

Textl. Festsetzungen (Teil B)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 2 und 3 BauNVO)**
Die in der Planzeichnung mit GE bezeichneten Bereiche sind als Gewerbegebiete gemäß §8 BauNVO festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO), in Ausnahmefällen können Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zugelassen werden:
- Hefen, Ölen
- Brennstoffe, Mineralölzergüsse
- Campingartikel
- Kraftfahrzeuge und Zubehör
- Motorräder und Zubehör
- Boote und Zubehör
- Küchen und Büromöbel
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
3.1 GRZ 0,8 Maximale Grundflächenzahl (GRZ)
3.2 GFZ 1,6 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
3.4 10 m Max. zulässige Gebäudehöhe (Traufe)
3.5 II Anzahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse)

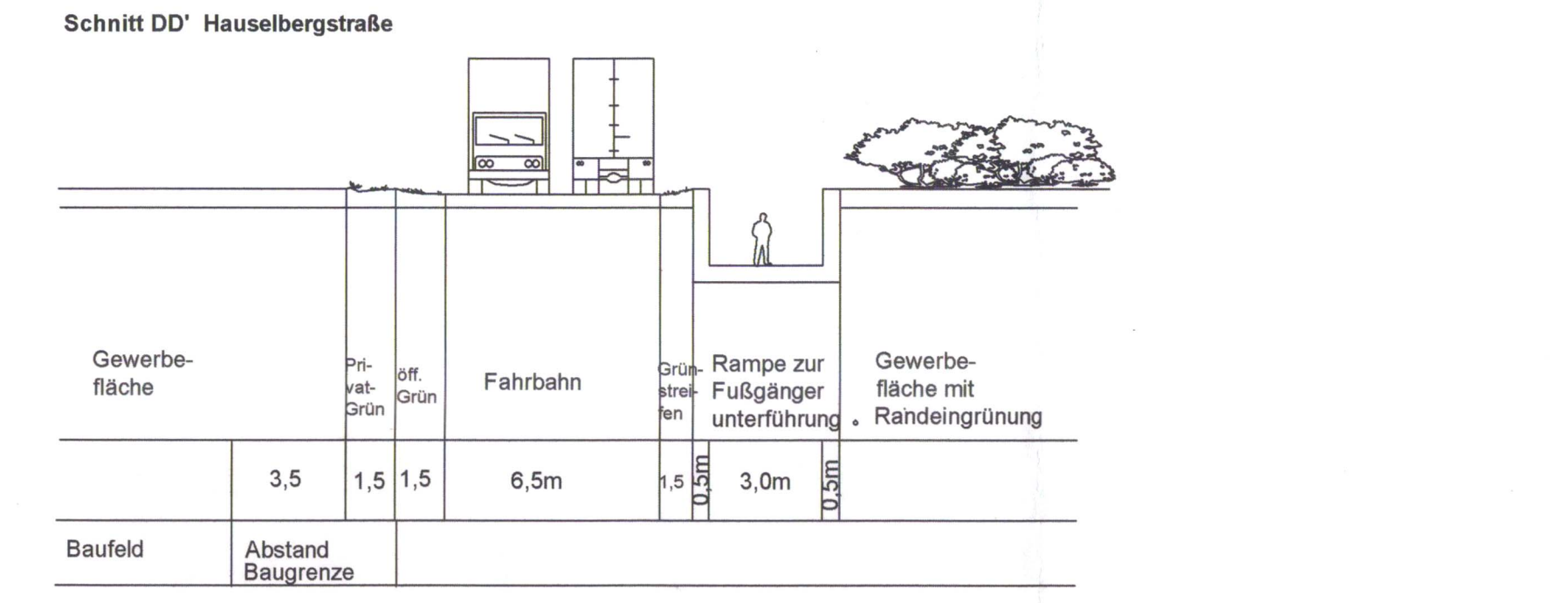
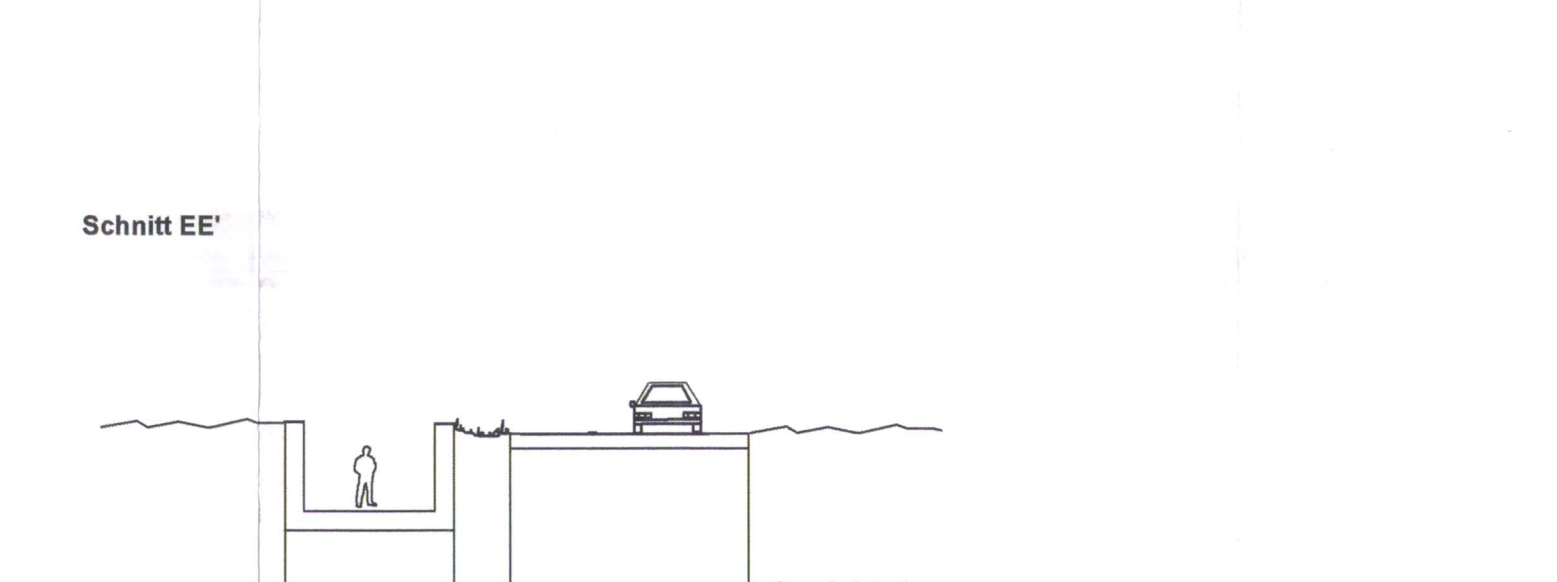
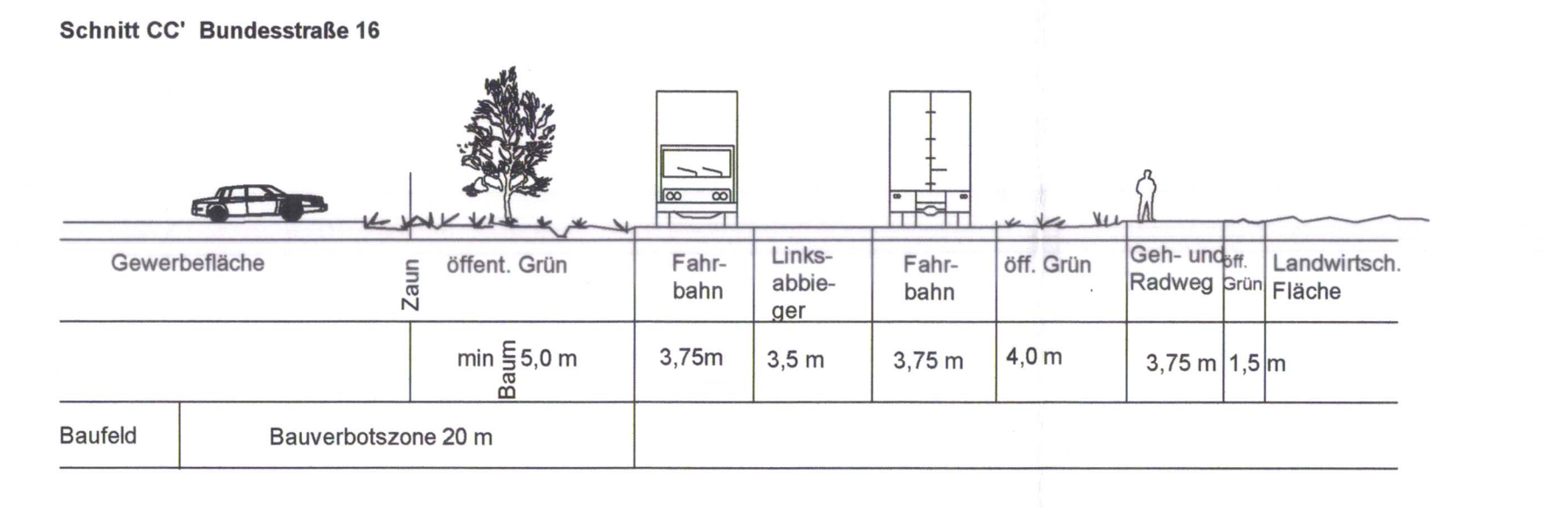
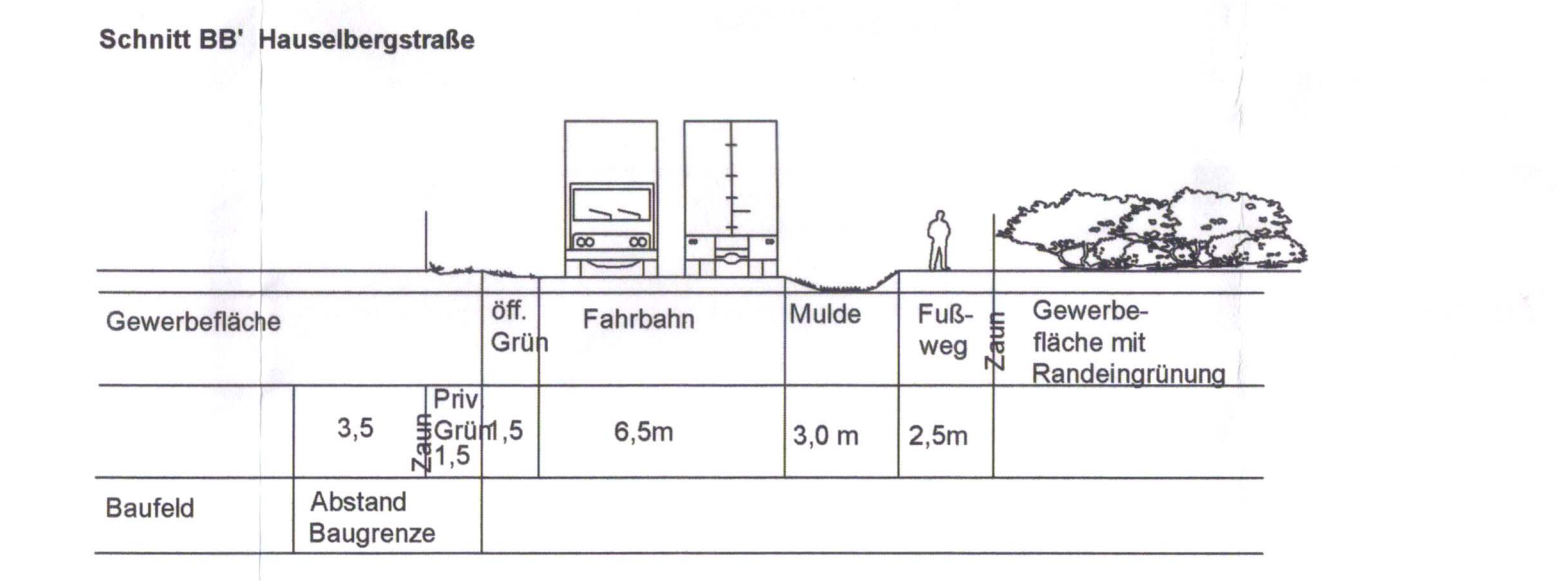
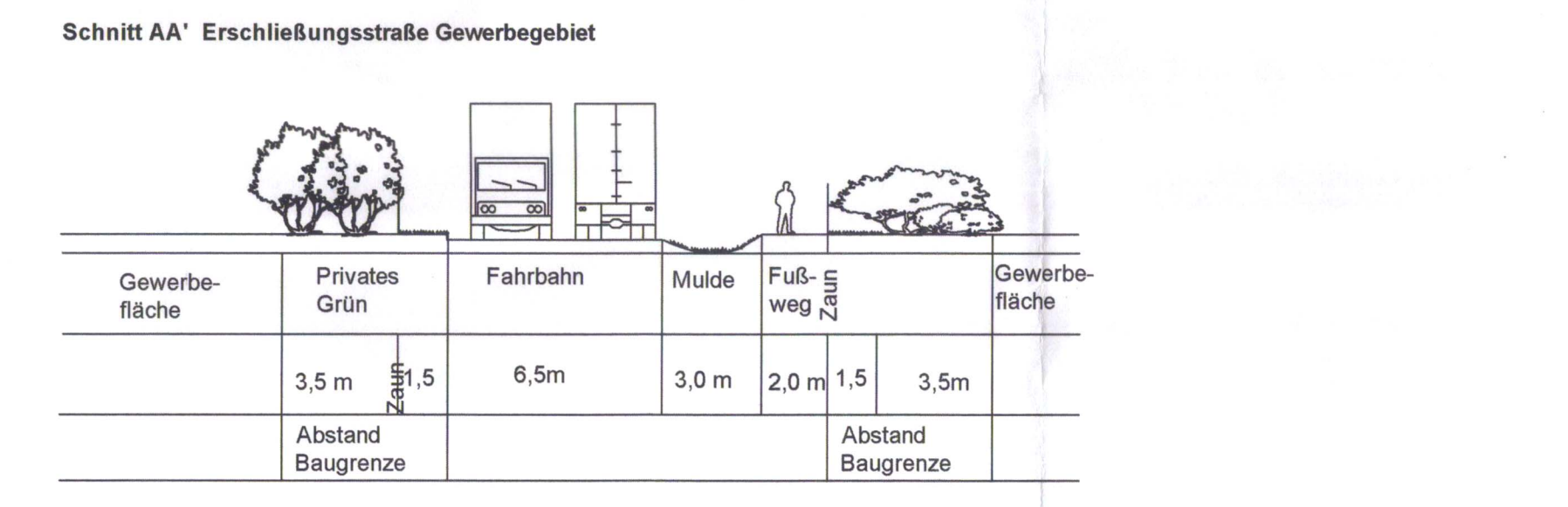
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)**
4.1 Es gilt die offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) analog mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m gemäß §22 Abs. 4 BauNVO zulässig sind.

- Grünordnerische Festsetzungen**
4.2 Baugrenze
4.3 Straßenbegrenzungslinie
4.4 Fahrbahn
4.5 Fußweg
4.6 Bauverbotszone

- Standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen**
5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung auf privaten Flächen.
Entlang der Grundstücksgrenzen ist im Übergang zur offenen Landschaft ein 6m breiter Gehölzstreifen zu pflanzen. Es dürfen nur standortgerechte, heimische Gehölze aus untenstehender Liste gepflanzt werden.
5.3 Öffentliche Grünfläche

- Flachdächer sind, wenn möglich, mit Stauden und Gräsern zu begrünen.**
5.4 Standortgerechte, heimische Gehölze:
Bäume Sommerde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Steleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior)
Sträucher: Traubenkirsche (Prunus padus), Rote Johannisbeere (Viburnum opulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Hainbuche (Cornus alba), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hirtentagel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus spec.)
5.5 Flachdächer sind, wenn möglich, mit Stauden und Gräsern zu begrünen.

- Bauliche Gestaltung**
Die Dachneigung aller Gebäude kann 0° bis 22° betragen.
Dachaufbauten, ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen, sind nicht zugelassen.
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 Farböne zu wählen. Für Putz- und Gasbetonfassaden sind helle bis mittlere Farböne vorgeschrieben. Grundsätzlich gilt, dass die Fassadengestaltung mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen ist.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Fertigungs- und Werkshallen, sowie bei Verwaltungsgebäuden max. 0,5 m über der Gehwegoberkante liegen.
Stiefflächen 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.
Ausnahmen von den vorstehenden Festsetzungen sind zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Gesamtbild der Gebäude und auch der Stadtgestalt nicht verunstaltet wird.
Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen.



