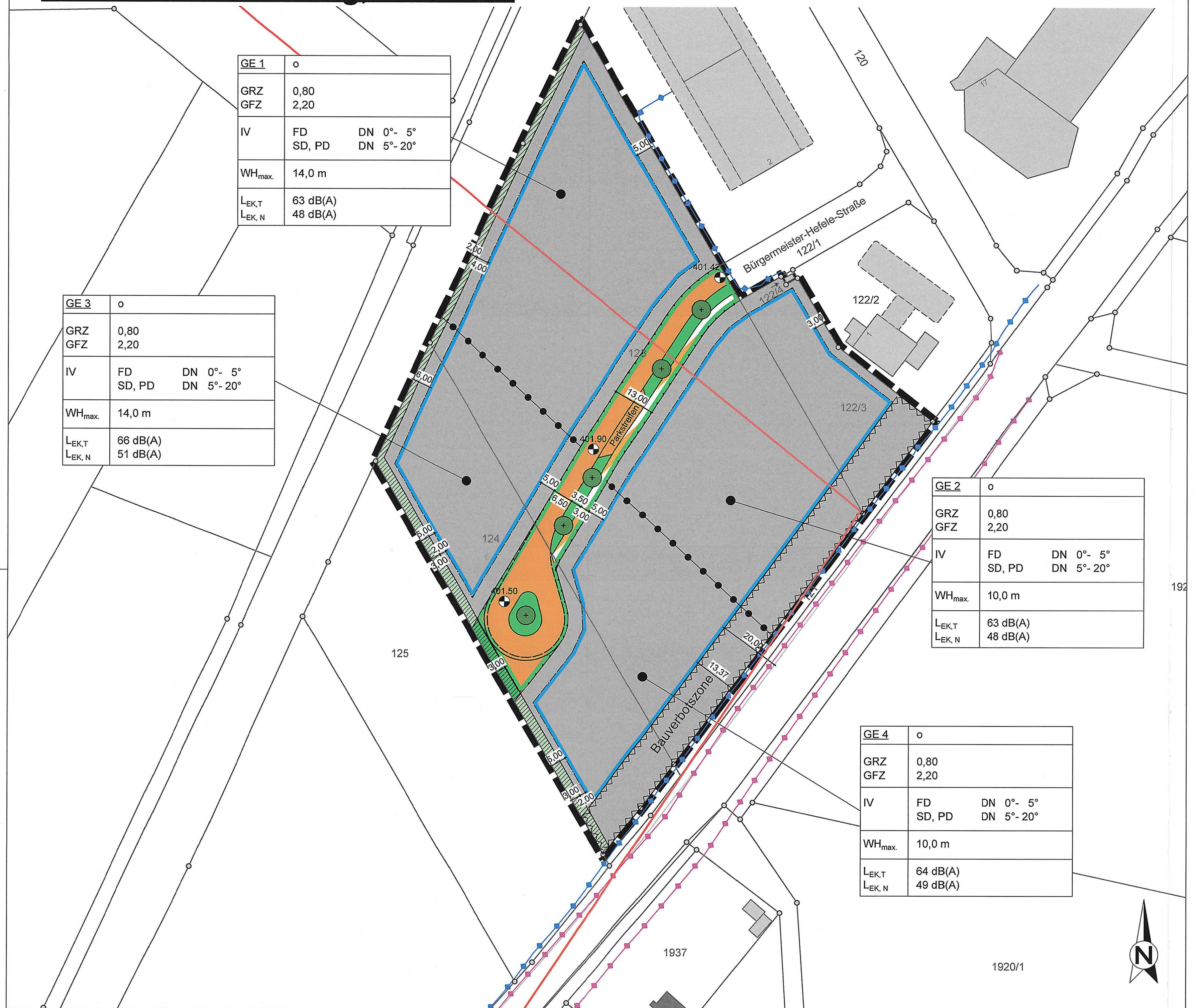
Teil A: Planzeichnung, M 1:1.000



Präambel

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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 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

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,8 — Maximale Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 GFZ 2,2 — Maximale Geschossflächen (GFZ)

2.3 IV — Maximale Zahl der Vollgeschosse

2.4 $WH_{max.}$ — Maximale Wandhöhe in Metern

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o — Offene Bauweise; Abweichungen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Länge von 100 Meter möglich und bedürfen der Zustimmung der Verwaltung.

