Teil A | Planzeichnung | M1:1000

Die Große Kreisstadt Donauwörth erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,8 — Maximale Grundflächenzahl (GRZ).

2.2 GFZ 2,2 — Maximale Geschossflächen (GFZ).

2.3 IV — Maximal Zahl der Vollgeschosse.

2.4 WH max. — Maximale Wandhöhe in Metern.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o — Offene Bauweise.

3.2 — Baugrenze.

4. Gestaltung

4.1 FD — Flachdach (Dachneigung 0° - 5°).

4.2 PD — Pultdach (Dachneigung 5° - 20°).

4.3 SD — Satteldach (Dachneigung 5° - 20°).

5. Verkehrsflächen

5.1 Gehwegfläche.

5.2 Straßenverkehrsfläche.

5.3 Straßenbegrenzungslinie.

5.4 Straßenbegleitgrün (Baumgraben).

5.5 Baumpflanzung im Straßenraum.

5.6 Sichtdreieck (Haltesicht).

6. Flächen für Versorgungsanlagen

6.1 Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität.

7. Grünflächen

7.1 Öffentliche Grünfläche (ÖG) zu begrünen.

7.2 Private Grünfläche (PG) zu begrünen (Ein-, Ausfahrten möglich).

7.3 Bäume zu pflanzen.

7.4 Sträucher zu pflanzen.

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

8.2 $L_{EK, T/N}$ — Emissionskontingente in dB(A) tags/nachts.

8.3 Richtungssektor für Zusatzkontingente.

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Art der Nutzung

1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 4 werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden:
- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtungen, Installationsmaterial u. Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe u. Eisenwaren
- Boote u. Zubehör
- Brennstoffe, Holz u. Holzmaterialien, Kohle u. Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche u. Bodenbeläge
- Fahrräder
- Gartenartikel, Gartenbedarf u. Pflanzen
- Möbel und Küchen
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflegemittel

1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 4 sind folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig:
- die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in die Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Vergnügungsstätten.

1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 4 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Abstandsflächen

2.1 Die Abstandsflächen richten sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstmaß und darf für Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 - GE 4 nicht weiter überschritten werden.

3.3 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes inklusive der „Privaten Grünfläche zu begrünen" maßgebend, die auf den Baugrundstücken und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

3.4 Die anliegenden Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bautechnisch notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen sowie die Fundamente der Straßenbeleuchtung ohne Ausgleich oder Wertminderung zu dulden und zu unterhalten.

4. Höhenentwicklung

4.1 WH 14 m — maximale Wandhöhe.
Die Wandhöhe (WH) ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der untere Punkt der festgesetzten maximalen Wandhöhe bezieht sich auf die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

4.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von Baukörpern darf max. 50 cm über, mindestens jedoch auf dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche liegen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Verladerampen.

4.3 Keller und Untergeschosse müssen als wasserdichte Konstruktionen ausgeführt werden, die gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet sind (weiße/schwarze Wanne).

5. Dachform, Dachaufbauten

5.1 Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Pult- und Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 20° zulässig.

5.2 Dachaufbauten für technische Einrichtungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie müssen allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten.

5.3 Dachaufbauten und technische Einrichtungen dürfen eine Fläche von 30 % der Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung, wie Photovoltaik und Solarthermie.

5.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nicht reflektierend auszuführen.

6. Fassadengestaltung

6.1 Bei der Fassadengestaltung sind dezente, helle bis mittlere Farbtöne zu verwenden. Die Fassadengestaltung ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

7. Nebenanlagen

7.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.
Ausgenommen hiervon sind:
- planungsrechtlich zulässige Zu- und Ausfahrten
- Feuerwehrumfahrten
- Werbe- und Hinweisanlagen
- Einfriedungen
- Stellplätze
- Lagerflächen

7.2 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 4 sind Lagerplätze nur in den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

7.3 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.

8. Einfriedungen / Zufahrten

8.1 Als Einfriedungen sind nur offene Zäune mit einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. Die Einfriedungen sind zu begrünen oder mit einer locker strukturierten Baum-/Strauchhecke unter besonderer Berücksichtigung der Artenlisten zu hinterpflanzen.

8.2 Entlang der neuen Erschließungsstraßen sind Einfriedungen um 1,5 m zurückzusetzen.

8.3 Entlang der Südspange (B 16) sind Einfriedungen in einem Abstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur Südspange sind nicht zulässig.

8.4 Entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Einfriedungen um 0,5 m zurückzusetzen.

8.5 Schließbare Grundstückszufahrten sind mind. 5,0 m von der Gehweg-Hinterkante zurückversetzt anzuordnen.

9. Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind nur auf den öffentlichen den Erschließungsflächen zugewandten Seiten zulässig.

9.2 Blinkende und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Werbeanlagen in Form von Pylonen sowie Werbeanlagen über der Wandhöhe oder spiegelnde bzw. reflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9.3 Konzepte für die Werbung sind grundsätzlich mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
Werbung ist grundsätzlich mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

10. Stellplätze

10.1 Die nach Art. 47 BayBO i.V.m der Stellplatzsatzung der Stadt Donauwörth erforderlichen Stellplätze der Gewerbegebiete GE 1 - GE 4 sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Die nach gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze dürfen nicht für Betriebszwecke belegt werden. Sie sind für Mitarbeiter und Besucher freizuhalten.

10.2 Die konkrete Anzahl und Anordnung der Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

11. Versickerung

11.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Umfahrungen und offene Lager- und Stellplätze auf privaten sowie öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.), soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen, zu versehen.

11.2 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist nach Möglichkeit oberflächig und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, z.B. in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsgräben. In beengten Bereichen ist die Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig. Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist gewünscht. Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdränagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

12. Immissionsschutz

12.1 Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK, T}$ in dB(A)/m²	$L_{EK, N}$ in dB(A)/m²
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GE 3	55	40
GE 4	51	36

12.2 Für die Bebauungsplanflächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB(A) / m²	
	Tagzeit ($L_{EK, zus, T}$)	Nachtzeit ($L_{EK, zus, N}$)
Süd (143° - 229°)	0	+15
Nord (229° - 143°)	+6	+6

12.3 Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreitet. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilfläche und unter Berücksichtigung der hinzukommenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

12.4 Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TALärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

13. Grünordnung

13.1 Allgemeine Festsetzungen
- Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.
- Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Große Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 20/25 cm, mittelgroße Bäume einen Mindeststammumfang von 18/20 cm haben (Ausgenommen Obstbäume).
- Es sind heimische, autochthone Pflanzen zu verwenden.
- Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die in Anspruch genommenen Flächen sind auf dem entsprechenden Baugrundstück an anderer Stelle in gleicher Qualität nachzuweisen.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen:
  Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind folgende Grenzabstände, auch zu öffentlichen Verkehrsflächen, einzuhalten:
  Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze;
  Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze;
  An öffentlichen Straßen ist ein Lichtraumprofil von 4,5 m Höhe freizuhalten
- Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen inkl. Angaben zu Erschließung, Stellplätzen, Gehölzpflanzungen (inkl. Arten und Pflanzqualität), Einfriedung, Belagswahl sowie Entwässerung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist.

13.2 Begrünung der Verkehrsflächen — In den 3,50 m breiten Pflanzstreifen entlang der Verkehrsstraße sind standortgerechte, große oder mittelgroße Bäume unter Berücksichtigung der Artenlisten zu pflanzen. Dabei ist je Straßenzug einheitlich eine Baumart zu wählen.

13.3 Begrünung der Baugrundstücke
- Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf den Baugrundstücken sind mind. 20 % der Fläche zu begrünen. Pro 150 m² zu begrünende Fläche ist mindestens ein Laubbaum (Artenliste 1) zu pflanzen.
- Für Bäume in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spatenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 24 m² vorzusehen. In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern gestalterische oder funktionale Gründe dafür sprechen.
- Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- Auf den Baugrundstücken ist pro 100 m² Stellplatzfläche ein Laubbaum (Artenliste 1 und 2) zu pflanzen.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind soweit möglich mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

13.4 Öffentliche Grünflächen — Die planlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind als naturnahe Wiesenflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen unter Berücksichtigung der Artenlisten herzustellen.

13.5 Gehölzpflanzungen — Für die Bepflanzung im Planungsgebiet gelten die nachfolgenden Artenlisten. Davon abweichende Baum- und Straucharten können in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde verwendet werden.

Artenliste 1: Bäume I. Ordnung (große Bäume), Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm
Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior — Gemeine Esche
Quercus robur — Stiel-Eiche
Tilia cordata — Winter-Linde
Ulmus laevis — Flatter-Ulme

Artenliste 2: Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume), Stammumfang mind. 18/20 cm
Acer campestre — Feldahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)

Artenliste 3: Sträucher, Höhe mind. 100-150 cm, Pflanzdichte: flächendeckend 1 Stk./m²
Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
Corylus avellana — Gemeine Hasel
Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus — Gemeines Pfaffenhütchen
Frangula alnus — Faulbaum
Lonicera xylosteum — Gewöhnliche Heckenkirsche
Ligustrum vulgare — Gemeiner Liguster
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Salix cinerea — Salweide
Viburnum opulus — Gewöhnlicher Schneeball

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen.
2. 1653/1 — Flurstücksnummer.
3. Bestandsgebäude.
4. 5,00 — Bemaßung in Metern.
5. Bestandsgehölz.
6. Erdgas-Hochdruckleitung (Bestand) inkl. beidseitig 2,5 m Schutzstreifen.
7. 20-kV-Freileitung (Bestand) inkl. beidseitig 9,0 m Schutzstreifen.
8. 444.61 — geplante Geländehöhe in m ü. NN.
9. 20-kV-Kabel (Bestand), inkl. beidseitig 1,0 m Schutzstreifen.
10. Telekommunikationsanlagen (Bestand).
11. Richtfunkstrecke (Vodafone GmbH)
12. Bauverbotszone 20 m ab Fahrbahnrand.
13. Bauverbotszone 40 m ab Fahrbahnrand.
14. Regenrückhaltebecken.
15. Richtfunkstrecke (Vodafone GmbH)
16. grau schattiert: Bereich des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet an der Südspange BA2 (Teil2)

17. Hubschraubersonderlandeplatz
Im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich der Hubschraubersonderlandeplatz der Fa. Airbus Helicopters Deutschland GmbH.

18. Beschränkter Bauschutzbereich
Das Gebiet befindet sich in einem beschränkten Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG. Im Norden des Planungsgebietes verlaufen in Ost-West-Richtung Höhenabstufungen für geplante Vorhaben (Bereich 1 bis Bereich 4). Hier befinden sich Sichtan- und Abflugflächen der Firma Airbus Helicopters Deutschland GmbH. Das Planungsgebiet, außerhalb der Bereiche 1 - 4, befindet sich im Bereich 5 der Höhenabstufung für geplante Vorhaben.

19. Baugrund
Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sowie der vorhandenen Bodenverhältnisse sollte eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ggf. entsprechende Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden.

20. Abstandsflächen
Zu nicht erschlossenen Baufeldern ist ein Abstand von drei Metern von jeglicher Bebauung freizuhalten.

21. Hinweise zu privaten Grünflächen
Private Grünflächen sollten, sofern die betrieblichen Erfordernisse es zulassen, so angeordnet werden, dass ein Anschluss an öffentliche Freiflächen hergestellt wird, um somit deren gestalterische und klimatisch ausgleichende Wirkung zu erhöhen.

22. Entwässerung
Dach-, Parkplatz-, Hof- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Straßengrund zugeführt werden, um eine ordnungsgemäße Entwässerung der Straße gewährleisten zu können.

23. Grundwasserschutz
Es wird empfohlen die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.
Zudem wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebsicherung vorzusehen.
Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

24. Niederschlagswasserversickerung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der 'Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser' (Niederschlagswasserfeistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
Zur 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.
Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 ('Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser') wird hingewiesen.

25. Hochwasser
Bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) kann es in dem Gebiet zu Überschwemmungen kommen.

26. Immissionen
Die von den Straßen ausgehenden Staub-, Lärm-, und Abgasimmissionen sind zu dulden und zu akzeptieren. Gegen die Stadt Donauwörth bzw. Straßenbauverwaltung können diesbezüglich keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen geltend gemacht werden.
Von der Landwirtschaft bedingte Immissionen (z.B. Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen) sind entschädigungslos zu dulden.
Bereits vor der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans bestehende bzw. zulässige Immissionen, wie z.B. Lärm- und Staubimmissionen durch Gewerbebetriebe oder den Hubschrauber-Sonderlandeplatz (inkl. Schwebeflug-, Anflug- und Abfluggeräusche) sind entschädigungslos zu dulden.

27. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

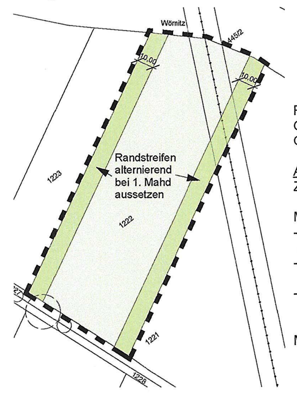
28. Bodendenkmäler
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50; e-Mail: DST-Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

29. Sichtfelder
Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr ist von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich nicht um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Ebenso dürfen dort keine genehmigungs- und anzeigefreien Bauten und Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

30. 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.

Darstellung der Ausgleichsflächenerbringung (Schematische Darstellungen)

Ausgleichsfläche 1 'Lüßwiesen'



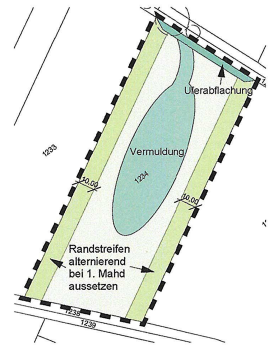
Flur-Nr.: 1222
Gemarkung: Riedlingen
Größe: 12.262,0 m²

Ausgleichsmaßnahmen:
Ziel: Entwicklung eines artenreichen Grünlands auf Feuchtstandorten.

Maßnahmen:
- Durchführung einer jährlichen 2-schürigen Mahd mit Abtransport des Mähgutes. Die erste Mahd erfolgt nach dem 01.07..
- Bei der ersten Mahd wird abwechselnd ein Randstreifen von 10 m ausgelassen.
- Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel (wie Herbizide, Fungizide, Insektizide, etc.) ausgebracht werden.

M 1:2.500

Ausgleichsfläche 2 'Lüßwiesen'



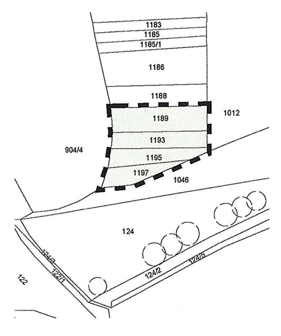
Flur-Nr.: 1234
Gemarkung: Riedlingen
Größe: 11.713,0 m²

Ausgleichsmaßnahmen:
Ziel: Entwicklung eines artenreichen Grünlands auf Feuchtstandorten. Entwicklung von Feuchtmulden.

Maßnahmen:
- Uferabflachung entlang des Grabens
- Anbringen einer Mulde (Vermuldung ca. 15 - 25 cm)
- Ansaat Feuchtwiesenmischung
- Durchführung einer jährlichen 2-schürigen Mahd mit Abtransport des Mähgutes. Die erste Mahd erfolgt nach dem 01.07..
- Bei der ersten Mahd wird abwechselnd ein Randstreifen von 10 m ausgelassen.
- Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel (wie Herbizide, Fungizide, Insektizide, etc.) ausgebracht werden.

M 1:2.500

Ausgleichsfläche 3 'Kiesgruben'



Flur-Nr.:	Größe:
1189	840,0 m²
1193	554,0 m²
1195	489,0 m²
1197	380,0 m²
	2.263,0 m²

Gemarkung: Donauwörth

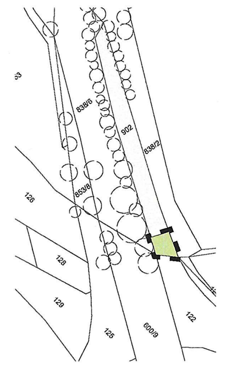
Ausgleichsmaßnahmen:
Ziel: Entwicklung eines Extensivgrünlandes

Maßnahmen:

- Extensivierung der Mahd, keine Düngung
- Aushagerung 3-5 Jahre: 2-schürige Mahd (1. Mahd: Mitte Juli; 2. Mahd: Anfang September), Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach entsorgen
- langfristig: 1-schürige Mahd (Anfang bis Mitte September), Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach entsorgen
- von Verbuschung freihalten
- Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel (wie Herbizide, Fungizide, Insektizide, etc.) ausgebracht werden.

