



Die Große Kreisstadt Donauwörth erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 2a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses in Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Umriss

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO

2.2 Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie Betriebsleiter) sind nicht zugelassen.

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

3.1 GRZ 0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ), siehe jeweilige Nutzungsschablone

3.2 GFZ 1,6 maximale Geschossflächen (GFZ), siehe jeweilige Nutzungsschablone

3.3 II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen

3.4 III drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen

3.5 IV vier Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen

3.6 8,50 m maximale Traufhöhe, siehe jeweilige Nutzungsschablone

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

4.1 o offene Bauweise

4.2 Baugrenze

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.4 Bauverbotszone

Hinweis: **Schnitt durch Bauverbotszone**

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Gewerbebetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude sind mit Flachdächern mit Innenwässerung oder mit fachgerechten Satteldächern bis zu 19° Dachneigung zugelassen.

5.2 Dachaufbauten - ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge - sind nicht zugelassen.

5.3 Sheds sind nicht zugelassen.

5.4 Für die Außengestaltung sind Materialien wie Naturstein, Sichtbeton oder Sichtmauerwerk zu verwenden. Bei Fassadenflächen aus Metall (z. B. Trapezbleche) oder auch bei sichtbarer Stahltragkonstruktion sind harmonische Farbtonne zu wählen. Die Oberflächen sind als matte, nicht reflektierende Beschichtungen zu wählen. Für Putz- und Giebeltonfassaden sind helle bis mittlere Farbtöne vorgeschrieben. Grundsätzlich gilt, dass die Fassadengestaltung auf die vorhandene Bebauung eingelenkt muss.

5.5 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Fertigungs- und Werkhallen sowie im Bau- und Hobbymarkt maximal 0,50 m, bei Büro- und Verwaltungsbauten maximal 1,50 m über der Gehwegoberkante liegen. Das Grundwasser kann im Extremfall bis zum derzeit vorhandenen Gelände anstehen. Der Baugrund ist zu untersuchen.

5.6 Konzepte für die Werbung sind mit dem Stadtbaumeister abzustimmen.

5.7 Stellflächen für Mülltonnen bzw. -boxen sind in die Gebäude oder Mauern so einzubauen, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird. Soweit Mülltonnen bzw. -boxen entlang der Straße angeordnet werden, sind sie in die Einfriedung zu integrieren.

5.8 Ausnahmen von den Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für bereits bestehende Gebäude und Nebengebäude zulässig.

5.9 Vor Baubeginn ist die Grundfläche des Bauwerkes vom Bauherrn abzustecken und die Höhenlage vom Stadtbaumeister festzulegen.

6. Entwässerung

Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist über Grünflächen breitflächig in den Untergrund einzulassen (Versickerung). Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mit der Baugenehmigung zu beantragen. Soweit möglich sind wasserdurchlässige Belagarten (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasterlöchern etc.) zu wählen. Bauwasserleitungen bzw. Bauwerksdrainagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

7. Einfriedungen

7.1 Entlang der Erschließungsstraßen sind die Einfriedungen 1,50 m von der Gehwegunterkante entfernt anzuordnen und beidseitig mit standortgerechten Stäuchen zu hinterpflanzen. Als Einfriedung wird ein Maschendrahtzaun festgesetzt.

7.2 Die Grundstücke entlang der Bundesstraße 16 (B16) sind mit einem Abstand von 5,00 m von der Grundstücksgrenze ohne Tür und Tor einzufrieden. Umleitbare Zufahrten und Zugänge zur B16 werden nicht gestattet.

7.3 Im Bereich der Grundstückseinfahrten und Gebäudezugänge dürfen Massivpfeiler in Zaunhöhe erstellt werden. Diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Pfeiler dürfen nicht breiter sein als 0,45 m. Im Falle einer Mülleistenanordnung im Zusammenhang mit einem Pfeiler sind Ausnahmen zulässig.

7.4 Schließbare Grundstückszufahrten sind mindestens 5,00 m von der Gehwegunterkante 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.

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.

8.2 PKW-Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

9. Grün- und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)

9.1 Die verbleibenden Freiflächen sind zu begrünen. Für die Freiflächen ist mit dem Bauherrn ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

9.2 Einzelbaumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als charakteristisches Element zur Raumgliederung

9.3 Private Grünflächen; zu bepflanzen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen

Pro 1.000,00 m² Gewerbefläche und pro acht Stellplätze ist ein Laubbaum erster Ordnung aus der Pflanzliste (siehe Punkt 9.5) zu pflanzen.

