

Teil A | Planzeichnung, M 1:1.000



Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen unterteilt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Gebietstyp	Bauweise
Art der baulichen Nutzung	
GRZ = Grundflächenzahl	max. Höhe der baul. Anlagen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO1 LGS **Sondergebiet 1 - LGS** 'Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau sowie Veranstaltungsnutzung' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau:
- Temporäre Bühnenanlagen und zeitweilige flächige Beplanung (Kultur, Veranstaltungs-, Rahmenprogramm) inkl. mobile Nebenanlagen (Technik, Sanitär)
- Temporäre Zelte, Pavillons, Container, etc. und Ausstellungsfächen
- Gärtnerische Gestaltung und Themengärten
- Untergeordnete gastronomische Betriebe / Anlagen
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

Nach der Landesgartenschau (Nachnutzung):
- Wiesenfläche, Extensive Grün- und Freiflächenutzung
- Untergeordnete Freizeit- und Erholungsnutzung
- Veranstaltungsnutzung inkl. temporäre Bühnen- und Veranstaltungsanlagen

1.2 SO2 LGS **Sondergebiet 2 - LGS** 'Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau sowie Veranstaltungsnutzung' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau:
- Temporäre Bühnenanlagen und zeitweilige flächige Beplanung (Kultur, Veranstaltungs-, Rahmenprogramm) inkl. mobile Nebenanlagen (Technik, Sanitär)
- Temporäre Zelte, Pavillons, Container, etc. und Ausstellungsfächen
- Gärtnerische Gestaltung und Themengärten
- Untergeordnete gastronomische Betriebe / Anlagen
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

Nach der Landesgartenschau (Nachnutzung):
- Wiesenfläche, Extensive Grün- und Freiflächenutzung
- Untergeordnete Freizeit- und Erholungsnutzung
- Veranstaltungsnutzung inkl. temporäre Bühnen- und Veranstaltungsanlagen

1.3 SO3 Sport **Sondergebiet 3 - Sport** 'Sport- und Bewegungsflächen analog zum Bestand' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen:
- Skatepark-Anlagen, Tischtennis und sonstige Sportgeräte und -anlagen im Freien
- Sonstige befestigte Sport- und Bewegungsflächen
- Untergeordnete funktionale Nebenanlagen (z. B. Sitzgelegenheiten)
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

1.4 SO4 Sport **Sondergebiet 4 - Sport** 'überwiegend unversiegelte, grün geprägte Sport- und Bewegungsflächen' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen:
- Nicht überbaute Sport- und Bewegungsflächen unterschiedlicher Art, z. B. für Ball-, Spiel-, Bewegungs- und Freizeitsport
- Sport- und Bewegungsangebote in mobiler oder kleinstmöglicher Ausführung, z. B. Kletter- und Bewegungsgeräte, einschließlich Klettertürme
- Untergeordnete funktionale Nebenanlagen (z. B. Tore, Netze, Sitzgelegenheiten)
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

1.5 SO5 LGS **Sondergebiet 5 - Gastro & Spielen** 'Gastronomie mit Spielplatz' gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässige Nutzungen:
- Gastronomische Betriebe aller Art (insbes. Außengastronomie)
- Nebenträume und Nebenanlagen, die der gastronomischen und spielerischen Nutzung dienen (z. B. Küchen, Lager, Sanitär-, Personal- und Technikräume)
- Spielplätze und sonstige Anlagen für Spielzwecke
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

1.6 SO6 LGS **Sondergebiet 6 - LGS** 'Eingangspavillon' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau:
- Temporärer Eingangspavillon einschließlich Informations-, Service- und Kontrollfunktionen (z. B. Kasse, Einlass, Besucherinformation)
- sowie untergeordneter Nebenträume (z. B. Personal, Technik, Lager)
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

1.7 MU **Urbanes Gebiet** 'Bestandserhalt des Stadtbildes' gemäß § 6a BauNVO

Zulässige Nutzungen aus § 6a Abs. 2 BauNVO sind:
- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausstellungsfächen und Veranstaltungen
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

Ausnahme: Zulässige Nutzungen nach § 6a Abs. 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,4 bzw. 0,7 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO) als höchst zulässiges Maß

2.2 Höhe baulicher Anlagen Für die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der Nutzungsschablone des Baugebietsteilflächen dargestellten Maximalhöhen. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des natürlichen Geländes (OK-Ebene) vor Beginn

3. Bauweise, Baugrenze

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Grenzständige Bebauung ist zulässig.
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4. Verkehrsflächen

4.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Lage und Bewegungsrichtung der Verkehrsfläche
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028 sind zulässig

4.2 besondere Zweckbestimmung, hier: Brücke

4.3 besondere Zweckbestimmung, hier: Stellplätze für Kraftfahrzeuge

4.4 besondere Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

4.5 besondere Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Hauptversorgungsleitungen