3.2 Baugrenze

4. Gestaltung

4.1 FD — Flachdach (Dachneigung 0° - 5°)

4.2 PD — Pultdach (Dachneigung 5° - 20°)

4.3 SD — Satteldach (Dachneigung 5° - 20°)

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Gehweg

5.3 Straßenbegrenzungslinie

5.4 Straßenbegleitgrün (Baumgraben) Ein- und Ausfahrten möglich

5.5 Baumpflanzung im Straßenraum

5.6 Bauverbotszone 20 Meter

6. Grünflächen

6.1 öffentliche Grünfläche

6.2 private Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

7.2 $L_{EK, T/N}$ — Emissionskontingente in dB(A) tags/nachts

7.3 Richtungssektor "West" für Zusatzkontingente (214° - 309°)

7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Art der Nutzung

1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 4 werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden:
- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtungen, Installationsmaterial u. Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe u. Eisenwaren
- Boote u. Zubehör
- Brennstoffe, Holz u. Holzmaterialien, Kohle u. Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche u. Bodenbeläge
- Fahrräder
- Gartenartikel, Gartenbedarf u. Pflanzen
- Möbel und Küchen
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflegemittel

1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 4 sind folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig:
- die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in die Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Vergnügungsstätten.

1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 4 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Abstandsflächen

2.1 Die Abstandsflächen richten sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstmaß und darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 - GE 4 nicht weiter überschritten werden.

3.3 Die anliegenden Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bautechnisch notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen sowie die Fundamente der Straßenbeleuchtung ohne Ausgleich oder Wertminderung zu dulden und zu unterhalten.

4. Höhenentwicklung

4.1 WH max. — Maximal zulässige Wandhöhe in Metern.
Die maximale Wandhöhe (WHmax.) ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der untere Punkt der festgesetzten maximalen Wandhöhe bezieht sich auf die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

4.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird auf mindestens 25 cm über Fahrbahnkante festgesetzt.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von Baukörpern darf max. 50 cm über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche liegen.
Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Verladerampen.

4.3 Keller und Untergeschosse müssen als wasserdichte Konstruktionen ausgeführt werden, die gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet sind (weiße/schwarze Wanne).

5. Dachform, Dachaufbauten, PV-Anlagen

5.1 Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.
Pult- und Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 20° zulässig.

5.2 Dachaufbauten für technische Einrichtungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie müssen allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten.

5.3 Dachaufbauten und technische Einrichtungen dürfen eine Fläche von 30 % der Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung, wie Photovoltaik und Solarthermie.

5.4 Flachdächer sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für das oberste Geschoss eines Parkdecks.

5.5 Im gesamten GE sind PV-Anlagen zwingend auf mindestens 60 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Die Dachfläche ist die gesamte Fläche, die ein Gebäude überdacht einschließlich Dachüberstand, jedoch ohne Dachrinne (Bruttodachfläche).

5.6 Bei Satteldächern gilt:
- Aufständerungen sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Traufe und zum Ortgang von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen, die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen on OK Dach zur OK PV-Anlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

5.7 Bei Flachdächern gilt:
- Aufständerungen von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 30 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).
- Aufständerungen und Anlagen müssen einen Abstand zur Dachkante von mindestens 1 m einhalten. Dies gilt nicht bei Gebäuden mit einer Attika und bei Anlagen, die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

5.8 Bei Pultdächern gilt:
- Aufständerungen von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).
- Aufständerungen und Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Traufe, zum First und zum Ortgang von mindestens 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen, die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen on OK Dach zur OK PV-Anlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.
- Der Neigungsverlauf bei Aufständerungen muss dem Verlauf der Dachneigung entsprechen und darf nicht gegenläufig zur Dachneigung sein.

5.9 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nicht reflektierend auszuführen.

6. Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind:
- planungsrechtlich zulässige Zu- und Ausfahrten
- Feuerwehrumfahrten
- Werbe- und Hinweisanlagen
- Einfriedungen
- Stellplätze
- Lagerflächen

6.2 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 4 sind Lagerplätze nur in den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

6.3 Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden, Mauern oder ähnlichem so einzubauen, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird. Soweit Mülltonnen und -boxen entlang der Straße angeordnet werden, sind diese in die Einfriedung zu integrieren.

7. Einfriedungen / Zufahrten

7.1 Als Einfriedungen sind nur offene Zäune mit einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.
Die Einfriedungen sind zu begrünen oder mit einer locker strukturierten Baum-/Strauchhecke unter besonderer Berücksichtigung der Artenlisten zu hinterpflanzen.
Die Sockelhöhe wird auf max. 5 cm festgesetzt. Der Abstand zwischen Geländeoberkante bzw. Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen (Durchlässigkeit für Kleintiere).

7.2 Entlang der B16 sind Einfriedungen in einem Abstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt und mit einem lückenlosen Zaun herzustellen.
Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße sind nicht zulässig.

7.3 Entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Einfriedungen und der Fuß von Stützmauern oder Böschungen um 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

7.4 Schließbare Grundstückszufahrten sind mind. 5,0 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt anzuordnen.

7.5 Grundstückszufahrten dürfen nicht über ausgewiesene Parkstreifen führen.

8. Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und unterhalb der Traufe zulässig.

8.2 Blinkende und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Werbeanlagen in Form von Pylonen sowie spiegelnde bzw. reflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

8.3 Beleuchtung aller Art ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

8.4 Es sind maximal 3 Fahnenmasten pro Betrieb zulässig. Diese sind an der jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten.

8.5 Alle Werbeanlagen sind an der jeweiligen Erschließungsstraße mit mindestens 50 cm Abstand zur Straßenkante und 3 m zur Nachbargrenze zu errichten. Das Sichtdreieck der jeweiligen Zufahrt ist freizuhalten.

8.6 Konzepte für die Werbung sind grundsätzlich mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

9. Versickerung und Entwässerung von Niederschlagswasser

9.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Umfahrungen und offene Lager- und Stellplätze auf privaten sowie öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.), soweit wasserrechtliche Gründe nicht dagegen sprechen, zu versehen.

9.2 Abzuleitendes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist ggf. zwischenzupuffern und an das öffentliche Regenwasser-Netz anzuschließen. Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist gewünscht. Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdränagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

9.3 Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist oberflächig und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, z.B. in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsgräben. In beengten Bereichen ist die Versickerung über Rigolen zulässig.

10. Immissionsschutz

10.1 Im Plangebiet sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren, von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück, abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente tags (T) und nachts (N) in dB $L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
GE 1	63	48
GE 2	63	48
GE 3	66	51
GE 4	64	49

10.2 Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor West erhöhen sich die Emissionskontingente tags und nachts um das Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ = 5 dB.

10.3 Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691:2006-12 zu erfolgen.

10.4 Die Einschätzung, ob für ein Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente erforderlich ist, obliegt der Genehmigungsbehörde. Sofern im Genehmigungsverfahren Nachweise für die Beurteilung der durch ein Vorhaben verursachten Schallimmissionen erforderlich sind, sind entsprechenden Berechnungen nach den Regelungen der zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens gültigen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durchzuführen. Dabei sind alle Zu- und Abschläge gemäß den Normen und den Vorschriften der TA Lärm, wie z.B. Ton-, Ruhezeiten- oder Impulshaltigkeitszuschläge, Abschirmungen und Bodendämpfung, zu berücksichtigen.

10.5 Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten DIN 4109. In dem Plangebiet ist in den Teilgebieten GE 1 und GE 3 ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 80 dB und in den übrigen Teilgebieten von 73 dB(A) auszugehen. Für ein Bauvorhaben kann ein Nachweis erbracht werden, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen der Straße eine geringere Lärmbelastung an einem Bauvorhaben vorliegt und daher gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten DIN 4109 geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz bestehen.

10.6 Im gesamten Gewerbegebiet sind Wohnungen einschließlich der Wohnnutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

11. Grünordnung

11.1 Allgemeine Festsetzungen
- Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.
- Die festgesetzten und dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen (im Norden und Westen) dürfen nicht bepflanzt, bebaut oder eingefriedet werden.
- Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Große Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 20/25 cm, mittelgroße Bäume einen Mindeststammumfang von 18/20 cm haben (ausgenommen Obstbäume).
- Es sind heimische, autochthone Pflanzen zu verwenden.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen:
  Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind folgende Grenzabstände, auch zu öffentlichen Verkehrsflächen, einzuhalten:
  - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze;
  - Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze;
  An öffentlichen Straßen ist ein Lichtraumprofil von 4,5 m Höhe freizuhalten.
- Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen inkl. Angaben zu Erschließung, Stellplätzen, Gehölzpflanzungen (inkl. Arten und Pflanzqualität), Einfriedung, Belagswahl sowie Entwässerung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist.

11.2 Begrünung der Verkehrsflächen — In den 3,50 m breiten Pflanzstreifen entlang der Verkehrsstraße sind standortgerechte, große oder mittelgroße Bäume unter Berücksichtigung der Artenlisten zu pflanzen. Eine Verschiebung der Standorte aufgrund von Zu- oder Ausfahrten ist möglich, die Anzahl der Bäume ist einzuhalten.

11.3 Begrünung der Baugrundstücke
- Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Ausnahme: Flächen mit Planzeichen 6.1 und 6.2)
- Auf den Baugrundstücken sind mind. 20 % der Fläche zu begrünen. Pro angefangene 150 m² zu begrünende Fläche ist mindestens ein Laubbaum (Artenliste 1) zu pflanzen.
- Für Bäume in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 24 m² vorzusehen. In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern gestalterische oder funktionale Gründe dafürsprechen.
- Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- Auf den Baugrundstücken ist pro abgeschlossene 100 m² Stellplatzfläche ein Laubbaum (Artenliste 1 und 2) zu pflanzen.
- flachgeneigte Dächer 5° bis 15° Dachneigung sind soweit möglich mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

11.4 Gehölzpflanzungen — Für die Bepflanzung im Planungsgebiet gelten die nachfolgenden Artenlisten. Davon abweichende Baum- und Straucharten können in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde verwendet werden.

Artenliste 1: Bäume I. Ordnung (große Bäume), Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Artenliste 2: Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume), Stammumfang mind. 18/20

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)

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

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix cinerea	Salweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Teil C | Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. (1653/1) Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2. Bestandsgebäude

3. (5,00) Bemaßung in Metern

4. (444.61) geplante Höhe in m ü. NN

5. Bauverbotszone 20 m ab Fahrbahnrand

6. Versorgungsleitungen

7. Hubschraubersonderlandeplatz
Im Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befindet sich der Hubschraubersonderlandeplatz der Fa. Airbus Helicopters Deutschland GmbH.

8. Beschränkter Bauschutzbereich
Das Planungsgebiet befindet sich in den Bereichen 5A und 6 des beschränkten Bauschutzbereiches eines Hubschraubersonderlandeplatzes nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
Bereich 5A: Vorhaben mit einer Höhe über 20.00 Meter über Grund, jedoch max. über 433,00 mNN sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.
Bereich 6: Vorhaben mit einer Höhe über 20.00 Meter über Grund sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.
Als Vorhaben gelten auch Baumaschinen, die diese Höhe übersteigen.

9. Baugrund
Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sowie der vorhandenen Bodenverhältnisse sollte eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ggf. entsprechende Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden.

10. Abstandsflächen
Zu nicht erschlossenen Baufeldern ist ein Abstand von drei Metern von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Es ist ein Sicherheitsabstand zur Grundstücksgrenze der Deutschen Bahn von zwei Metern ab Grundstücksgrenze einzuhalten, der von Bebauung freizuhalten ist.

11. Entwässerung
Dach-, Parkplatz-, Hof- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Straßengrund zugeführt werden, um eine ordnungsgemäße Entwässerung der Straße gewährleisten zu können.

12. Bundesstraße
Der Raum zwischen der Bundesstraße 16 und dem Bebauungsplangebiet unterliegt besonderen Bedingungen nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG), welche strikt einzuhalten sind.

13. Grundwasserschutz
Es wird empfohlen die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.
Zudem wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebsicherung vorzusehen.
Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

14. Niederschlagswasserversickerung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der 'Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser' (Niederschlagswasserfeistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
Zur Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 'Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser' der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.
Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 ('Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser') wird hingewiesen.

15. Hochwasser
Bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) kann es in dem Gebiet zu Überschwemmungen kommen.
Bei der Nutzung und baulichen Ausführung der Gebäude ist die entsprechende maßgebliche HQextrem-Wasserspiegellage (401,35 m ü. NHN) zu berücksichtigen.

16. Immissionen
Die von den Straßen ausgehenden Staub-, Lärm-, und Abgasimmissionen sind zu dulden und zu akzeptieren. Gegen die Stadt Donauwörth bzw. Straßenbauverwaltung können diesbezüglich keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen geltend gemacht werden.
Von der Landwirtschaft bedingte Immissionen (z.B. Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen) sind entschädigungslos zu dulden.
Bereits vor der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans bestehende bzw. zulässige Immissionen, wie z.B. Lärm- und Staubimmissionen durch Gewerbebetriebe oder den Hubschrauber-Sonderlandeplatz (inkl. Schwebeflug-, Anflug- und Abfluggeräusche) sind entschädigungslos zu dulden.

17. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und vorsorgender Bodenschutz
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisbauverwaltung) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 unfd 12 Abs. 2 BayBodSchG).
Es wird empfohlen eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

18. Bodendenkmäler
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt 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. 1 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50; e-Mail: DST-Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

19. Sichtfelder
Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr ist von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfreidungen freizuhalten, soweit diese sich nicht um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Ebenso dürfen dort keine genehmigungs- und anzeigefreien Bauten und Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

20. Immissionsschutz

20.1 Die Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Teilflächen im Plangebiet ist für Immissionsorte im Sinne der Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, nachzuweisen. Die Berechnung hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift von 01. Juni 2017, oder den gegebenenfalls zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Regelungen, zu erfolgen. Die Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} (und damit auch der Emissionskontingente L_{EK}) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem L_{IK} ist ($L_r \leq L_{IK}$).

20.3 Im Plangebiet sind maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 68 dB und 80 dB zu erwarten.
Bei der Planung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind gemäß der Normenreihe DIN 4109 die maßgeblichen Außenlärmpegel an dem geplanten Gebäude und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu ermitteln und deren Einhaltung nachzuweisen.

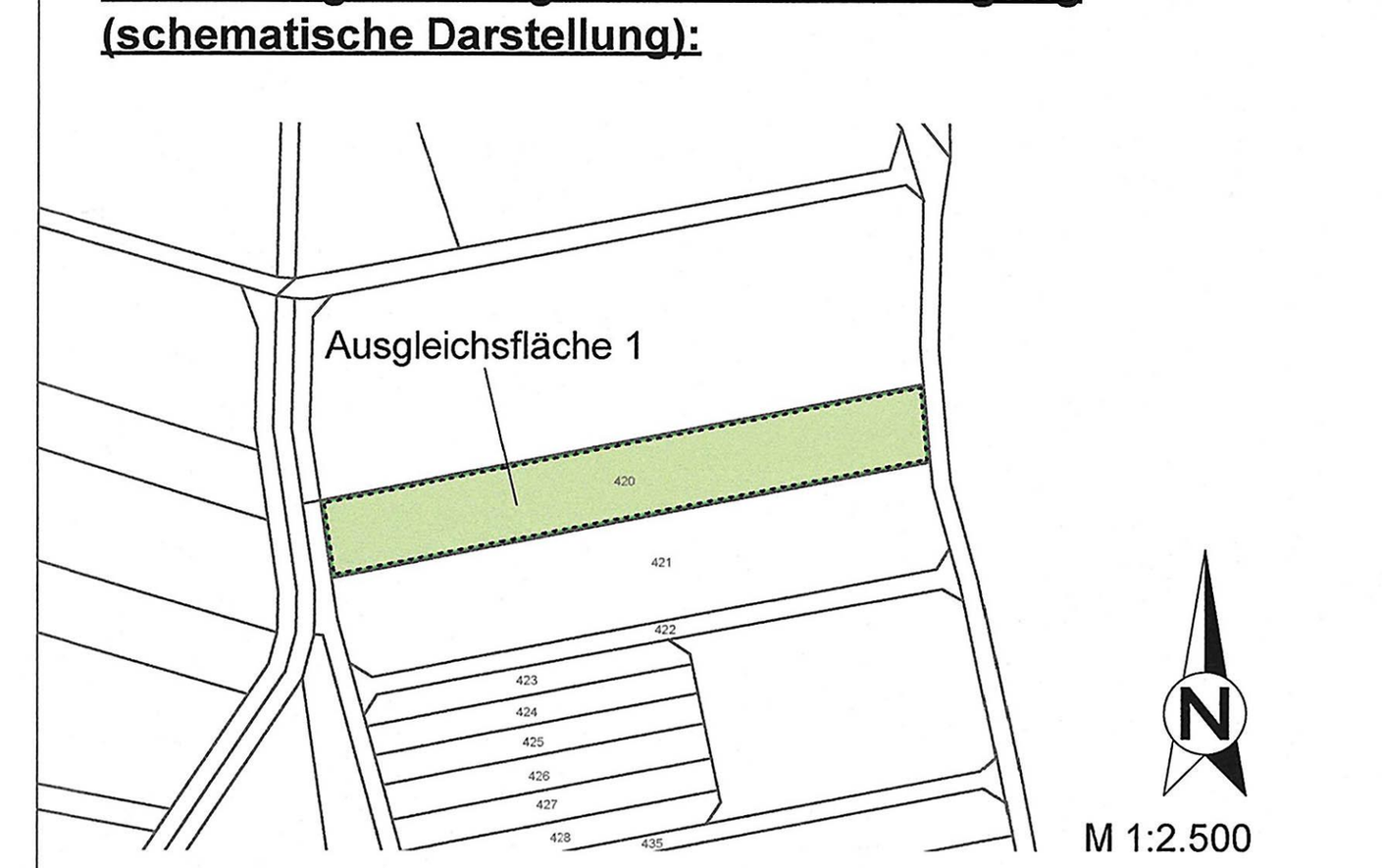
20.4 Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Riedlingen West III - BA 2" der Stadt Donauwörth der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0224-226270/06 vom 26.01.2026, wird hingewiesen.

21. Stellplätze
Stellplatznachweis (PKW/Fahrräder): Es gelten sie Stellplatzsatzung und Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Donauwörth in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

22. Zeichnerische Darstellung
Sind in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes zwei oder mehrere unterschiedliche Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander ohne Vermaßung eines dazwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

23. Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne
Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Riedlingen West III, BA 1' vom 10.06.2005. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans 'Gewerbegbiet Riedlingen West III, BA 2' treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzung des vorgenannten Bebauungsplans außer Kraft.

Darstellung der Ausgleichsflächenerbringung (schematische Darstellung):



Ausgleichsfläche 1

Flur-Nr.: 420
Gemarkung: Auchsesheim
Größe: 3.610,0 m²

Ausgleichsmaßnahmen:
Ziel: Aufwertung der Fläche von artenarmer Ausstattung auf artenreiche Ausstattung durch Nutzungsanpassung

Maßnahmen:

- keine Düngung
- Aushagerung 3-5 Jahre: 3-schürige Mahd zwischen Ende Mai und Oktober, Mähgut entsorgen
- langfristig: 2-schürige Mahd (1. Mahd: Anfang Juni, 2. Mahd: 8-10 Wochen später), Mähgut entsorgen
- 10% der Fläche sind jährlich rotierend als Altgrasstreifen zu erhalten
- von Verbuschung freihalten
- Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel (wie Herbizide, Fungizide, Insektizide, etc.) ausgebracht werden.