Mindestens fünf Prozent der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern und Heistern aus der Liste 9.6 zu bepflanzen. Dabei ist pro Gehölz 1,00 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Entlang der Grenze zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind Grünstreifen von 5,00 m Breite mit einer Pflanzrasse von 1,00 m x 1,00 m anzulegen und mit Gehölzen der Artenlisten 9.5 und 9.6 zu bepflanzen.

An den Gebäuden sind Fassaden- und Dachbegrünungen (bei Gebäuden bis 19° Dachneigung) vorzunehmen. Für die Fassadenbegrünungen sind ggf. auch Rankhilfen anzubringen.

9.4 Öffentliche Grünfläche

Entlang der Straßen sind an den gekennzeichneten Standort Bäume der ersten Wuchsstufe (große gewachsene Bäume mit einer Höhe bis zu 15,00 m) als Hochstamm aus der Liste 9.5 zu pflanzen. Abweichungen bis zu 4,00 m vom eingezzeichneten Standort sind zulässig, wenn dies aufgrund von im Boden verlaufenden Leitungen oder Einfahrten notwendig ist.

9.4 Liste standortgerechter, heimischer Bäume:

3xv Hochstamm, 16 - 20 cm StU, Heister 2xv, 175 - 200 cm Höhe

Sommerlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium)

9.5 Liste standortgerechter, heimischer Sträucher:

2xv, 125 - 150 cm Höhe

Traubeneiche (Prunus padus), Rote Johannisbeere (Ribus rubrum), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Hartnagel (Cornus alba), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus spec.), Hasel (Corylus avellana)

9.7 Regenrückhaltebecken einschließlich Unterhaltungsweg

10. Grundwasser

Der Grundwasserspiegel wird von der Donau beeinflusst. Es ist mit gespanntem, rasch ansteigendem Grundwasser zu rechnen. Bei der Errichtung von Kellergeschossen sind deshalb Vorkehrungen zu treffen (Auftriebssicherheit, Grundwasserwarn-, etc.).

Oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A-C § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen nur errichtet werden, wenn sie in einem Auffangraum aufgestellt sind, sofern sie doppelwandig ausgeführt sind und sie mit einem Leckanzeigergerät ausgestattet sind. Der Auffangraum muss das maximal in den Anlagen vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können.

11. Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

11.1 bestehende Erdgas-Fernleitung DN 300 mit Schutzbereich Längsmossen - Oettingen DP 87,5

11.2 Erdgasleitung DN 100 mit Schutzbereich PM4

11.3 vorhandene Gas-Regelstation

11.4 bestehende 20 kV - Kabellleitung

11.5 vorhandene Trafostation

11.6 Schmutzwasserkanal

11.7 Regenwasserkanal

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

12.1 Straßenverkehrsfläche

12.2 Parkflächen

12.3 öffentlicher Gehweg

12.4 Straßenbegleitgrün

Hinweis: **Schnitt durch Josef-Gänsler-Straße**

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 Maßzahlen

13.2 Sichtdreieck

Die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen der Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, niedrigen Anpflanzungen usw. mit mehr als 1,00 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehende Grundstücksgrenzen

2. Flurstücksnummer

3. bestehendes Gebäude

4. Vorgeschlagene Grundstückseinfahrt

5. Eisenbahn

Die Abstandsflächen zur Bahnlinie müssen eingehalten werden; Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichts durch die Gleise erfolgt. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Bei Bauvorhaben auf den Grundstücken entlang der Eisenbahnlinie Ingolstadt - Neufinggen ist der entsprechende Bauantrag auch dem Eisenbahnbundesamt und der DB Services Immobilien GmbH zur Prüfung vorzulegen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei dürfen keine Bahnanlagen benutzt werden.

Ansprüche gegen die Große Kreisstadt Donauwörth aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jetzigen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, elektromagnetische Beeinträchtigungen, Funkstörung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jetzigen Form ausgehen, einschlägig zu berücksichtigen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jetzigen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

6. Niederschlagswasser

Die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NMFvV) sind zu beachten. Ist die NMFvV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes 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.

Auch wird auf das Arbeitsblatt DWA 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) hingewiesen.

7. Gültigkeit

Durch diesen Bebauungsplan verliert der Bebauungsplan "Riedlingen West" im entsprechenden Teilbereich seine Gültigkeit.

8. Bewertung der Ausgleichsformdeis

2.583,75 m² x 0,4 = 1.033,50 m²

Entwicklungsziele:

Erhalt und Sicherstellung einer ungestörten Sukzession auf einer ehemaligen intensiv gepflegten (entbuschten) Stromlinientrasse.