5.1 LEW 20-kV Leitung
Der Schutzbereich der Kabel beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrassen und ist von Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

5.2 Schwaben Netz Gasleitung

6. Grünordnung

6.1 Private Grünfläche

6.2 Öffentliche Grünfläche
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028 sind zulässig

6.3 besondere Zweckbestimmung, hier: Spielplatz

6.4 Erhalt bestehender Einzelbäume
Die Bestandsbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

6.5 Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bestandsgehölzen
Innerhalb dieser Flächen sind punktuelle Sitzgelegenheiten zulässig, sofern der Erhalt und die Entwicklung der Bestandsgehölze nicht beeinträchtigt werden.

6.6 Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit
gemäß DIN 18920 'Vegetationsschutz im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'

5.7 Neupflanzung von Solitärbäume - Lage unverbindlich gemäß Pflanzliste Pfl 1 (siehe Anlage 7 zum Bebauungsplan)

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

6. Fläche für Wasserverschärfung

6.1 festgesetztes Überschwemmungsgebiet
(Bemessungswasserstand des HQ 100 mit 402,00 m ü. NNH)

6.2 Hochwassergefahrenfläche HQextrem
(Bemessungswasserstand HQextrem mit 402,80 m ü. NNH)

6.4 60-m-Bereich zur Wörmitz
(unterliegt den wasserrechtlichen Genehmigungspflichten nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG)

7. Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

7.1 Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Bebauungen gegenüber schädlichen Schallimmissionen, sind die Nutzungen für Sport- und Freizeitanlagen auf den Sondergebietsflächen SO3-Sport und SO4-Sport zeitlich zu beschränken, sonn- und feiertags ab 08.00 Uhr und werktags ab 08.00 Uhr bis jeweils maximal 22.00 Uhr. Vorausgesetzt ist, dass bei gleichzeitig stattfindendem Betrieb der vorgesehenen Nutzungen (u. a. Streetball, Hart-/Soccerplatz, Beachvolleyball, Tischtennis und Kletterparcours) im Fall auch einer Skateboardanlage diese mit einer Nutzfläche von bis zu 300m² im westlichen Bereich der Fläche SO3-Sport anzuordnen ist. Das Fußballspielplatz auf der Fläche SO4-Sport darf als Bolzplatz oder zum Fußballspielen mit einer Beteiligung von bis zu 50 Zuschauern genutzt werden.

Zum Zeitpunkt nach der Landesgartenschau 2028 ist zu beachten:
Auf der Fläche SO1-LGS sind im Regelbetrieb zur Tagzeit bis 22.00 Uhr Musikveranstaltungen oder Veranstaltungen mit musikalischer Umrahmung mit einem Schallleistungspegel von bis zu 119 dB(A) zulässig. Hierbei ist von einer Musikanlage im Norden der Fläche SO1 und von einer Ausrichtung der Lautsprecheranlage in Richtung Süden auszugehen. Im Fall einer Musikanlage im Süden der Fläche SO1 mit Lautsprecher-Ausrichtung in Richtung Norden ist ein Schallleistungspegel von 116 dB(A) einzuhalten. Bei einer Bühne im östlichen Bereich der Parkplatze ist eine Ausrichtung der Lautsprecher nach Südosten und Schallleistungspegel von bis zu $L_{eq} = 110$ dB(A) zulässig. Im Fall einer Bühne südöstlich der SO1-Fläche mit Abstrahlung in Richtung Norden ist ein Schallleistungspegel von bis zu 119 dB(A) zulässig. Zwischen den Flächen SO1 und SO4 ist infolge einer Bühnennutzung mit Musikausrichtung nach Nordwesten ein Schallleistungspegel von 118 dB(A) einzuhalten.

Im Fall einer lauten bzw. größeren, vom Regelbetrieb abweichenden Veranstaltung sind auf der Fläche SO1 im Rahmen der Regelungen für seltene Ereignisse nach der 18.BImSchV (Sportanlagen-lärmenschutzverordnung) tagüber Schallleistungspegel von bis zu 128 dB(A) (Bühnenposition Nord) bzw. 125 dB(A) (Bühnenposition Süd) zulässig. Das Kriterium der seltene Ereignisse der 18.BImSchV mit einem der schutzbedingten Nachschallhörschwellen höher einzuhaltenden Immissionsrichtwerten darf für bis zu 18 Tage eines Kalenderjahrs in Anspruch genommen werden. Bei einer Bühnenanordnung im Osten der Parkplatze und einer Lautsprecher-Ausrichtung nach Südosten sind Schallleistungspegel von bis zu $L_{eq} = 120$ dB(A) zulässig. Wird die Bühne südöstlich der SO1-Fläche mit Abstrahlung in Richtung Norden positioniert, ist ein Schallleistungspegel von bis zu 128 dB(A) zulässig. Für eine Bühnennutzung zwischen den Flächen SO1 und SO4 mit Musikausrichtung nach Nordwesten ist ein Schallleistungspegel von 125 dB(A) einzuhalten.

