, damit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.
- 7.4 Schließbare Grundstückszufahrten sind mindestens 5,0 m von der Gehweghinterkante zurückversetzt anzuordnen.
- 7.5 Bei den Grundstücken, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, ist an dieser Grundstücksgrenze die Einfriedung um 0,50 m zurückzusetzen, damit eine ungehinderte Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen möglich ist. Der Maschendrahtzaun ist mit einer locker strukturierten Randeingrünung mit überwiegend Pflanzen der Pflanzliste A und B (siehe Punkt 9.3 Gehölzarten) zu hinterpflanzen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

8. Stellplätze

- 8.1 Anzahl und Anordnung der Stellplätze sind bereits in der Genehmigungsplanung nachzuweisen, ermittelt auf der Grundlage der jeweils gültigen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf. Pro 100 m² Stellplatzfläche ist ein Baum der Pflanzliste A (siehe Punkt 9.3 Gehölzarten) zu pflanzen. Durchwurzelbarer Bodenstandsraum je Baum 10 m².
- 8.2 Ebenerdige Kfz-Stellplätze und Grundstückszufahrten sind so auszubilden, daß eine Versiegelung des Grundes auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird (siehe Punkt 6.1).

9. Grünflächen

- 9.1 Öffentliche Grünflächen
Die in der Planzeichnung mit ÖG bezeichneten Gebiete sind als öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- 9.2 Private Grünflächen
Die in der Planzeichnung mit PG bezeichneten Gebiete sind als private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- 9.3 Gehölzarten

Pflanzliste A – Pflanzung von Bäumen

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| - Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| - Alnus incana | Grau-Erle |

Pflanzliste B – Pflanzung von Sträuchern

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus manogyna* Eingriffl. Weißdorn
- *Euonymus europaea* Pfaffenhütchen
- *Fragula alnus* Faulbaum
- *Lonicera xylosteum* Gewöhl. Heckenkirsche
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Salix cinerea* Salweide
- *Viburnum opulus* Gewöhl. Schneeball

Pflanzliste C – Pflanzung von Obstbäumen

- Äpfel (mind. 70 %)
 - Boskoop
 - Brettacher
 - Berlepsch
 - Glockenapfel
 - Gravensteiner
 - Gewürzluke
 - Jakob Lebel
 - Kaiser Wilhelm
- Birnen
 - Chlapps-Liebling
 - Bunte Juli-Birne
 - Gute Graue
 - Gelber Köstler
 - Schweizer Wasserbirne
- Zwetschgen
 - Deutsche Hauszwetschge
 - Wangenheims Frühzwetschge

10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage von naturnahem Regenrückhaltebecken und feuchtegeprägte Biotope

- Ränder des bestehenden Grabens aufweiten
- Pflanzung einer Baum/Strauchhecke der Pflanzliste A und B (siehe Punkt 9.3 Gehölzarten) als Pufferstreifen zur Bebauung
- Abtrag des Oberbodens zur Schaffung von nährstoffarmen Verhältnissen

- Anlage von temporär wassergefüllten Geländemulden
- Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit unterschiedlicher Böschungsneigung, bewegter Uferlinie und wechselnden Wassertiefen
- Initialpflanzung von Röhricht
- abschnittsweise Mahd im jährlichen Wechsel der an die Wasserfläche angrenzenden nicht vernässten Bereiche

10.2 Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Anpflanzung von Streuobstreihen (Südwestliches Planungsgebiet, Richtung Posthof)

- Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen der Pflanzliste C (siehe Punkt 9.3 Gehölzarten) im Raster
- Die ersten sechs Jahre muß jährlich ein Erziehungsschnitt durchgeführt werden. Danach ein Pflegeschnitt alle fünf Jahre.
- Extensive Grünlandnutzung
- Die Maßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Erschließung durchzuführen.

Anpflanzung von Eschenreihen (Bereich der öffentlichen PKW-Stellplätze)

- Anpflanzung von hochstämmigen *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv., StU 18-20

Anpflanzung von Lindenreihen (Westseite Dillinger Str., Überleitung Dillinger Str. - Kreisverkehr, Überleitung Kreisverkehr Südspange, Hauptzufahrtbereich)

- Anpflanzung von hochstämmigen *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv., StU 18-20
- Die Winter-Linden auf privaten Grünflächen werden bei der Erschließung des Baugebietes von der Stadt erstmalig gepflanzt und sind vom Eigentümer dauerhaft zu unterhalten.

Anpflanzung von Säulen-Eichen (Kreisverkehr)

- Anpflanzung von hochstämmigen *Quercus robur* „Fastigiata“ (Säulen-Eichen)
- Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv., StU 16-18

Erhalt von Linden (Südspange)

- bauzeitlicher Baumschutz nach DIN 18920
- dauerhafte Erhaltung der Linden

Anpflanzung von freiwachsenden Strauch/Baumhecken (Rampen des Brückenbauwerkes, Bereich der Wendehämmer)

- Anpflanzung von Einzelbäumen der Pflanzliste A (siehe Punkt 9.3 Gehölzarten)
- Anpflanzung von Sträuchern der Pflanzliste B (siehe Punkt 9.3 Gehölzarten)

10.3 Freiflächengestaltungsplan

Zur Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan mit konkreten Aussagen zu folgenden Bereichen einzureichen:

- Erschließung
- Stellplatzanordnung
- Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze
- Einfriedungen
- Ausmaß beabsichtigter Geländeaufschüttungen
- Versiegelungsart befestigter Flächen
- Entwässerungssystem

11. Immissionsschutz

- 11.1 Die festgesetzten Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.
- 11.2 Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die in Richtung Südosten einen pro m² Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) 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.
- 11.3 Die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Orientierungswertanteile sind als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten. Die Geräusche eines Betriebes dürfen die Anteile entsprechend seiner Flächengröße nicht überschreiten. Die tatsächlich installierte Schalleistung kann um die durch Schutz erzeugte Minderung höher ausfallen.
- 11.4 Die Orientierungswertanteile aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind für die relevanten Immissionsorte gemäß schalltechnischer Begutachtung als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes nach dem Berechnungsverfahren der DIN 18005 Teil 1 in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Maßgeblich für die Ermittlung ist der Immissionsort IO 3 Kleingarten-Mitte Flur Nr. 2162/5 der schalltechnischen Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Ingenieurgesellschaft Kling Consult GmbH Krumbach vom 16. September 1999 und vom 10. November 1999 (Nachtrag).

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei der Errichtung von Gebäuden die Fensteröffnungen von Schlafräumen auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Ausnahmen hiervon sind dann zulässig, wenn Fenster mindestens der Schallschutzklasse III sowie schalldämmende oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben wird. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA-Lärm) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

Anhand schalltechnischer Gutachten ist bei Bauanträgen von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, daß die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1998 und VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ vom März 1997 ergeben. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Aufgrund der Nähe des Gewerbegebietes zur Bundesstraße B 16 sind bei der Errichtung von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfüllen. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche der DIN 4109 sind Anlage 4 des 2. Nachtrags der schalltechnischen Begutachtung gemäß DIN 18005 – Straßenverkehrslärm (Kling Consult Krumbach vom 31.07.2000, Projekt-Nr. 01/5965/05) als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Einhaltung dieser Anforderung ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Freistellung nachzuweisen.

B) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

I. Hinweise zu privaten Grünflächen

Private Grünflächen sollten, sofern die betrieblichen Erfordernisse es zulassen, so angeordnet werden, daß ein Anschluß an öffentliche Freifläche hergestellt wird, um somit deren gestalterische und klimatisch ausgleichende Wirkung zu erhöhen.

II. Erdleitung

Die unterirdische, durch Grunddienstbarkeit gesicherte Erdgas-Hochdruckleitung „Langenmosen-Oettingen“ durchquert von Osten nach Westen den südlichen Bereich des Planungsgebietes.

Der Schutzstreifen darf weder bebaut noch bepflanzt werden. Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der oben genannten Versorgungsleitung sind mit der Erdgas Schwaben GmbH abzusprechen.

III. Richtfunkstrecke

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches führt eine Richtfunkstrecke von Südwesten nach Nordosten über das Planungsgebiet.

IV. Sonder-Hubschrauberlandeplatz

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

V. Straßenverkehrsimmissionen

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

VI. Zeichnerische Darstellung

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

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am.....in der Zeit vom.....bis.....durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes im Stadtbauamt Donauwörth durchgeführt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung vom.....und der Begründung vom.....wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadt Donauwörth, Stadtbauamt, in der Zeit vom.....bis.....öffentlich ausgelegt.

Donauwörth,.....
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

3. Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom.....den Bebauungsplan gemäß §§ 9 und 10 BauGB und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung als Satzung erlassen.

Donauwörth,.....
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

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

Donauwörth,.....
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister