Teil A | Planzeichnung, M 1:1.000



Städtebauliche Kennzahlen

Räumlicher Geltungsbereich		78.135 m²
Sonstige Sondergebiete		28.165 m²
- SO 1 - LGS	7.330 m²	
- SO 2 - LGS	8.580 m²	
- SO 3 - Sport	2.775 m²	
- SO 4 - Sport	5.400 m²	
- SO 5 - Gastro	3.360 m²	
- SO 6 - LGS	720 m²	
Urbanes Gebiet		5.600 m²
Verkehrsflächen		11.185 m²
- davon Wege, Brücken, etc.	5.015 m²	
- davon Parkplatz	6.170 m²	
Grünflächen Privat		1.950 m²
Grünflächen Öffentlich		31.235 m²
- Erhalt Bestandsgehölze	16.775 m²	
- Sonstige öffentl. Grünflächen	14.460 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 sowie Veranstaltungsnutzung' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau:
- Temporäre Bühnenanlagen und zeitweilige tägliche Bespielung (Kultur, Veranstaltungen, Rahmenprogramm) inkl. mobile Nebenanlagen (Technik, Sanitär)
- Temporäre Zelte, Pavillons, Container, etc. und Ausstellungsflächen
- Gärtnerische Gestaltung und Themengärten
- untergeordnete gastronomische Betriebe / Anlagen
- 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
- Veranstaltungsnutzung inkl. temporäre Bühnen- und Veranstaltungsanlagen

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

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau:
- Temporäre Bühnenanlagen und zeitweilige tägliche Bespielung (Kultur, Veranstaltungen, Rahmenprogramm) inkl. mobile Nebenanlagen (Technik, Sanitär)
- Temporäre Zelte, Pavillons, Container, etc. und Ausstellungsflächen
- Gärtnerische Gestaltung und Themengärten
- untergeordnete gastronomische Betriebe / Anlagen
- 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
- Veranstaltungsnutzung inkl. temporäre Bühnen- und Veranstaltungsanlagen

1.3 SO3 SPORT — **Sondergebiet 3 - Sport** 'Sport- und Bewegungsflächen analog zum Bestand' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen:
- Skatepark-Anlagen, Tischtennis und sonstige Sportgeräte und -anlagen im Freien
- Sonstige befestigte Sport- und Bewegungsflächen
- Untergeordnete funktionale Nebenanlagen (z. B. Sitzgelegenheiten)
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

1.4 SO4 SPORT — **Sondergebiet 4 - Sport** 'überwiegend unversiegelte, grün geprägte Sport- und Bewegungsflächen' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen:
- Nicht überbaute Sport- und Bewegungsflächen unterschiedlicher Art, z. B. für Ball-, Spiel-, Bewegungs- und Freizeitsport
- Sport- und Bewegungsangebote in mobiler oder kleinmaßstäblicher Ausführung, z. B. Kletter- und Bewegungsgeräte, einschließlich Klettertürme
- Untergeordnete funktionale Nebenanlagen (z. B. Tore, Netze, Sitzgelegenheiten)
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

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

Zulässige Nutzungen:
- Gastronomische Betriebe aller Art (insbes. Außengastronomie)
- Nebenräume und Nebenanlagen, die der gastronomischen und spielbezogenen Nutzung dienen (z. B. Küchen, Lager, Sanitär-, Personal- und Technikräume)
- Spielplätze und sonstige Anlagen für Spielzwecke
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

1.6 SO6 LGS — **Sondergebiet 6 - LGS** 'Eingangspavillon' gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen während der Landesgartenschau:
- Temporärer Eingangspavillon einschließlich Informations-, Service- und Kontrollfunktionen (z. B. Kasse, Einlass, Besucherinformation)
- sowie untergeordneter Nebenräume (z. B. Personal, Technik, Lager)
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

1.7 MU — **Urbanes Gebiet** 'Bestandserhalt des Stadtbalkons' gemäß § 6a BauNVO

Zulässige Nutzungen aus § 6a Abs. 2 BauNVO sind:
- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausstellungsflächen und Vergnügungsstätten
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6a Abs. 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig.

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.

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. 1 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 V — besondere Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich

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

5. Grünordnung

5.1 — Private Grünfläche

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

5.3 — besondere Zweckbestimmung, hier: Spielplatz

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

5.5 — Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bestandsgehölzen
Innerhalb dieser Flächen sind punktuelle Sitzgelegenheiten zulässig, sofern der Erhalt und die Entwicklung der Bestandsgehölze nicht beeinträchtigt werden.

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

5.7 — Neupflanzung von Solitärbäume - Lage unverbindlich gemäß Pflanzliste Pfl 1 (siehe Anlage 7 zum Bebauungsplan)

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

6. Fläche für Wasserwirtschaft

6.1 — festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Bemessungswasserstand des HQ 100 mit 402,00 m ü. NHN)

6.2 — Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Bemessungswasserstand HQextrem mit 402,80 m ü. NHN)

6.4 — 60-m-Bereich zur Wörnitz (unterliegt den wasserrechtlichen Genehmigungspflichten nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG)

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

7.1 Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Bebauungen gegenüber schädlichen Schallimmissionen, sind die Nutzungen für Sport- und Freizeitaktivitäten auf den Sondergebietsflächen SO3-Sport und SO4-Sport zeitlich zu beschränken: sonn- und feiertags ab 09.00 Uhr und werktags ab 08.00 Uhr bis jeweils maximal 22.00 Uhr. Voraussetzen ist, dass bei gleichzeitig stattfindendem Betrieb der vorgesehenen Nutzungen (u. a. Streetball, Hart-/Soccerplatz, Beachvolleyball, Tischtennis und Kletterparcours) im Fall auch einer Skateboardanlage diese mit einer Nutzfläche von bis zu 300m² im westlichen Bereich der Fläche SO3-Sport anzuordnen ist. Das Fußballspielfeld auf der Fläche SO4-Sport darf als Bolzplatz oder zum Fußballspielen mit einer Beteiligung von bis zu 50 Zuschauern genutzt werden.

Zum Zeitpunkt nach der Landesgartenschau 2028 ist zu beachten:
Auf der Fläche SO1-LGS sind im Regelbetrieb zur Tagzeit bis 22.00 Uhr Musikveranstaltungen oder Veranstaltungen mit musikalischer Umrahmung mit einem Schallleistungspegel der Musikanlage von bis zu 119 dB(A) zulässig. Hierbei ist von einer Musikdarbietung im Norden der Fläche SO1 und von einer Ausrichtung der Lautsprecheranlage in Richtung Süden auszugehen. Im Fall einer Musikdarbietung im Süden der Fläche SO1 mit Lautsprecher-Ausrichtung in Richtung Norden ist ein Schallleistungspegel von 116 dB(A) einzuhalten. Bei einer Bühne im östlichen Bereich der Parkplatzfläche und einer Ausrichtung der Lautsprecher nach Südosten sind Schallleistungspegel von bis zu L_{WA} = 110 dB(A) zulässig. Im Fall einer Bühne südöstlich der SO1-Fläche mit Abstrahlung in Richtung Norden ist ein Schallleistungspegel von bis zu 119 dB(A) zulässig. Zwischen den Flächen SO1 und SO 4 ist infolge einer Bühnennutzung mit Musikausrichtung nach Nordwesten ein Schallleistungspegel von 118 dB(A) einzuhalten.

Im Fall einer lauteren bzw. größeren, vom Regelbetrieb abweichenden Veranstaltung sind auf der Fläche SO 1 im Rahmen der Regelungen für seltene Ereignisse nach der 18.BImSchV (Sportanlagen-lärmschutzverordnung) tagsüber Schallleistungspegel von bis zu 128 dB(A) (Bühnenposition Nord) bzw. 125dB(A) (Bühnenposition Süd) zulässig. Das Kriterium der seltenen Ereignisse der 18.BImSchV mit sodann an der schutzbedürftigen Nachbarschaft höheren einzuhaltenden Immissionsrichtwerten darf für bis zu 18 Tage eines Kalenderjahrs in Anspruch genommen werden.
Bei einer Bühnenanordnung im Osten der Parkplatzfläche und einer Lautsprecher-Ausrichtung nach Südosten sind Schallleistungspegel von bis zu L_{WA} = 120 dB(A) zulässig. Wird die Bühne südöstlich der SO1-Fläche mit Abstrahlung in Richtung Norden positioniert, ist ein Schallleistungspegel von bis zu 126 dB(A) zulässig. Für eine Bühnennutzung zwischen den Flächen SO1 und SO4 mit Musikaus-richtung nach Nordwesten ist ein Schallleistungspegel von 125 dB(A) einzuhalten.

