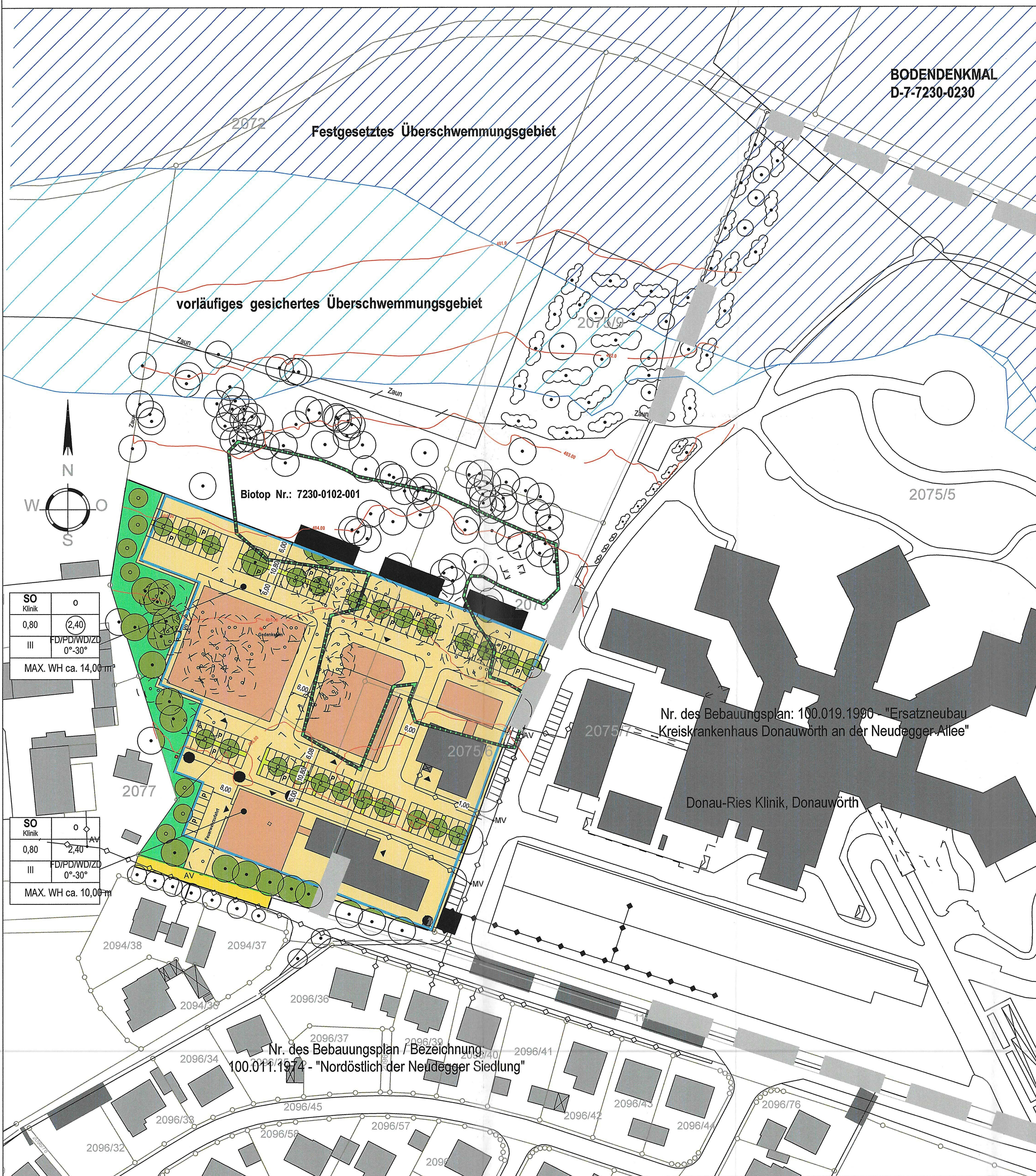


TEIL A - Planzeichnung / M 1:1000



TEIL B - Textliche Festsetzungen

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**  
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
SO hier: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung KLINIK mit zugehörigen Nebengebäude und -anlagen
- Maß der baulichen Nutzung**  
III 3 Oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,80 (§§ 16, 19 BauNVO)  
Als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.  
Geschossflächenzahl (GFZ) 2,40 (§§ 16, 20 BauNVO)  
Als höchstzulässiges Maß der Geschossflächenzahl, soweit sich nicht aus den anderen Festsetzungen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.  
Höhenlage der Hauptgebäude (§§ 16, 18 BauNVO)  
MAX. WH 14,00 l. OK Straße  
MAX. WH 10,00 l. OK Straße  
Maximale Wandhöhe (WH definiert nach Art. 6 BayBO) für Hauptgebäude im nördlichen Bereich 14,00 m und im südlichen Bereich auf 10,00 m über Straßenoberkante gemessen am höchsten, an das Grundstück angrenzender Punkt auf der Eingangsseite.
- Bauweise, Baugrenzen**  
OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Abweichend dürfen auch Gebäude länger als 50 m errichtet werden, wenn diese durch Gebäudevor- und -rücksprünge, die Fassadengestaltung oder mit einer Fassadengrünung optisch gegliedert werden.  
BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)  
Die Abstandsregelungen nach Art. 6, ohne Abs. 7 der Bay BO sind zu beachten.  
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN  
hier: Unterschiedliche Obergrenzen der Geschossigkeit und Wandhöhen (§1 Abs. 4 BauNVO)
- Gestaltung der baulichen Anlagen**  
5.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude  
PDWD/ZZ/PD 0°-30°  
Pultdach, Walmdach, Zeltdach oder Flachdach, Dachneigung 0-30 Grad  
Dachindeckung der geneigten Dächer mit Metallblechen  
Flächdächer mit grauer Folie oder grün beschieferten Bitumenbahnen oder mit Kiesschüttung oder mit extensiver Begrünung  
Die Bestückung der Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig
- Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen und Verkehrsflächen**  
6.1 Flächen für interne Erschließung, Stellplätze, Bepflanzungen und Freilanagen

Fortsetzung - Textliche Festsetzungen

- Die Grundstücksflächen sind in den nicht versiegelten Bereichen GÄRTNERISCH zu GESTALTEN.  
Das NATÜRLICHE GELÄNDE ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig bis maximal 70 cm Höhendifferenz, ausgenommen Anlieferungsrampen.
- EINFRIEDUNGEN sind zulässig.  
Sie sind ohne Sockel auszuführen.  
Maximal zulässige HÖHE von Einfriedungen 2,00 m  
Grundstücksanfriedungen sind transparent zu gestalten (z.B. Maschendraht- oder Stahlgitterzaun) und hinter eine lockere Bepflanzung zu setzen.
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- 7. Versorgung- und Abwasseranlagen**  
Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen und dergleichen (Strom, Telefon, Wasser, Abwasser, Erdgas, etc.) hat unterirdisch zu erfolgen.
- 8. Grünflächen**  
private Grünfläche
- 9. Begrünung**  
heimische Bäume (Hochstämme) sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen  
im Parkplatzbereich:  
Anzahl der zu pflanzenden Bäume: je 8 Stellplätze - 1 Baum  
Der Standort kann von der Planzeichnung abweichen.  
vorhandene Bäume, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

Textliche Hinweise

- Zwischen geplanten Baustandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.  
Bei der Neuverlegung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, elektrische Versorgungsleitungen o.ä. ist ein Mindestabstand von 2,50m zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich vorhandener Fernmeldeanlagen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu den Leitungen einzuhalten. Bei Überschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen.  
Oberflächenwasser aus Dachflächen und Zufahrten sowie Hausdrainagenwasser ist soweit wie möglich zu versickern.  
Es wird eine Versickerung über eine beliebige Bodenzone (Grünmulde) empfohlen. Einer Versickerung in Sickerschächten wird nicht zugestimmt. Geschlossene Belagsflächen sind möglichst zu vermeiden.  
Für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswassererstellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