Zur Nachtzeit, das heißt ab 22.00 Uhr, dürfen nicht regelmäßig Musikdarbietungen abgehalten werden. Im Rahmen seltener Ereignisse sind im Vergleich zu den oben genannten Schallleistungspegeln im mindestens 14 dB niedrigere Pegelwerte einzuhalten, auf der Fläche SO1 sind bis zu 114 dB(A) bzw. 111 dB(A), östlich auf der Parkplatze 106 dB(A), südöstlich der SO1-Fläche 112 dB(A) und zwischen den SO1- und SO4-Flächen 111 dB(A) zulässig. Bei relevant abweichenden Nutzungsformen oder -anordnungen - etwa wenn geräuschintensiver Veranstaltungsbetrieb an einer anderen Stelle oder mit anderer Anordnung abgehalten wird, sich in Bezug auf die Sport- und Freizeitanlagen wesentliche Veränderungen ergeben oder eine Außen-gastronomie insbesondere in der Nachtzeit geplant oder umgeplant wird - ist auf Veranlassung und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ein schalltechnischer Verträglichkeitsgutachten zu führen. In diesem Zusammenhang kann für eine Veranstaltung zur Tagzeit auch ein höherer Schallleistungspegel zugelassen werden, wenn sie sich nicht vollständig über die Tages-Beurteilungszeit erstreckt.

Im Zeitraum der Landesgartenschau 2028 ist zu beachten:
Unter Würdigung der besonderen Umstände sowie der Interessen der Allgemeinheit werden die für Veranstaltungen zulässigen Schallimmissionsrichtwerte nicht nach den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV für seltene Ereignisse bemessen, sondern nach den i.R. höheren, für seltene Ereignisse maßgebenden Immissionsrichtwerten der Freizeitanrichtlinie. Die Anzahl der Veranstaltungstage wird nicht beschränkt, vielmehr sind für einzelne bedeutende Veranstaltungen Sonderfestsetzungen vorzunehmen, wobei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden sollen.

Während der Landesgartenschau sind gastronomische Nutzungen im Freien auch zur Nachtzeit im Rahmen von Veranstaltungen zulässig.

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Mauern Bestand
- Böschungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Alltagsverdachtsflächen 'Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen'

Anfallendes, belastetes Bodenmaterial / anthropogene Ablagerungen ist / sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beseitigen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
Verbleibende Belastungen / anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungswege zu bewerten.

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Temporäre bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet

1.1 Temporäre Zäune
Einzäunungen sind nur in einfacher, vollständig rückbaubarer Ausführung zulässig, z. B. als miteinander verbundene Bauzaunelemente oder als einfacher Wildfangzaun.
Zur Gewährleistung der statischen Sicherheit sind ausnahmsweise punktuelle Fundamente oder sonstige statisch erforderliche Verankerungen zulässig, sofern sie ebenengleich eingebaut und nach Beendigung der jeweiligen Nutzung, spätestens nach Abschluss der Landesgartenschau (LGS), vollständig zurückgebaut werden.

1.2 Sonstige temporäre bauliche Anlagen
Sonstige temporäre bauliche Anlagen (z. B. Kassencontainer, Pavillons) sind nur zulässig, sofern sie vollständig rückbaubar sind und die Vorwarnzeiten im Hochwasserfall berücksichtigt werden.

1.3 Evaluierungs- und Rückbaukonzept
Für temporäre bauliche Anlagen ist ein Evaluierungs- und Rückbaukonzept zu erstellen, welches die rechtzeitige Räumung und den vollständigen Rückbau im Hochwasserfall sicherstellt.

2. Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Während der Bauausführung sind Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses zu vermeiden. Das Abstellen von Baumaschinen, Baumaterialien und Baustelleneinrichtungen innerhalb des festgesetztes Überschwemmungsgebietes ist unzulässig.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Baustellen- und Hochwasserschutzkonzept vorzulegen, das insbesondere Maßnahmen zur Sicherung von Geräten, Materialien und Baustoffen darstellt.

3. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung

3.1 unbebaute Flächen, Stellplätze
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragfähigkeit nur Materialien mit einem Aufbaubelastwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasserdurchlässige Decke.

Unterirdische Versorgungsanlagen, z. B. Riegeln, sind ohne geeignete Vorrainung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

3.2 Dachgestaltung
Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metallmächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Hinweise

1. Boden
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, ein Verwertungskonzept von einem geeigneten Fachbüro erstellen zu lassen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das LRA ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2. Auffüllungen, Altablagungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zust. Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungsverfahren gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchV).

