



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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, Besonnungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Bauzonen
4. Gestaltung
5. Verkehrsflächen
6. Flächen für Versorgungsanlagen
7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
8. Sonstige Planzeichen

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

- 1. Art der Nutzung
1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 4 werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 4 sind folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig:
1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 4 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
2. Abstandflächen
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Höhenentwicklung
5. Dachform, Dachaufbauten
6. Fassadengestaltung
7. Nebenanlagen
8. Stellplätze

8. Einfriedungen / Zufahrten

- 8.1 Als Einfriedungen sind nur offene Zäune mit einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.
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.
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.

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

11. Versickerung

- 11.1 Die Versickerung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
11.2 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist nach Möglichkeit oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern.

12. Immissionschutz

- 12.1 Auf den Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren Immissionswirkungsklassifizierung...
12.2 Für die Bauabstandsflächen erhöhen sich die Immissionskontingente L<sub>eq</sub> für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente L<sub>eq,NA</sub>:
12.3 Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft...
12.4 Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift...

13. Grünordnung

- 13.1 Allgemeine Festsetzungen
13.2 Begrünung der Verkehrsflächen
13.3 Begrünung der Baugrundstücke
13.4 Höhenentwicklung
13.5 Gehölzpflanzungen

Artenliste 3: Sträucher, Höhe mind. 100-150 cm, Pflanzdichte: flächendeckend 1,5 Stk/m²

- Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Evonymus europaeus
Fraxinus excelsior
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Sambucus nigra
Salix cinerea
Viburnum opulus