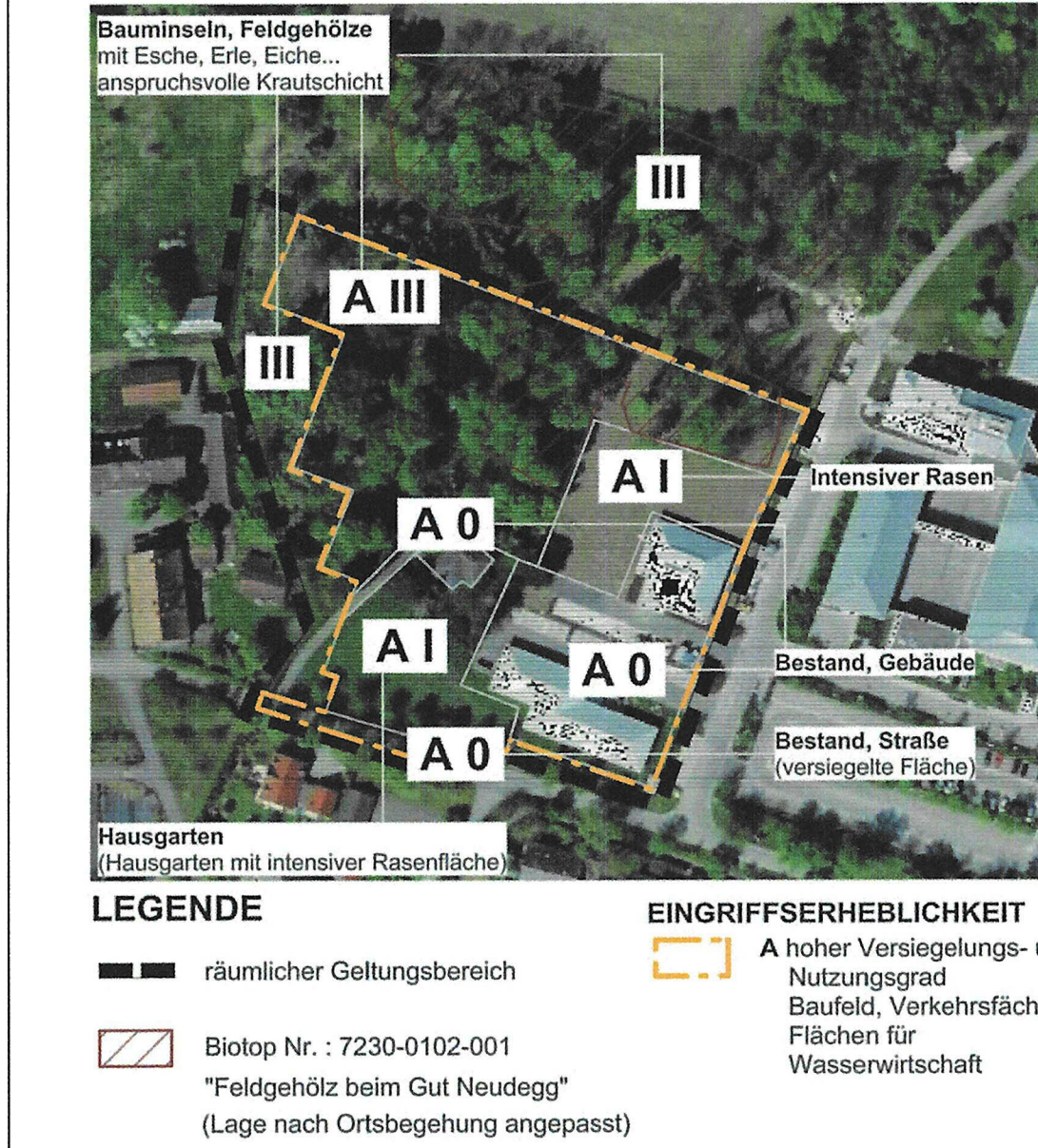
Fortsetzung - Textliche Hinweise

- Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltung einzureichen.  
Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.  
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).  
Immissionschutz: Auf der Bepflanzungsfläche ist nur ein Betriebeschehen zulässig, das in der Summe mit den Schallemissionen durch darüber hinaus vorhandene gewerbliche Nutzungen an der umliegenden Wohnnachbarschaft die nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998) zutreffenden Bestimmungen einhält. Die Behörden zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998) zutreffenden Bestimmungen einhält.  
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, das allen weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.  
Bodendenkmäler  
Gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer Denkmalschutzprüfung, in denen Bodendenkmäler vermutet oder unter Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).  
Art. 8 Abs. 1 DSchG  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalschutz 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827/18157-37; Fax 0827/18157-50; E-Mail: wolfgang.czyz@bild.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.  
Richtfunkverbindung  
Durch das Planungsgebiet führt eine Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Um künftige Interferenzen zu vermeiden, sollen weder bauliche Anlagen noch temporäre Einrichtungen, wie Bewädrine eine Höhe von 25 m überschreiten. Baumaßnahmen, bei denen Baustelleneinrichtungen oder bauliche Anlagen die Höhe von 25 m überschreiten, bedürfen der Abstimmung mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 10.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterungsflächen West der Donau-Ries Klinik" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2013 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.
- Erstmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Erweiterungsflächen West der Donau-Ries Klinik" hat in der Zeit vom 28.01.2013 bis 01.03.2013 stattgefunden.  
Zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.01.2013 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 01.03.2013 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**  
Der Entwurf des Bebauungsplans "Erweiterungsflächen West der Donau-Ries Klinik" wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2013 bis 18.11.2013 öffentlich ausgelegt.  
Zum Entwurf des Bebauungsplans "Erweiterungsflächen West der Donau-Ries Klinik" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2013 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 18.11.2013 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
- Satzungsbeschluss**  
Die Große Kreisstadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrats vom 05.12.2013 den Bebauungsplan "Erweiterungsflächen West der Donau-Ries Klinik" in der Fassung vom 05.12.2013 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt**  
Donauwörth, den 05.12.2013  
Jürgen Spörle  
Oberbürgermeister
- Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Erweiterungsflächen West der Donau-Ries Klinik" wurde am 05.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Donauwörth, den 05.12.2013  
Jürgen Spörle  
Oberbürgermeister

