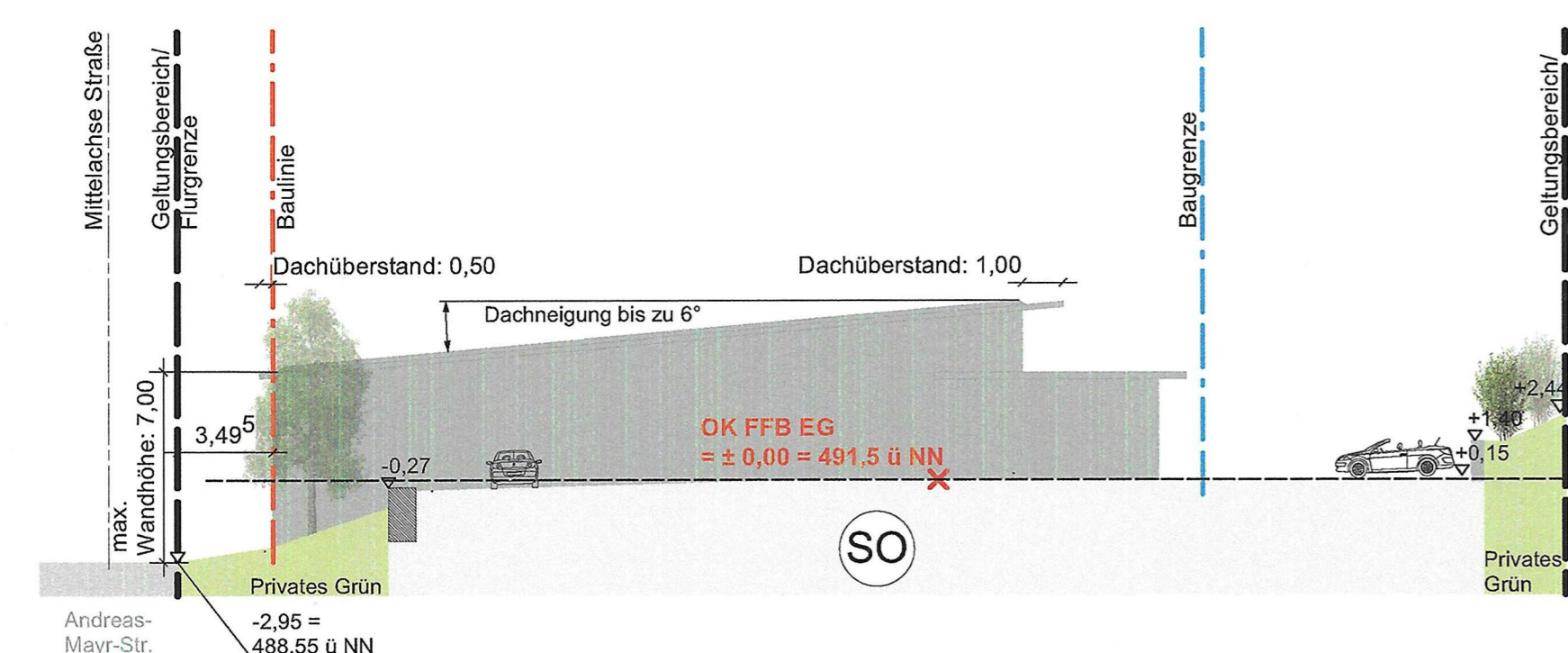


Teil A | Planzeichnung, M 1:1.000



Schemaschnitt A-A', M 1:250



Die Große Kreisstadt Donauwörth erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 9 und 13a 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 geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Wandhöhe

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Sondergebiet (§ 11 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel"

Zulässig sind: Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 950 m²) und einem Randsortiment mit nahversorgungsrelevanten und zentrumsrelevanten Sortimenten, wie in der nachfolgenden Donauwörther Sortimentsliste enthalten, von maximal 10 % der Verkaufsfläche.

Donauwörther Sortimentsliste:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente:
 - Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
 - Blumen
 - Drogeriewaren, Parfüm und Kosmetika
 - Lebensmittel: Nahrungs- Genussmittel, Reformwaren und Naturkost
 - Wasch- und Putzmittel
- Zentrenrelevante Sortimente
 - Antiquitäten und Kunstgegenstände
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bastelartikel
 - Briefmarken
 - Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
 - Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
 - Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel und Personalcomputer
 - Devotionalien
 - Elektrogeräte („weiße Ware“)
 - Feinmechanische Erzeugnisse
 - Foto und Fotozubehör
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren
 - Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren und Handarbeitsbedarf
 - Jagd- und Angelbedarf
 - Lederwaren, Kürschnerware und Galanteriewaren
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Nähmaschinen und Leuchten
 - Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
 - Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und Schulbedarf
 - Schuhe
 - Spielwaren
 - Sportartikel und Campingartikel, Sportgeräte
 - Uhren und Schmuck
 - Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
 - Waffen

3. Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtungen, Installationsmaterial und Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle und Mineralerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Fahrräder
- Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen
- Möbel und Küchen
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und Tierpflegemittel