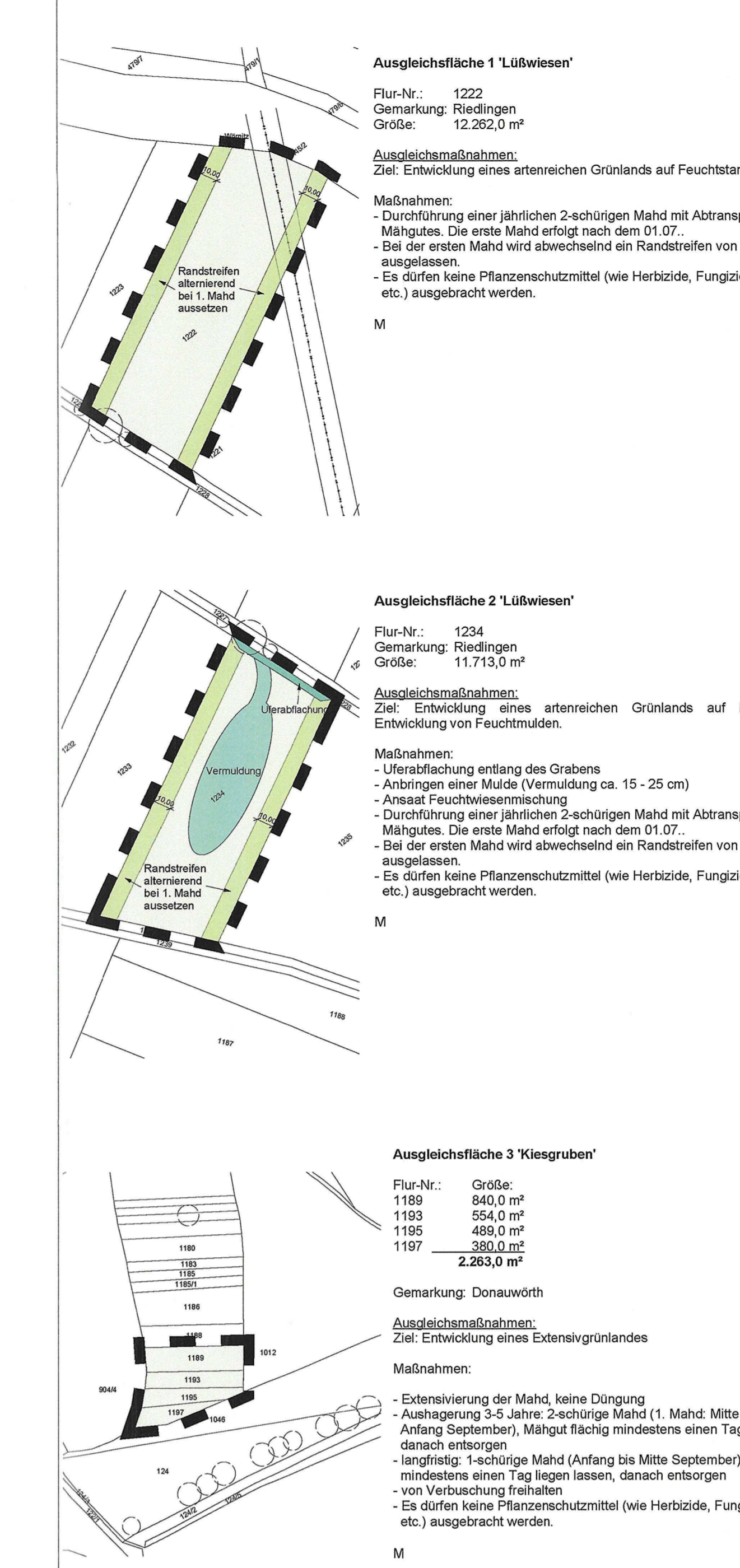
14. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 14.1 Die Belastung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu Gunsten der Stadt Donauwörth.
14.2 Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dürfen keine Bebauung oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb von Leitungen gefährden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen.
2. Flurstücksnummer.
3. Bestandsgebäude.
4. Bemaßung in Metern.
5. Bestandsgehölz.
6. Erdgas-Hochdruckleitung (Bestand)
7. 20-kV-Freileitung (Bestand)
8. geplante Geländehöhe in m ü. NN.
9. 20-kV-Kabel (Bestand)
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. Hubschrauberlandeplatz
17. Beschränkter Bauschutzbereich
18. Baugrund
19. Abstandsflächen
20. Hinweise zu privaten Grünflächen
21. Entwässerung
22. Grundwasserschutz
23. Niederschlagswasserversickerung
24. Hochwasser
25. Immissionen
26. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz
27. Bodendenkmäler
28. Sichtfelder
29. Zeichnerische Darstellung