Sukzessionsflora bestehend aus:

Baumarten: Aspen, Eichen, Weidenarten, Silberpappel, Bergahorn

Hecken: Weißdorn, Schwarzdorn, Holunder, Wildobst, Brombeere, Himbeere

Entwicklungsmaßnahmen:

Komplette Einstellung der Pflegemaßnahmen

Verbot von Düngemittel und Herbizidsatz

Pflegemaßnahmen:

Mulchen des nicht befestigten Grünweges (alle 3-4 Jahre)

Entfernen eventuell aufkommender Nadelhölzer (Fichte, Nordmanntanne nach Anfall)

Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft gemäß dem Bayerischen Leitfaden bezüglich der Eingriffregelung in der Bauleitplanung

ausgleichsches Flurstück 116 Gemarkung Riedlingen

nördlicher Teil (9.815,00 m²), Ausgleichsfaktor 0,9; ausgleichende Fläche: 9.815,00 m² x 0,9 = 8.833,50 m²

südlicher Teil (14.372,00 m²), Ausgleichsfaktor 0,5; ausgleichende Fläche: 14.372,00 m² x 0,5 = 7.186,00 m²

9. Ausgleich

Der naturrechtliche Ausgleich wird auf folgenden Ausgleichsflächen erbracht:

Ökoko 3 der Stadt Donauwörth (Flurstück 1001 Gemarkung Zirgesheim)

Ursprünglicher Bestand: Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche

Maßnahmen:

Oberbodenabrtrag zur Schaffung von Magerrasenstandorten, Feldgehölzstreifen als Initialpflanzung mit standorttypischen Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation

Punktuale Pflanzung von Bäumen des Eichen-Ulmen-Waldes (Hartulme), Aufbringen von samensamenreichtem Mulch aus forstlich wertvollen Flächen im Donauwörther Raum.

Ökoko 4 und 5 der Stadt Donauwörth (Flurstücke 259, 258, 257, 256 und 255 jeweils Gemarkung Auchsheim)

Ursprünglicher Bestand: Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche

Maßnahmen:

Wiederherstellung eines natürlichen Grabenverlaufs, Einbringung von Totholz im Grabenverlauf, Schaffung von buchtartigen Aufwehlungen als Retentionsraum, Punktuale Pflanzung von Bäumen des Traubenkirschen-Eschen-Waldes, Ansaat und extensive Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Ausgleichsfläche in den Wörtzauen (Flurstück 1242 Gemarkung Riedlingen)

Ursprünglicher Bestand: Artenreiche Glatthafenerwiese frisch-leucht und intensiv genutzter, herblichsche Schafbeweidung

Maßnahmen:

Umwandlung von einer intensiven Glatthafenerwiese in ein artenreiches Grünland, Bereich mit seggen- und birnenreichen Nasswiesenbereichen durch Anlage von mäandrierenden Verläufen

Sukzessionsfläche des Donauwörther Forsts (Teilfläche des Flurstücks 2578 Gemarkung Donauwörth)

Die Sukzessionsfläche wird gemäß der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Donau-Ries mit einem Faktor von 0,4 als Ausgleichsfläche anerkannt, daher ergibt sie sich wie folgt:

2.583,75 m² x 0,4 = 1.033,50 m²

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung vom 26.06.2008 die Ausstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2008 hat in der Zeit vom 20.10.2008 bis zum 11.2.2009 stattgefunden.
- Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.10.2008 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 24.11.2008 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2014 bis zum 12.12.2014 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.03.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2009 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 20.04.2009 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2014 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2017 den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum 17.11.2017 zur Stellungnahme vorgelegt.
- Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.11.2014 als Satzung beschlossen.

Donauwörth, den 08.12.2017

Jürgen Sorre
Oberbürgermeister

Satzung ausgefertigt am:

Donauwörth, den 08.12.2017

Jürgen Sorre
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 08.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Donauwörth, den 08.03.2019

Jürgen Sorre
Oberbürgermeister

Größe Kreisstadt
donauwörth

Größe Kreisstadt Donauwörth
Bebauungsplan - SATZUNG
"Gewerbegebiet Riedlingen West II"

Änderungen

10.10.2014	Abwägungsergebnis aus Bürger- und TB-Beteiligung erarbeiten (§ 3 Abs. 2 & 4 BauGB)	Fa
08.12.2017	Abwägungsergebnis aus TB-Beteiligung erarbeiten (§ 4a Abs. 3 BauGB)	Fa
08.12.2017	Ausarbeitung Satzung	Fa

Fassung vom 07.11.2014
Ausfertigung vom 08.12.2017

Planung: Stadt Donauwörth
Stadtbaumeister

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth
Tel. 0906 789 0

M 1/1000