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,80 Maximale Grundflächenzahl (GRZ).
- 2.2 GFZ 1,0 Maximale Geschossflächen (GFZ).
- 2.3 I Maximal ein Vollgeschoss zugelassen.
- 2.4 Die maximale Wandhöhe beträgt + 7,00 m. Die Wandhöhe der baulichen Anlage darf + 7,00 m, gegenüber dem festgelegten Höhenpunkt nicht überschreiten (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBO). Als festgelegte Geländeoberfläche gilt der Höhenpunkt -2,95 (= 488,55 ü NN) gemäß Planzeichnungs- und als Referenzhöhenpunkt gilt die OK FFB EG = ± 0,00 = + 491,50 ü NN

3. Bauweise, Baugrenze, Baulinie

- 3.1 Offene Bauweise.
- 3.2 Baugrenze.
- 3.2 Baulinie.

4. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

- 4.1 Stellplätze.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche.
- 5.2 Verbot der Ein- und Ausfahrt.

6. Grünordnung

- 6.1 Privates Grün.
- 6.2 Anpflanzung von Bäumen.
Prunus avium 'Plena' - Gefüllte Vogel-Kirsche, H STU 20 - 25 mDb
 Anpflanzung von Bäumen.
Acer platanoides 'Faassen's Black' - Rotlaubiger Spitz-Ahorn, H STU 20 - 25 mDb
 Anpflanzung von Bäumen.
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulenhainbuche, H STU 18 - 20 mDb
 Anpflanzung einer Strauchhecke.
 Pflanzliste:
Sorbus aria - Mehlbeere, vHei., 150 - 200
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr., 60 - 100
Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr., 60 - 100
Lonicera xylosteum - Gewöhlh. Heckenkirsche, vStr., 4Tr., 60 - 100
Viburnum opulus - Gewöhlh. Schneeball, vStr., 4Tr., 60 - 100

Die Gehölze sind anzupflanzen, dauernd zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Vorbemerkung: Details zur Geräuschkontingentermittlung können der Schalltechnischen Untersuchung vom 29.10.2015, Büro um | welt, entnommen werden.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

- 7.1 Bezugspunkt und Richtungssektoren der Zusatzkontingente.

- 7.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent tags und nachts in dB(A)/m²

Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	64	39

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,zus}$ um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB(A)/m² für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$
A	0
B	4
C	3
D	1

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionswerte j im Richtungssektor k L_{EKj} durch $L_{EKj} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

- 7.3 Zufahrt zur Anlieferzone, zwingend.

- 7.4 Zufahrt für Kunden, zwingend.

- 7.4 Abschirmung der Anlieferzone. Die Be-/Entladerampe (Rampentisch) ist vollständig zu umbauen und darf nur zur Anlieferung hin geöffnet sein.

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- 8.2 Referenzhöhenpunkt OK FFB EG = ± 0,00 = + 491,50 ü NN.
- 8.3 Stützmauer.
- 8.4 maximale Höhenfestlegung Stützmauer.

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Bauliche Gestaltung

- 1.1 Es sind flachgeneigte Pultdächer bis 6° Neigung zulässig.
- 1.2 Dacheindeckung hat als Foliendach zu erfolgen. Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.
- 1.3 Dachüberstände dürfen 1,00 Meter nicht überschreiten. Auf der Westseite darf der Dachüberstand 0,50 m nicht überschreiten.
- 1.4 Die nördliche Fassade an der Grundstücksgrenze zur Flur-Nr. 3160 ist durch ein Rankgerüst mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2. Stellplätze

- 2.1 Stellplätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Pflaster mit versickerungsfähiger Fuge, etc.) auszubilden.
- 2.2 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Donauwörth vom 26.07.2012 mit der Maßgabe, dass je 35 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist. § 4 (3) letzter Absatz gilt entsprechend.

3. Werbeanlagen

- 3.1 Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufe des Gebäudes hinausragen. Einrichtungen und Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zugelassen.
- 3.2 Freistehende, beleuchtete und bewegliche Werbeanlagen zur Eigenwerbung sind nur im Bereich der Zufahrt der Andreas-Mayr-Str. zugelassen und dürfen 4,00 m nicht überschreiten.
- 3.3 Fahnenmasten sind nur entlang der südlich verlaufenden Andreas-Mayr-Str. zugelassen. Zulässig sind max. 3 Fahnenmasten.

4. Freiflächengestaltungsplan

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Hinweise

1. Bei Erarbeiten 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.

2. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Nachrichtliche Übernahme

1. Bestehende Grundstücksgrenzen.
2. Flurstücksnummer.
3. Hausnummer.
4. Bestandsgebäude.
5. geplante Gebäudestellung.
6. Gebäude Abbruch.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 22.04.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans "Parkstadt Mitte (Nahversorgung)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlichem Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2014 hat in der Zeit vom 03.02.2014 bis 04.03.2014 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2014 hat in der Zeit vom 04.03.2014 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2014 bis 05.12.2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2014 bis 05.12.2014 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2015 bis 29.01.2016 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2015 bis 29.01.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Große Kreisstadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrats vom 14.04.2016 den Bebauungsplan „8. Änderung Parkstadt-Mitte (Nahversorgung)“ gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 14.04.2016 als Satzung beschlossen.