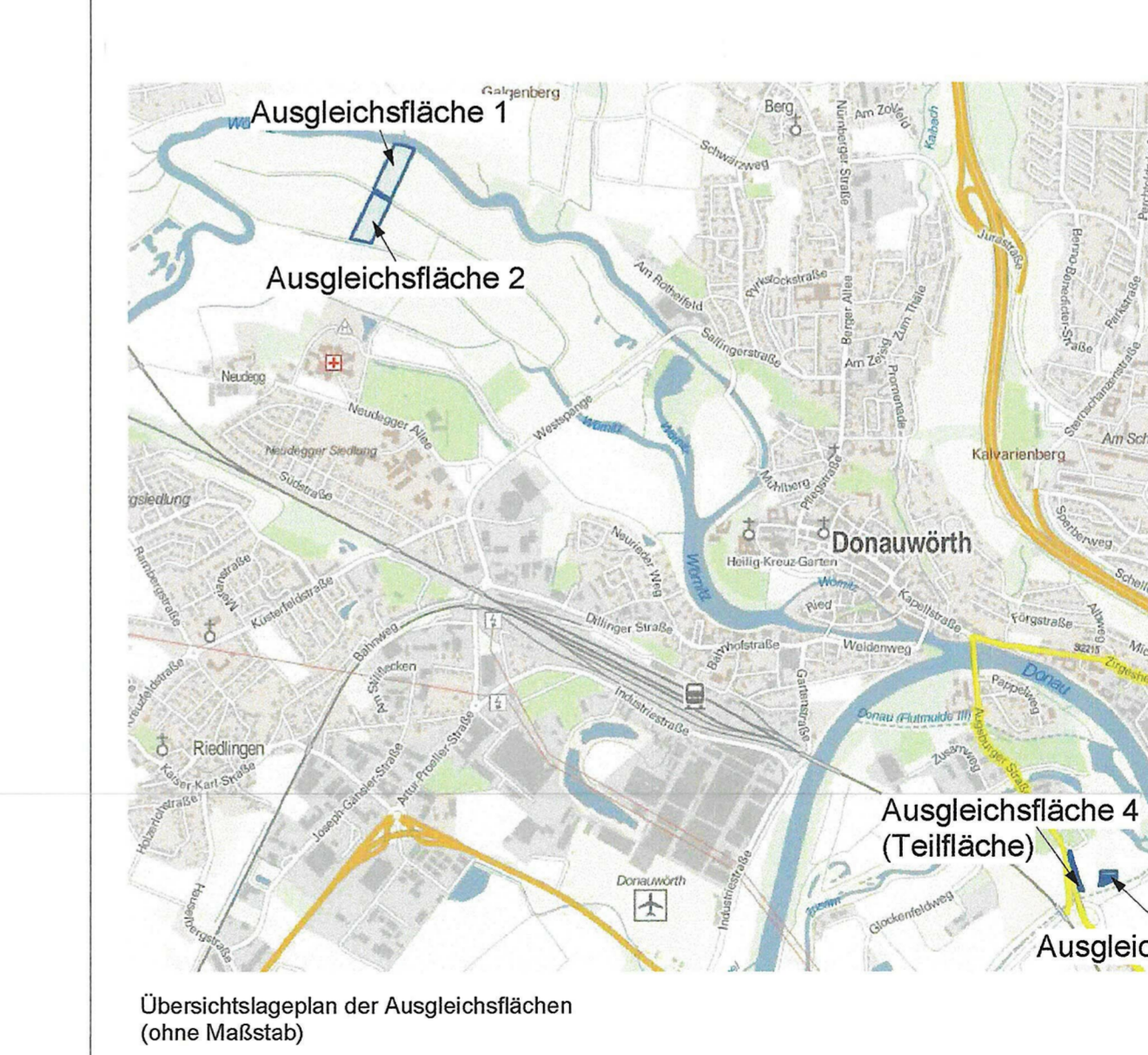
Nachrichtliche Darstellung der Ausgleichsflächen für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Südspange, BA 2 (Teil 1): (Schematische Darstellung)



Übersichtskarten der Ausgleichsflächen (ohne Maßstab)



Table showing Ausgleichsflächenbedarf (Offset area requirement) for each area. Ausgleichsfläche 1: 12.202,0 m²; Ausgleichsfläche 2: 11.713,0 m²; Ausgleichsfläche 3: 2.263,0 m²; Ausgleichsfläche 4: 157,0 m².



Entwurf der zusätzlichen Ausgleichsflächen für die 1. Änderung des Bebauungsplans: (Schematische Darstellung)



Übersichtskarten der Ausgleichsflächen (ohne Maßstab)



Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Südspange BA 2 (Teil 1)" beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2017 hat in der Zeit vom 02.10.2017 bis 03.11.2017 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 25.09.2017 hat in der Zeit vom 02.10.2017 bis 03.11.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2018 veröffentlicht.
6. Die Stadt Donauwörth hat mit dem Beschluss des Stadtrats vom 23.04.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.01.2018 als Satzung beschlossen.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 23.04.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.04.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Official stamp and signature block of the Große Kreisstadt Donauwörth. Includes the title '1. Änderung Bebauungsplan - SATZUNGSBESCHLUSS "Gewerbegebiet an der Südspange BA 2 (Teil 1)"', the date 'Donauwörth, den 23.04.2018', and the signature of Jürgen Ströb, Oberbürgermeister.