7. Entwässerung, Niederschlagswasser, Grundwasser

Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Zufahrten, Lager- und Stellplätze auf privaten sowie öffentlichen Flächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasterfugen, Schotterterrassen etc.), soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegen sprechen, zu versehen.
Das auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone in straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-Systemen zu sammeln und getrennt dem Vorflut zuzuleiten. Das auf privaten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone in ein privates Mulden-Rigolen-System zu sammeln und über das öffentliche Mulden-Rigolen-System abzulassen. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, falls die Einleitung über die belebte Bodenzone nicht möglich ist, direkt über Schlammfangschächte in das private Mulden-Rigolen-System einzuleiten.
Der Bundesstraße darf kein Oberflächenwasser zugeleitet werden. Die Entwässerung der Bundesstraße muss gewährleistet sein.
Das Niveau der Grundstücke ist mit Hinweis auf die Rücktaubene auf die Oberkante der Erschließungsstraße anzugeben.
Neu zu erstellende Flachdächer sind möglichst in extensiver Form mit Stauden und Gräsern zu begrünen. Das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen für Brauchwasserzwecke ist gewünscht.
Bauwerkserhaltungen bzw. Bauwerkserneuerungen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.
Der Grundwasserspiegel wird vom Donauwasserstand beeinflusst. Es ist mit gespanntem, rasch ansteigendem Grundwasser zu rechnen. Bei der Errichtung von Kellergeschossen sind deshalb Vorkehrungen (Auftriebsicherheits, Grundwasserentwässerung) zu treffen.
Oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A-C § 19 d WHG dürfen nur errichtet werden, wenn sie in einem Auffangraum aufgestellt sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt sind und mit einem Leckanzeiger ausgestattet sind. Der Auffangraum muss das maximal in den Anlagen vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können. Unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe A und B § 19 d WHG müssen doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeiger ausgestattet sein.

8. Freiflächengestaltung
Verbleibende Freiflächen sind zu begrünen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

9. Einfriedungen
Als Einfriedung ist nur Maschendrahtzaun zulässig.
Entlang der neuen Erschließungsstraße und der Hausbergstr. sind Einfriedungen nur im Abstand von 1,50 m von der Fahrbahnkante zulässig.
Die Grundstücke entlang der B16 dürfen nur einem Abstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze ohne Tür und Tor eingefriedet werden. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur B16 werden nicht gestattet.

Schließbare Grundstückszufahrten sind mindestens 5,0 m von der Gehweghinterkante zurückversetzt anzuordnen.
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 Randesgrünung, überwiegend mit Pflanzen der Pflanzliste (siehe Punkt 5.4 Gehölzarten), zu hinterpflanzen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

10. Stellplätze
Anzahl und Anordnung der Stellplätze sind in der Genehmigungsplangung nachzuweisen, ermittelt auf der Grundlage der jeweils gültigen Richtzahlen für Stellplatzbedarf. Pro 100 m² Stellplatzfläche ist ein Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Durchwurzelbarer Bodenstandraum je Baum ist 10 m².
Ebenerdige Kfz-Stellplätze und Grundstückszufahrten sind so auszubilden, dass eine Versiegelung des Grundes auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird. (Siehe Punkt 7.)

11. Denkmalschutz
Bei allen Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften im Zusammenhang mit dem Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinreste, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 81570, Fax: 08271 / 815750) mitgeteilt werden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

12. Bodenuntersuchung
Das Grundwasser kann in Extremfällen bis nahe der bestehenden Geländeoberkante heranziehen. Es ist mit setzungsempfindlichen Tonen bzw. torigen Tonen im Untergrund zu rechnen.
Vor dem Bau ist der Baugrund zu untersuchen.

13. Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freigehalten werden, die eine größere Höhe als 0,80m über der Fahrbahn erreichen.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen
 - 2423 Flurstück-Nummer
 - vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - Wasserleitung
 - Elektrokabel 20 kV
- Der Schutzbereich der 20kV-Kabelleitungen beträgt 1 m beidseits der Leitungsasse und ist von einer Bebauung sowie lehrweiser Bepflanzung freizuhalten.
6. Niederschlagswasser
Für die erlaubnispflichtige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnispflichtige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NwFreiV) zu beachten.
Ist die NwFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
7. Bahnanlagen
Damit keine Gehänge bei Windbruch in das Lichtprofil des Gleises fallen können, muss ein Sicherheitsabstand eingehalten werden. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,5 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rückschnitt) ständig zu gewährleisten.
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherm, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.
Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnverkehrs und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.
Grenzmarkierungen und Kabalmarkierungen der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung gehen zu lasten des Verursachers.
Tag-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden.
Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, metallenen Zäunen, Anpflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen usw.) ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Service Immobilien GmbH als Nachbar einzuholen.
Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern.
Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3 DB-Richtlinie 997 02 und GUV-R B11 einzuhalten bzw. vorzusehen.
Sollte ein Kraneinsatz erforderlich werden, wobei Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranevereinbarung abzuschließen. Diese ist bei nicht elektrifizierten Strecken 4 Wochen, bei elektrifizierten Strecken und bei Überschwenken der Bahnanlagen mit Last, 8 Wochen vor Krananstellung, mit Belgabe der Stellungnahme der Bahn AG zum Bauvorhaben bei der DB Netz AG N.L. Süd einzureichen.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplante Baumaßnahme betroffenen Betriebsanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, insbesondere während der Bauführung, zu gewährleisten. Schadensersatzpflichtig, auch für seine Gehlten, ist der Bauwerber bzw. Bauher.

8. Belastung durch Straßen
Der Straßenbausträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch die Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. Das Straßenbaumt macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung am 24.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans "Riedlingen West III, BA 1" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. (Beschluss Nr. 3).
Der Beschluss wurde ortsüblich am 25.06.2004 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr. 26) bekannt gemacht.
Donauwörth, 22.04.2005
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister
- 1. Öffentliche Auslegung**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 24.06.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs beschlossen (Beschluss Nr. 3).
Der Beschluss wurde ortsüblich am 25.06.2004 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr. 26) 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 05.07.2004 bis 08.08.2004 im Bauamt der Großen Kreisstadt Donauwörth öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen während der Auslegung abgegeben werden können, am 25.09.2004 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 29) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Donauwörth, 22.04.2005
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
Die Stadt Donauwörth hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, mit Schreiben vom 24.04.2004 um Stellungnahme gebeten.
Donauwörth, 22.04.2005
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister
- Abwägung**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 30.09.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Donauwörth, 22.04.2005
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister
- 2. Öffentliche Auslegung**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 30.09.2004 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen (Beschluss Nr. 4).
Der Beschluss wurde ortsüblich am 25.02.2005 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr. 8) bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltprüfung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2005 bis 08.04.2005 im Stadtbaumamt Donauwörth öffentlich ausgelegen.
Auch die Ergebnisse der - im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellten - Umweltprüfung, Eingriff-/Ausgleichsermittlung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur vorliegenden Planung lagen zur Einsichtnahme bereit.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können (allerdings nur in Zusammenhang mit den im Ergebnis der erstmaligen Auslegung geänderten Teil des Entwurfs) am 25.02.2005 im Amtsblatt der Stadt (Nr. 8) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Donauwörth, 22.04.2005
STADT DONAUWÖRTH

Abwägung
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 21.04.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Donauwörth, 22.04.2005
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 21.04.2005 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 5).
Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Donauwörth am 21.04.2005 gebilligt.
Donauwörth, 22.04.2005
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, sind am 10.06.2005 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth (Nr.22) ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - bei von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtfertigung gemäß § 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 10.06.2005 in Kraft getreten.
Donauwörth, 10.06.2005
STADT DONAUWÖRTH
Armin Neudert
Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Riedlingen West III, BA 1" Satzung

MAßSTAB: 1 : 1000
LUNGENT: 19.835 qm
GEZEICHNET: Dito
DTM - VERFASST: Stadtbaumt

AUFTRAGS-NR.: 02.052.4
PL.NR.: -
DATUM: 13.10.02
WELTWE. geändert: 2.06.05

INGENIEURBÜRO **EIBL**
ZIRGESHEIMER STRASSE 43
86609 DONAUWÖRTH
Tel. (0906) 6033, FAX (0906) 6036