Donauwörth, den 20.02.2023

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister



9. Ausgefertigt

Donauwörth, den 27.02.2023

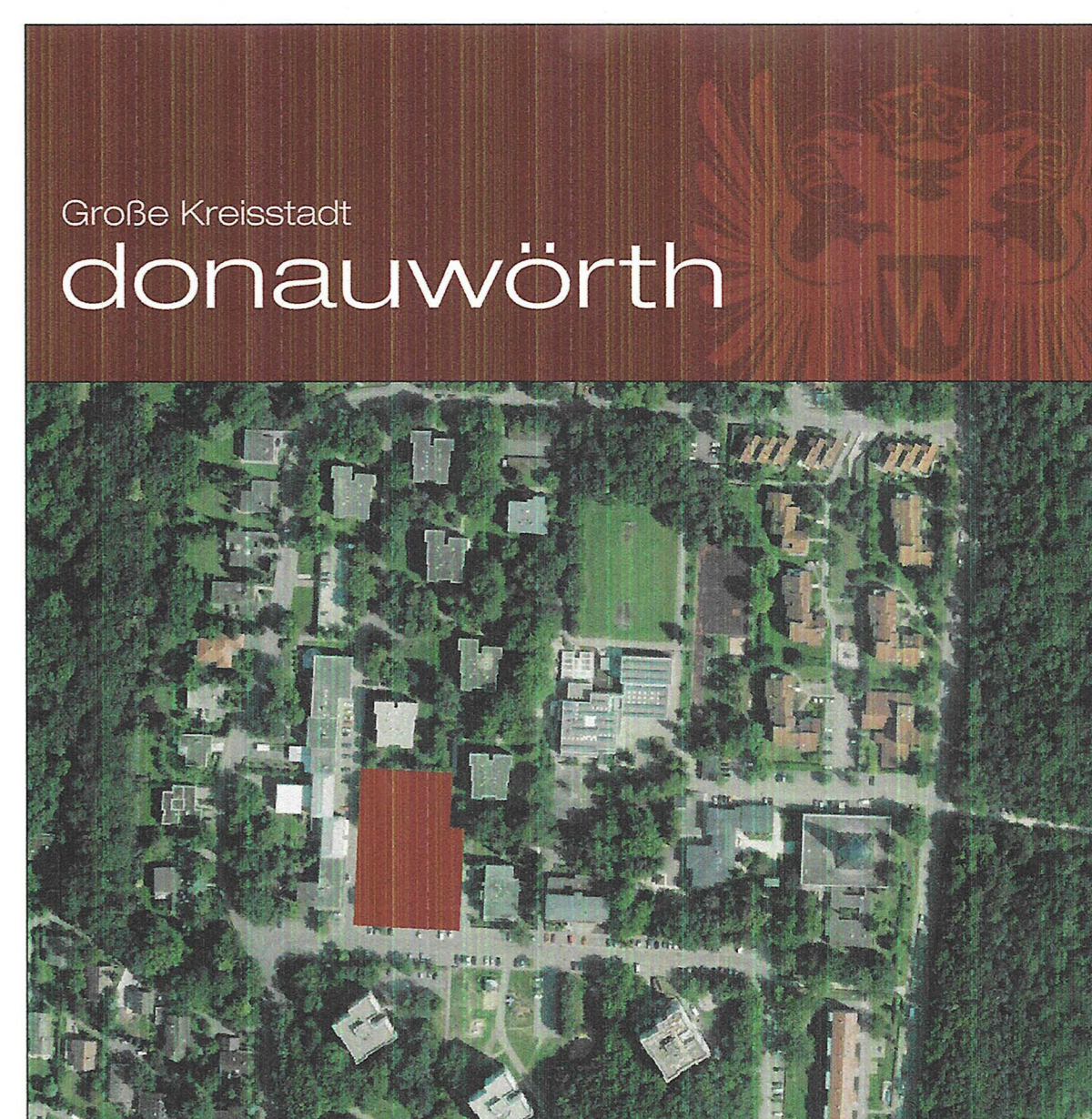
Jürgen Sorré
Oberbürgermeister



10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 03.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Donauwörth, den 06.03.2023

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister



Große Kreisstadt
donauwörth

Große Kreisstadt Donauwörth
8. Änderung des Bebauungsplans "Parkstadt Mitte (Nahversorgung)"
Satzung in der Fassung vom 14.04.2016

Änderungen	

<p>Planung:</p> <p>Niebler + Thormann Architekten GmbH Rathausstraße 58 86609 Donauwörth Telefon 0906 / 29 99 32 0 Telefax 0906 / 29 99 32 20 info@ni-architekten.de</p>	<p>Auftrag: Stadt Donauwörth Stadtbaumeister</p> <p>Rathausgasse 1 86609 Donauwörth Tel. 0906 789 0</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------