Die geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sollten nur begonnen werden, wenn dadurch (noch durchzuführende) Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

3. Boden- und Baudenkmal

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für jede Art von Veränderung an den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Baudenkmalen und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 & 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmalen/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

4. Geräuschimmissionen
Im Umfeld der Kath. Stadtpfarrkirchenstiftung 'Zu Unserer Lieben Frau' in Donauwörth ist mit kirchlichen Geräuschimmissionen, insbesondere durch Glockengeläut, zu rechnen. Diese sind von den Bewohnern des Umfeldes zu dulden.

5. Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wörmitz (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde Donau-Ries vom 17.05.2018). Die Wasserspiegelangabe / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu 402,00 m ü. NNH / 1,0 m/s.

Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung und die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV).

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich unzulässig, soweit nicht eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG erteilt wird. Unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind daher Gebäude sowie bauliche Anlagen mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 75 m³ grundsätzlich nicht zulässig. Verfahrensfähige bauliche Anlagen bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt bleiben hiervon unberührt, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Die für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Ausnahmegenehmigungen werden dem Bebauungsplan beigelegt. Durch bauliche Maßnahmen sowie eine Hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung bei Neubauten können Schäden bei Überflutungen reduziert oder vermieden werden (vgl. Hochwasserschutzziel des Bundes). Entsprechende Vorsorgemaßnahmen obliegen den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG) und sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens darzustellen.

6. Risikogebiet Extremereignis
Der Bebauungsplan liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Wasserspiegelangabe bis 402,80 m ü. NNH auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende Hochwasserangepasste Bauweise werden empfohlen. Durch bauliche Maßnahmen und eine Hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Im Falle eines Hochwasserereignisses des Bundes). Entsprechende Vorkkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

7. 60 m Bereich zu Gewässer 1. Ordnung

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leistungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Wörmitz (einem Gewässer erster Ordnung) und Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder die Gewässerabau beeinträchtigen können, sind nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78a Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.

8. Niederschlagswasser

Für die erlaubnisierte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisierte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWVerfV) sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zum schädlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten. Ist die NWVerfV nicht anwendbar, ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert oder, sofern dies nicht möglich ist, der nächstmöglichen Vorflut zugeführt werden.
Es wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 'Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser' empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 139 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser' wird hingewiesen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, sicherfähigen Horizont vorzunehmen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdrüchtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

9. Bauschutzbereich des Hubschraubersonderlandeplatzes

Das Plangebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschraubersonderlandeplatzes der Airbus Helicopters Deutschland GmbH nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Vorhaben und Anlagen, die zu ihrer Errichtung benötigt werden (z. B. Kräne oder sonstige Maschinen mit gegebenenfalls relevanter Höhenbindung), mit einer Höhe über 30,00 Meter über Grund sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

Im Hinblick auf Veranstaltungen und sonstige Nutzungen sind die luftverkehrrechtlichen Vorschriften, insbesondere §§ 19 und 20 Luftverkehrs-Ordnung (LuftVO), zu beachten. Dies betrifft insbesondere öffentliche Anlagen (z. B. Skybeamer, Laser), Feuerwerke, das Steigegleiten von Ballonen sowie den Betrieb von unbemannten Luftfahrtsystemen (Drohnen). Entsprechende Vorhaben sind rechtzeitig mit der zuständigen Luftfahrtbehörde sowie dem Flugplatzbetreiber abzustimmen.

10. Barrierereifere Bauen

Bauliche Anlagen und Freianlagen sind entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften barrierefrei auszuführen. Die Anforderungen der BayBO sowie der DIN 18040 sind im Rahmen der weiteren Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehende Flurstocksgrenzen mit Flur-Nummern

2. räuml. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

3. FFH-Gebiet Nr. 7029-371.11 "Wörnitztal"

4. amtlich kartierte Biotop

5. alle Maßangaben in m

6. amtlich kartierte Bodendenkmäler

7. amtlich kartierte Baudenkmal

Hinweis

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient der Planungsentwurf von GDIA | GORNIK DENKEL Landschaftsarchitektur GmbH.

Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Heilig-Kreuz-Garten“ sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

- Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Haindl + Partner PartGmbH Landschaftsarchitekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplan „Heilig-Kreuz-Garten“ in der Fassung vom 18.05.2026 und die auf diesen vermerkten Festsetzungen.
- Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Haindl + Partner PartGmbH Landschaftsarchitekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding.
- Der Bebauungsplan „Heilig-Kreuz-Garten“ wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) § 2, Abs. 1, Satz 1 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss