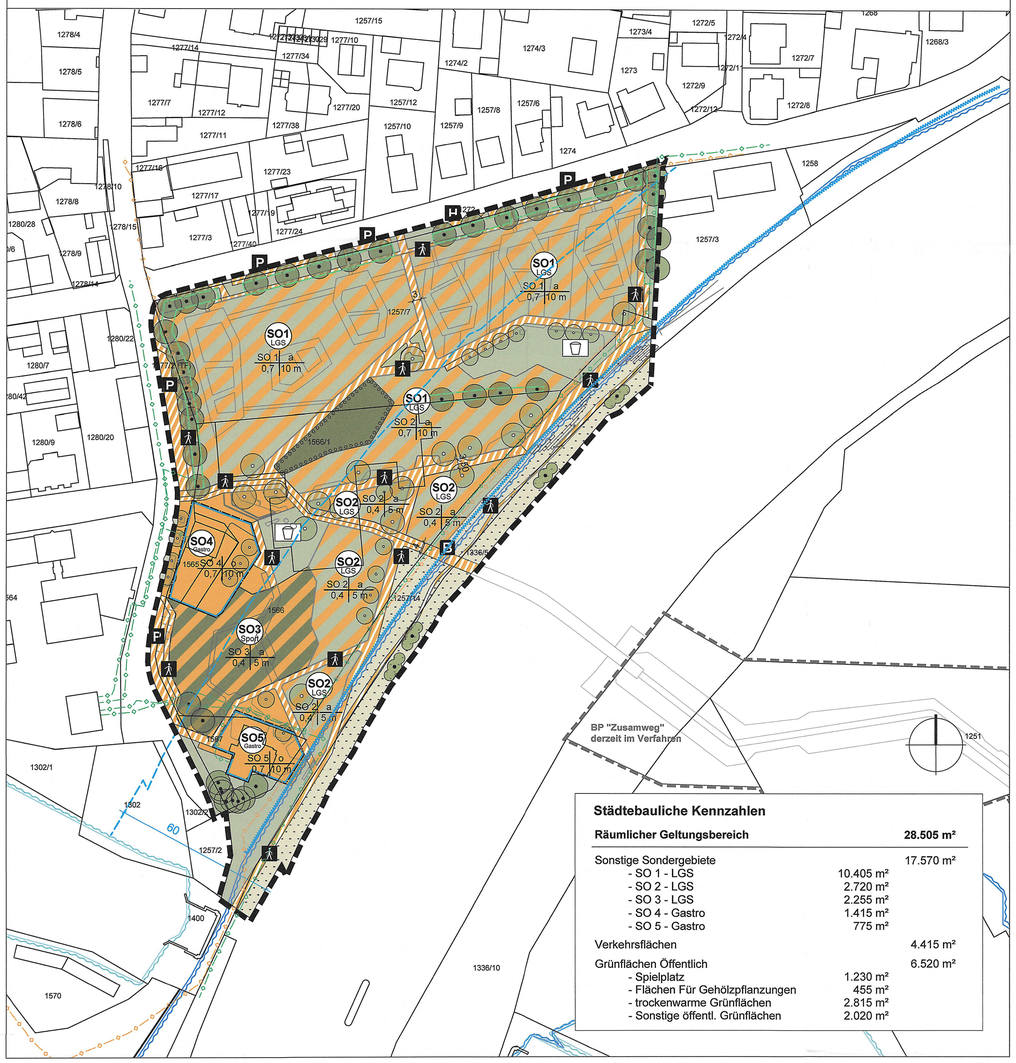
Teil A | Planzeichnung, M 1:1.000



Städtebauliche Kennzahlen

Räumlicher Geltungsbereich		28.505 m²
Sonstige Sondergebiete		17.570 m²
- SO 1 - LGS	10.405 m²	
- SO 2 - LGS	2.720 m²	
- SO 3 - LGS	2.255 m²	
- SO 4 - Gastro	1.415 m²	
- SO 5 - Gastro	775 m²	
Verkehrsflächen		4.415 m²
Grünflächen Öffentlich		6.520 m²
- Spielplatz	1.230 m²	
- Flächen Für Gehölzpflanzungen	455 m²	
- trockenwarme Grünflächen	2.815 m²	
- Sonstige öffentl. Grünflächen	2.020 m²	

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen unterteilt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Gebietstyp Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ = Grundflächenzahl	max. Höhe der baul. Anlagen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO1 LGS — **Sondergebiet 1 - LGS** 'Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau:
- großflächig angelegte, strukturreiche, Themengärten
- Gärtnerische Gestaltung inkl. Stützelemente, befestigte und teilbefestigte Wegeverbindungen sowie Aufenthaltsflächen
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

Nach der Landesgartenschau (Nachnutzung):
- Wiesenfläche, Extensive Grün- und Freiflächennutzung
- Untergeordnete Freizeit- und Erholungsnutzung

1.2 SO2 LGS — **Sondergebiet 2 - LGS** 'Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau:
- Temporäre Pavillons und Ausstellungsflächen
- Gärtnerische Gestaltung und Themengärten
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

Nach der Landesgartenschau (Nachnutzung):
- Wiesenfläche, Extensive Grün- und Freiflächennutzung
- Untergeordnete Freizeit- und Erholungsnutzung

1.3 SO3 LGS — **Sondergebiet 3 - LGS** 'Sport im Wäldchen' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen:
- Skateanlagen, Pumptrack und vergleichbare Rollsport- und Trendsportanlagen
- Untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Aufenthaltsflächen) inkl. Wege und befestigte Flächen
- Anlage und Entwicklung eines Wäldchens bzw. von Gehölz- und Grünstrukturen gem. Pflanzliste Pfl 2
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

1.4 SO4 Gastro — **Sondergebiet 4 - Gastro** 'Gastronomie' gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässige Nutzungen:
- Gastronomische Betriebe aller Art (Innen- & Außengastronomie)
- Nebenräume und Nebenanlagen, die der gastronomischen Nutzung dienen (z. B. Küchen, Lager, Sanitär-, Personal- und Technikräume)
- Wohnen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

1.5 SO5 Gastro — **Sondergebiet 5 - Gastro** 'Gastronomie & Jugend' gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässige Nutzungen:
- Gastronomische Betriebe aller Art (Innen- & Außengastronomie)
- Jugendcafés und vergleichbare Aufenthaltsangebote für Jugendliche
- Nebenräume und Nebenanlagen, die der gastronomischen Nutzung und den Aufenthaltsangeboten für Jugendliche dienen (z. B. Küchen, Lager, Sanitär-, Personal- und Technikräume)
- Wohnen, Büronutzung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,4 bzw. 0,7 — Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO) als höchst zulässiges Maß

2.2 Höhe baulicher Anlagen — Für die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der Nutzungsschablone des Bebauungsplans dargestellten Maximalhöhen. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des natürlichen Geländes (OK Gelände) vor Baubeginn.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten.

3. Bauweise, Baugrenze

3.1 o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Grenzständige Bebauung ist zulässig.

3.3 — Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Verkehrsflächen

4.1 — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung,
- Lage und Breiten der Wege sind unverbindlich
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028 sind zulässig

4.2 B — besondere Zweckbestimmung, hier: Brücke

4.3 P — besondere Zweckbestimmung, hier: Stellplätze für Kraftfahrzeuge

4.4 — besondere Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

4.5 H — besondere Zweckbestimmung, hier: Bushaltestelle

5. Hauptversorgungsleitungen

5.1 — LEW 20-kV Leitung
Der Schutzbereich der Kabel beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrassen und ist von Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

5.2 — Schwaben Netz Gasleitung

6. Grünordnung

6.1 — Öffentliche Grünfläche
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028 sind zulässig

6.2 — Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Donauterrassen – trockenwarme Grünflächen für die Zauneidechse

Maßnahmen & Gestaltungselemente:
- Anlage und Entwicklung trockenwarmer Grünflächen mit dem Saatgut "Landschaftsrasen für Trockenlagen", Mischungsverhältnis Blumen-Gräser 80/20, UG 16, Aussaatmenge 5-15 g/m²
- Gestaltung von Habitatelementen (z. B. Steinriegel, Gabionen-/ Großsteinstrukturen, Sandlinsen, Totholz)
- Naturnahe Sitzgelegenheiten aus Naturmaterialien
- Extensive Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
- Unbefestigte Wege zur Erschließung und Beobachtung

Zusätzlich:
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028 sind zulässig

6.3 — besondere Zweckbestimmung, hier: Spielplatz

6.4 — Erhalt bestehender Einzelbäume und Sträucher
Die Bestandsbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

6.5 — Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit gemäß DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"

6.6 — Neupflanzung von Solitärbäume - Lage unverbindlich gemäß Pflanzliste Pfl 1 (siehe Anlage 6 zum Bebauungsplan)

6.7 — Umgrenzung von Flächen für Gehölzpflanzungen, hier: Waldchen mit Pflanzbindung gem. Pflanzliste Pfl 2 (siehe Anlage 6 zum Bebauungsplan)

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

7. Fläche für Wasserwirtschaft

7.1 — festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Bemessungswasserstand des HQ 100 mit 401,73 m ü. NHN)

7.2 — Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Bemessungswasserstand HQextrem mit 402,24 m ü. NHN)

7.3 — 60-m-Bereich zur Donau (unterliegt den wasserrechtlichen Genehmigungspflichten nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG)

7.4 — staatlicher Hochwasserschutzdeich

8. Hochwasserschutz, hochwasserangepasste Bauweise

8.1 Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

8.2 In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Hinblick auf die im Plangebiet vorgesehenen Freizeitaktivitäten ist sicherzustellen, dass keine schädlichen Schallimmissionen auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Maßgebliche Wohnnachbarschaft stellen die teilweise als Wohngebiet einzustufenden Bebauungen westlich gegenüber der Gartenstraße und nördlich gegenüber der Neuen Obermayerstraße dar.

Maßgebliche rechtliche Grundlage - 18. BImSchV
Als Beurteilungsvorschrift ist die für Sport- und Freizeitanlagen geltende 18.BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) heranzuziehen, wonach in Allgemeinen Wohngebieten ein Tag-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) in den Tag-Beurteilungszeiträumen ab 08.00 Uhr bis 22.00 Uhr (werktags) und ab 09.00 Uhr bis 22.00 Uhr (sonn-/feiertags) maßgebend ist. Geräuschimmissionen infolge von Freizeit-Veranstaltungen sind in der Summe mit denen aus anderen Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie einer möglichen Skateline auf der SO3-Gastro-Fläche, zu bewerten.

Musik mit/ ohne elektroakustischer Verstärkung
Wird auf den SO1- und SO2-Flächen in einem Abstand von wenigstens 65 m zur nördlichen und wenigstens 75 m zur westlichen Bebauungsplangrenze Musik mit elektroakustischer Verstärkung dargeboten, ist bei südöstlicher Ausrichtung der Lautsprecher zur Tagzeit ein Schallleistungspegel von insgesamt 120 dB(A) einzuhalten. Bei nördlicher oder nordwestlicher Ausrichtung ist bei einem Mindestabstand von jeweils 80 m zur nördlichen und zur westlichen Bebauungsplangrenze ein Schallleistungspegel von 105 dB(A) einzuhalten. Im Fall einer Musikanlage auf der Fläche SO 5 ist bei einer Ausrichtung dieser nach Nordosten der zulässige Schallleistungspegel auf 111 dB(A) beschränkt.

Veranstaltungen mit Musikdarbietungen ohne elektroakustische Verstärkung sind zur Tagzeit auf den Flächen SO1 und SO2 - unter Wahrung eines Abstandes von jeweils 45 m zu den westlichen und nördlichen Bebauungsplangrenzen - bis zu einem Schallleistungspegel von 100 dB(A) zulässig. Auf der Fläche SO 5 ist ein Schallleistungspegel von bis zu 103 dB(A) möglich.

Regelungen für seltene Ereignisse
Im Fall einer lauteren bzw. größeren, vom Regelbetrieb abweichenden Veranstaltung ist im Rahmen der Regelungen für seltene Ereignisse nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm- schutzverordnung) tagsüber eine um 10 dB höhere Geräuschentwicklung möglich (z.B. auf SO 2 mit südöstlicher Lautsprecher-ausrichtung: Schallleistungspegel bis 130 dB(A)). Das Kriterium der seltenen Ereignisse der 18.BImSchV mit sodann an der schutzbedürftigen Nachbarschaft höheren einzuhaltenden Immissionsrichtwerten darf für bis zu 18Tage eines Kalenderjahrs in Anspruch genommen werden.

Zur Nachtzeit, das heißt ab 22.00 Uhr, dürfen nicht regelmäßig Musikdarbietungen abgehalten werden. Im Rahmen seltener Ereignisse mit einem im Einwirkungsbereich der Wohngebiete einzuhaltenden Immissionsrichtwert von 50 dB(A) sind gegenüber dem Regelbetrieb der Tagzeit um 5 dB niedrigere Schallleistungspegel einzuhalten (z.B. auf SO 2 mit Laut- sprecher in Richtung Südosten: Schallleistungspegel bis 115 dB(A)).

Anpassungen bei kürzeren Veranstaltungen oder Nutzungsänderungen
Erstreckt sich eine Veranstaltung nicht vollständig über die Tages-Beurteilungszeit gemäß 18. BImSchV, sind jeweils entsprechend höhere Schallleistungspegel möglich. Im Fall von entsprechenden Abweichungen oder Änderungen in den Nutzungsformen oder -anordnungen - etwa auch bei einer geplanten oder umgeplanten Außengastronomie insbesondere mit Nachtnutzung - ist auf Veranlassung und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ein schalltechnischer Verträglichkeitsnachweis zu führen.

Sonderregelungen während der Landesgartenschau
Für den Zeitraum der Landesgartenschau werden unter Berücksichtigung der besonderen Umstände sowie der Interessen der Allgemeinheit die zulässigen Schallimmissionsrichtwerte für Veranstaltungen nicht nach den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV für seltene Ereignisse bemessen, sondern nach den 5 dB(A) höheren, für seltene Ereignisse maßgebenden Immissionsrichtwerten der Freizeitlärmrichtlinie. Die Anzahl der Veranstaltungstage wird im Rahmen der Landesgartenschau nicht beschränkt, vielmehr sind für die einzelnen Veranstal- tungen Sonderfallprüfungen vorzunehmen, wobei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden sollen.

Während der Landesgartenschau sind gastronomische Nutzungen im Freien auch zur Nachtzeit im Rahmen von Veranstaltungen zulässig.

10. Sonstige Planzeichen

10.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Temporäre bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet

1.1 **Temporäre Zäune**
Einzäunungen sind nur in einfacher, vollständig rückbaubarer Ausführung zulässig, z. B. als miteinander verbundene Bauzaunelemente oder als einfacher Wildfangzaun.
Zur Gewährleistung der statischen Sicherheit sind ausnahmsweise punktuelle Fundamente oder sonstige statisch erforderliche Verankerungen zulässig, sofern sie ebenengleich eingebaut und nach Beendigung der jeweiligen Nutzung, spätestens nach Abschluss der Landesgartenschau (LGS), vollständig zurückgebaut werden.

1.2 **Sonstige temporäre bauliche Anlagen**
Sonstige temporäre bauliche Anlagen (z. B. Kassencontainer, Pavillons) sind nur zulässig, sofern sie vollständig rückbaubar sind und die Vorwarnzeiten im Hochwasserfall berücksichtigt werden.

1.3 **Evakuierungs- und Rückbaukonzept**
Für temporäre bauliche Anlagen ist ein Evakuierungs- und Rückbaukonzept zu erstellen, das die rechtzeitige Räumung und den vollständigen Rückbau im Hochwasserfall sicherstellt.

2. Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Während der Bauausführung sind Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses zu vermeiden. Das Abstellen von Baumaschinen, Baumaterialien und Baustelleneinrichtungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist unzulässig.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Baustellen- und Hochwasserschutzkonzept vorzulegen, das insbesondere Maßnahmen zur Sicherung von Geräten, Materialien und Baustoffen darstellt.

3. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung

3.1 **unbebaute Flächen, Stellplätze**
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

3.2 **Dachgestaltung**
Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Hinweise

1. **Boden**
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, ein Verwertungskonzept von einem geeigneten Fachbüro erstellen zu lassen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das LRA ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2. **Auffüllungen, Altablagerungen**
Teile des Plangebiets sind im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden entsprechende Verdachtsbereiche identifiziert. Der Rückbau vorhandener unterirdischer Anlagen (u. a. Tanks) sowie weitergehende Bodenuntersuchungen werden derzeit durchgeführt bzw. vorbereitet.

Unabhängig davon gilt:
Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

3. **Bodendenkmäler**
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025 unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt 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. 2 BayDSchG:
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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

4. **Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet**
Das Plangebiet liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde Donau-Ries vom 19.01.2022). Die Wasserspiegellagen / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu 401,73 m ü. NHN / 1,0 m/s.
Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung und die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich unzulässig, soweit nicht eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG erteilt wird. Unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind daher Gebäude sowie bauliche Anlagen mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 75 m³ grundsätzlich nicht zulässig. Verfahrensfreie bauliche Anlagen bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt bleiben hiervon unberührt, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Bei Veranstaltungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist sicherzustellen, dass die verantwortlichen Betreiber oder Veranstalter im Hochwasserwarnfall jederzeit erreichbar sind und organisatorische Maßnahmen zur Räumung der Flächen getroffen werden können.
Temporäre Veranstaltungsanlagen sind vorzugsweise in Bereichen außerhalb der rechnerisch überfluteten Flächen anzuordnen.

Die für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Ausnahmegenehmigungen werden dem Bebauungsplan beigefügt. Durch bauliche Maßnahmen sowie eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung bei Neubauten können Schäden bei Überflutungen reduziert oder vermieden werden (vgl. Hochwasserschutz- fibel des Bundes). Entsprechende Vorsorgemaßnahmen obliegen den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG) und sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens darzustellen.

5. **Risikogebiet Extremereignis**
Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Wasserspiegellagen bis 402,16 m ü. NHN auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch den staatlichen Hochwasserschutzdeich im südlichen Plangebiet wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.

6. **60 m Bereich zu Gewässer 1. Ordnung**
Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Donau (einem Gewässer erster Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasser-haushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde ein-zureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu er-teilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vor-läufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.

7. **Niederschlagswasser**
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert oder, sofern dies nicht möglich ist, der nächstmöglichen Vorflut zugeführt werden.
Es wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" wird hingewiesen.

8. **Bauschutzbereich des Hubschrauber-sonderlandeplatzes**
Das Plangebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschrauber-sonderlandeplatzes der Airbus Helicopters Deutschland GmbH nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Vorhaben und Anlagen, die zu ihrer Errichtung benötigt werden (z.B. Kräne oder sonstige Maschinen mit gegebenenfalls relevanter Höhenbindung), mit einer Höhe über 30,00 Meter über Grund sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

Im Hinblick auf Veranstaltungen und sonstige Nutzungen sind die luftverkehrsrechtlichen Vorschriften, insbesondere §§ 19 und 20 Luftverkehrs-Ordnung (LuftVO), zu beachten. Dies betrifft insbesondere lichttechnische Anlagen (z. B. Skybeamer, Laser), Feuerwerke, das Steigenlassen von Ballonen sowie den Betrieb von unbemannten Luftfahrtsystemen (Drohnen).
Entsprechende Vorhaben sind rechtzeitig mit der zuständigen Luftfahrtbehörde sowie dem Flugplatzbetreiber abzustimmen.

9. **Barrierefreies Bauen**
Bauliche Anlagen und Freianlagen sind entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften barrierefrei auszuführen. Die Anforderungen der BayBO sowie der DIN 18040 sind im Rahmen der weiteren Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

1. 1442 — bestehende Flurstücksgrenzen mit Flur-Nummern
2. — räuml. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
3. 5 — alle Maßangaben in m

Hinweis
Als Grundlage für den Bebauungsplan dient der Planungsentwurf von GDLA I GORNIK DENKEL Landschaftsarchitektur PartGmbB.

Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Donau-Park" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Haindl + Partner PartGmbB Landschaftsarchitekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplan „Donau-Park" in der Fassung vom 06.07.2026 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
§2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Haindl + Partner PartGmbB Landschaftsarchitekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding.
§3 Der Bebauungsplan „Donau-Park" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 27.11.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Donau-Park" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2026 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.

2. **Erstmalige öffentl. Auslegung & Beteiligung der Behörden & sonst. Träger öffentl. Belange**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Donau-Park" in der Fassung vom 27.11.2025 erfolgt durch eine Bürgerversammlung am 19.02.2026 sowie durch öffentliche Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 06.02.2026 bis 23.02.2026.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Donau-Park" in der Fassung vom 27.11.2025 erfolgte am 20.01.2026 in Form eines Scoping-Termins.

3. **Öffentl. Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentl. Belange**
Der Entwurf des Bebauungsplans "Donau-Park" in der Fassung vom 23.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2026 bis 27.04.2026 öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Donau-Park" in der Fassung vom 23.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2026 bis 27.04.2026 beteiligt.

4. **Erneute öffentl. Auslegung & Beteiligung der Behörden & sonstige Träger öffentl. Belange**
Der Entwurf des Bebauungsplans "Donau-Park" in der Fassung vom 18.05.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 01.07.2026 erneut öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Donau-Park" in der Fassung vom 18.05.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 01.07.2026 erneut beteiligt.

5. **Satzungsbeschluss**
Die Große Kreisstadt Donauwörth hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.07.2026 den Bebauungsplan "Donau-Park" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.07.2026 als Satzung beschlossen.

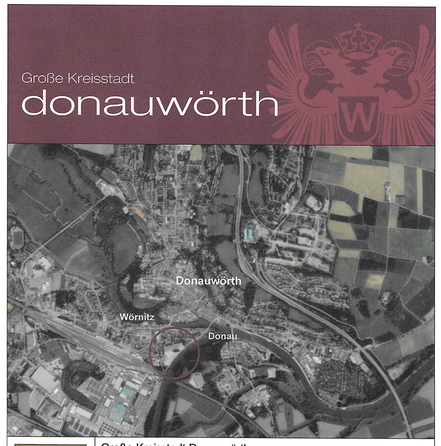
Donauwörth, den 03.08.2026 — Jürgen Sorré, Oberbürgermeister

6. **Ausfertigung**
Ausgefertigt:

Donauwörth, den 21.10.2026 — Jürgen Sorré, Oberbürgermeister

7. **Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Donau-Park" wurde am 30.10.2026 gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage 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 02.11.2026 — Jürgen Sorré, Oberbürgermeister



Große Kreisstadt Donauwörth

Bebauungsplan "Donau-Park"

Satzung - 06.07.2026 — M 1:1.000

Änderungen

Planung:
Haindl + Partner PartGmbB
landschaftsarchitekten - ingenieure
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding
Tel.: 09092 1776

Auftrag:
Große Kreisstadt Donauwörth
Stadtbauamt
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth
Tel.: 0906 7890