M 1:2.500

Ausgleichsfläche 4 'Matzenau'



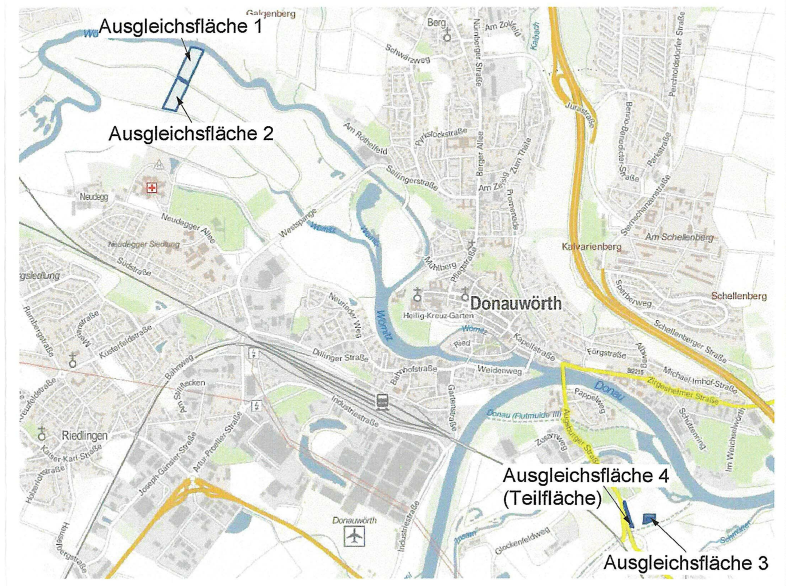
Flur-Nr.: 902 (Teilfläche)
Gemarkung: Donauwörth
Größe: 157,0 m²

Ausgleichsmaßnahmen:
Ziel: Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Extensivgrünland

Maßnahmen:

- Ansaat von artenreichem Grünland aus regionalem Saatgut
- keine Düngung
- Aushagerung 3-5 Jahre: 2-schürige Mahd (1. Mahd: Mitte Juli; 2. Mahd: Anfang September), Mähgut entsorgen
- langfristig: 1-schürige Mahd (Anfang bis Mitte September), Mähgut entsorgen
- von Verbuschung freihalten
- Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel (wie Herbizide, Fungizide, Insektizide, etc.) ausgebracht werden.

M 1:2.500



Übersichtslageplan der Ausgleichsflächen (ohne Maßstab)

Ausgleichsflächenbilanz

Ausgleichsflächenbedarf	**26.395,0 m²**
Ausgleichsfläche 1	- 12.262,0 m²
Ausgleichsfläche 2	- 11.713,0 m²
Ausgleichsfläche 3	- 2.263,0 m²
Ausgleichsfläche 4	- 157,0 m²
	0,0 m²

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.03.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Südspange BA 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2015 hat in der Zeit vom 22.06.2015 bis 23.07.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2015 hat in der Zeit vom 22.06.2015 bis 23.07.2015 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2015 bis 05.02.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2015 bis 05.02.2016 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2016 bis 21.07.2016 erneut beteiligt.

7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2016 bis 21.07.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Stadt Donauwörth hat mit dem Beschluss des Stadtrats vom 28.07.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2016 als Satzung beschlossen.

Donauwörth, den 28.07.2016

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister

(Siegel)

9. Ausgefertigt

Donauwörth, den 05.01.2023

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister

(Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.01.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Donauwörth, den 23.01.2023

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister

(Siegel)

Große Kreisstadt
donauwörth

Große Kreisstadt Donauwörth

Bebauungsplan - SATZUNGSBESCHLUSS

"Gewerbegebiet an der Südspange BA 2 (Teil 1)"

Änderungen

Planung: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Str. 6
86609 Donauwörth
Tel. 09 06-70 91 92 8
Email. info@ib-kammer.de

M 1/1000