Flächenbewertung I M 1/2.000



**BEWERTUNG**

III	Gebiete mit hoher Bedeutung
I	Gebiete mit geringer Bedeutung
0	Gebiete ohne Bedeutung

**ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS**

Eingriffsfäche	x	Faktor	=	Bedarf Ausgleichsfläche
A III	7.030 qm	x 2,50	=	17.550 qm
A I	4.010 qm	x 0,60	=	2.406 qm
A 0	3.860 qm	=	0 qm	
kein Eingriff	2.060 qm	=	0 qm	
räuml. Geltungsbereich ca. 16.960 qm	Ausgleichsbedarf	=	19.956 qm	

Ausgleichsflächen I M 1/2.000



Ausgleichsflächen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen

- Umwandlung von Acker in artenreiches Feuchtwiese**  
Riedlingen, Flur-Nr. 2075/6 und 2075/9 (je Teilfläche)  
Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen  
- lockere Ansaat einer extensiven Feuchtwiesenmischung  
- Anlegen von feuchten Vermähdungen (ca. 15 % der Fläche)  
- jährlich 1- bis 2-schürige Mahd, inkl. Abtransport des Schnittguts  
- keine Lagerhaltung  
- Verbot von Düngung und Herbizideinsatz  
- Zulassen von Sukzession im Bereich des Kleinen Waldstücks  
**naturnahe Entwicklung eines lichten Laubwaldes**  
Riedlingen, Flur-Nr. 2075/9 ( Teilfläche)  
Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen  
- Anlage von eines 8 m breiten Sukzessionsstreifens (Entwicklung Kraut- und Strauchschicht)  
- Erhalt der bestehenden Edelholz-Waldfläche  
- forstwirtschaftliche Nutzung zur Wertholzgewinnung ist zulässig  
Anlage eines 3 m breiten Wiesenwegs

CEF-Maßnahmen

- Bereich für das Aufhängen von 2 Gruppen von jeweils 6 Fledermaus- und 6 Vogelnistkästen in Bäumen (Höhe 3-6 m) gemäß Abstimmung vor Ort. Es sind verschiedene Typen von Fledermauskästen zu verwenden (Fledermauskästen und Flachkästen, pro Gruppe 1-2 isolierte Kästen zur Überwinterung).

Flächenbilanz, Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Ausgleichsflächendargebot Flur-Nr. 2075/6 und 2075/9 (je Teilfläche)	2,00 ha
Ausgleichsflächenbedarf des Bebauungsplans "Erweiterungsflächen West der Donau-Ries-Klinik"	-2,00 ha
Differenz	0 ha

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Nr. des Bebauungsplanes: 100.019.1990 - "Ersatzneubau Kreiskrankenhaus Donauwörth an der Neudegger Allee"
- bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Nr. des Bebauungsplanes: 100.011.1974 - "Nordöstlich der Neudegger Siedlung"
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Klinikgebäude
- Bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude

Satzung

- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
- § 1 Für den Geltungsbereich des Baugbietes gilt der vom Architekturbüro Obel und Partner GbR, Freie Architekten BDA, Teulonenweg 10, 86609 Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Erweiterungsflächen West der Donau-Ries Klinik" in der Fassung vom 05.12.2013 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
- § 2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht, der naturchutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsregelung und dem Ausgleichsbebauungsplan auf den Flurstücken 2075/9 (Teilfläche) und 2075/6 (Teilfläche), Gemarkung Riedlingen.
- § 3 Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Erweiterungsflächen West der Donau-Ries Klinik" wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10, Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Ersatzneubau Krankenhaus Donauwörth" für den vom Bebauungsplan "Erweiterungsflächen West der Donau-Ries Klinik" überplanten Bereich seine Gültigkeit.  
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:  
- Baugesetzbuch § 2 Abs. 1, 3 und 10, §§ 9 und 10 in der aktuell gültigen Fassung  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung  
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der aktuell gültigen Fassung  
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung  
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung  
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung  
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 23 in der aktuell gültigen Fassung  
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der aktuell gültigen Fassung

Große Kreisstadt  
**donauwörth**

Größe Kreisstadt Donauwörth  
**Bebauungsplan - SATZUNG 05.12.2013**  
"Erweiterungsflächen West der Donau-Ries Klinik"  
mit Ausgleichsbebauungsplan

Änderungen:


Planung: Obel und Partner GbR  
Freie Architekten BDA  
Teulonenweg 10  
86609 Donauwörth  
Tel.: 0906 - 708 92 0

Auftrag: Stadt Donauwörth  
Stadtbauamt  
Rathausgasse 1  
86609 Donauwörth  
Tel.: 0906 - 789 0