Zur Nachtzeit, das heißt ab 22.00 Uhr, dürfen nicht regelmäßig Musikdarbietungen abgehalten werden. Im Rahmen seltener Ereignisse sind im Vergleich zu den oben genannten Schallleistungspegeln um mindestens 14 dB niedrigere Pegelwerte einzuhalten: auf der Fläche SO 1 sind bis zu 114 dB(A) bzw. 111 dB(A), östlich auf der Parkplatzfläche 106 dB(A), südöstlich der SO1-Fläche 112 dB(A) und zwischen den SO 1- und SO 4-Flächen 111 dB(A) zulässig.
Bei relevant abweichenden Nutzungsformen oder -anordnungen - etwa wenn geräuschintensiver Veranstaltungsbetrieb an einer anderen Stelle oder mit anderer Anordnung abgehalten wird, sich in Bezug auf die Sport- und Freizeitnutzungen wesentliche Veränderungen ergeben oder eine Außen-gastronomie insbesondere in der Nachtzeit geplant oder umgeplant wird - ist auf Veranlassung und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ein schalltechnischer Vorträglichkeitsnachweis zu führen. In diesem Zusammenhang kann für eine Veranstaltung zur Tagzeit auch ein höherer Schallleistungs-pegel zugelassen werden, wenn sie sich nicht vollständig über die Tages-Beurteilungszeit erstreckt.

Im Zeitraum der Landesgartenschau 2028 ist zu beachten:
Unter Würdigung der besonderen Umstände sowie der Interessen der Allgemeinheit werden die für Veranstaltungen zulässigen Schallimmissionsrichtwerte nicht nach den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV für seltene Ereignisse bemessen, sondern nach den i.R. höheren, für seltene Ereignisse maßgebenden Immissionsrichtwerten der Freizeitlärmrichtlinie. Die Anzahl der Veranstaltungstage wird nicht beschränkt, vielmehr sind für einzelne bedeutende Veranstaltungen 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.

8. Sonstige Planzeichen

8.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8.2 — Mauern Bestand

8.3 — Böschungen

8.4 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

8.5 — Altlastenverdachtsflächen "Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen"

Anfallendes, belastetes Bodenmaterial / anthropogene Ablagerungen ist / sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.
Verbleibende Belastungen / anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungspfade zu bewerten.

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, welches 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 Hochwasserschutz-konzept 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.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

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.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

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**
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zust. Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Die geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sollten nur begonnen werden, wenn dadurch (noch durchzuführende) Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

3. **Boden- und Baudenkmäler**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für jede Art von Veränderung an den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Baudenkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

4. **Geräuschimmissionen**
Im Umfeld der Kath. Stadtpfarrkirchenstiftung „Zu Unserer Lieben Frau" in Donauwörth ist mit kirchlichen Geräuschimmissionen, insbesondere durch Glockengeläut, zu rechnen. Diese sind von den Bewohnern des Umfeldes zu dulden.

5. **Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet**
Das Plangebiet liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wörnitz (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde Donau-Ries vom 17.05.2018). Die Wasserspiegellagen / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu 402,00 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 grund-sätzlich 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.

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

6. **Risikogebiet Extremereignis**
Das Bebauungsplan 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 402,80 m ü. NHN auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasseran-gepasste Bauweise werden empfohlen.
Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasseran-gepasste 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).

7. **60 m Bereich zu Gewässer 1. Ordnung**
Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Wörnitz (einem Gewässer erster Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmi-gung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.

8. **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 Niederschlags-wasser 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.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

9. **Bauschutzbereich des Hubschraubersonderlandeplatzes**
Das Plangebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Hubschraubersonderlandeplatzes 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.

10. **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. — FFH-Gebiet Nr. 7029-371.11 "Wörnitztal"
4. — amtlich kartierte Biotope
5. 5 — alle Maßangaben in m
6. — amtlich kartierte Bodendenkmäler
7. — amtlich kartierte Baudenkmäler

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

Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Heilig-Kreuz-Garten" 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 „Heilig-Kreuz-Garten" in der Fassung vom 18.05.2026 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 „Heilig-Kreuz-Garten" 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 "Heilig-Kreuz-Garten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2026 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.

2. Ersmalige öffentl. Auslegung & Beteiligung der Behörden & sonst. Träger öffentl. Belange
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Heilig-Kreuz-Garten" 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Heilig-Kreuz-Garten" 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 "Heilig-Kreuz-Garten" 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 "Heilig-Kreuz-Garten" in der Fassung vom 23.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2026 bis 27.04.2026 beteilig