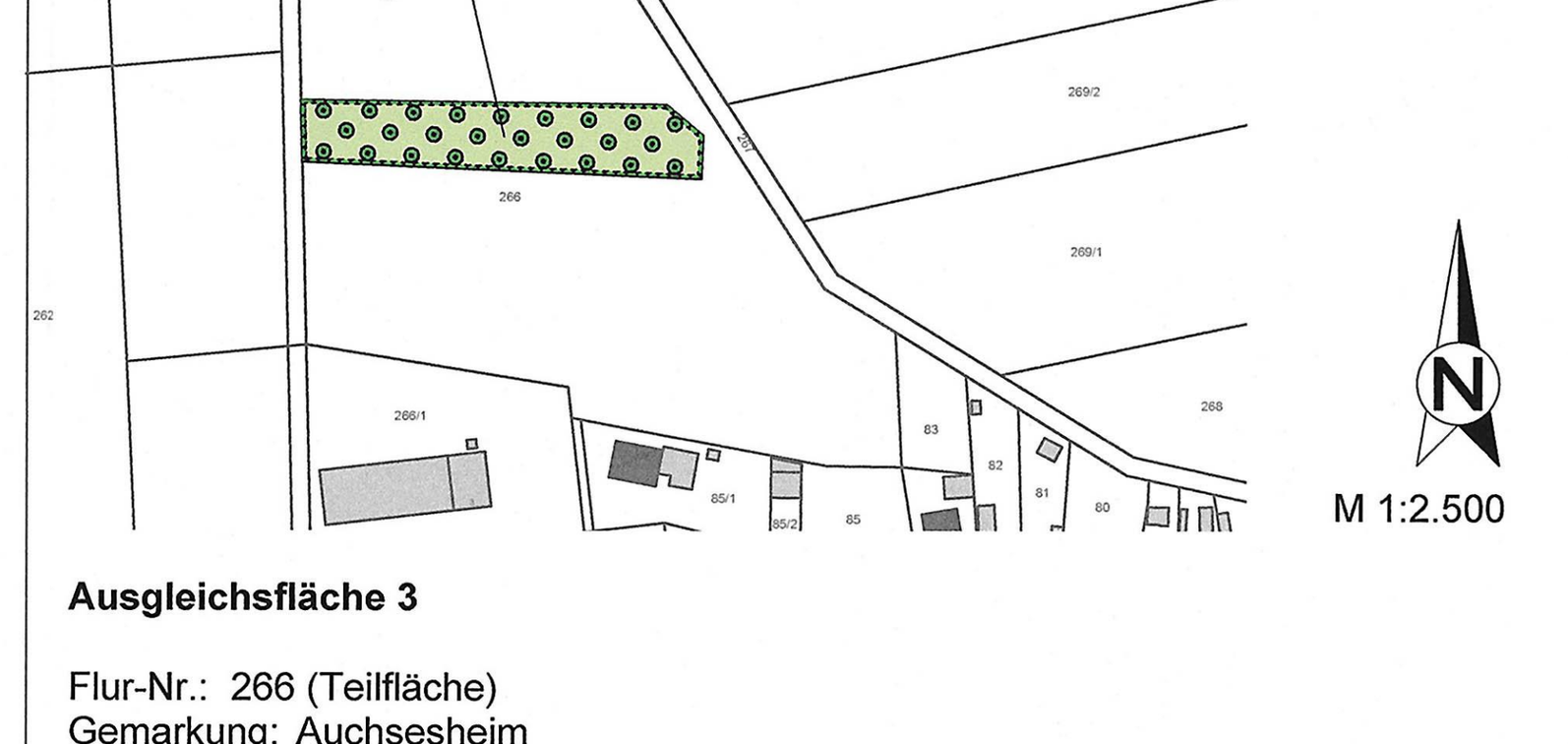
Ausgleichsfläche 2

Flur-Nr.: 338 (Teilfläche)
Gemarkung: Auchsesheim
Größe: 3.617,0 m²

Ausgleichsmaßnahmen:
Ziel: Aufwertung der Fläche von artenarmer Ausstattung auf artenreiche Ausstattung durch Nutzungsanpassung

Maßnahmen:

- keine Düngung
- Aushagerung 3-5 Jahre: 3-schürige Mahd zwischen Ende Mai und Oktober, Mähgut entsorgen
- langfristig: 2-schürige Mahd (1. Mahd: Anfang Juni, 2. Mahd: 8-10 Wochen später), Mähgut entsorgen
- 10% der Fläche sind jährlich rotierend als Altgrasstreifen zu erhalten
- von Verbuschung freihalten
- Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel (wie Herbizide, Fungizide, Insektizide, etc.) ausgebracht werden.



Ausgleichsfläche 3

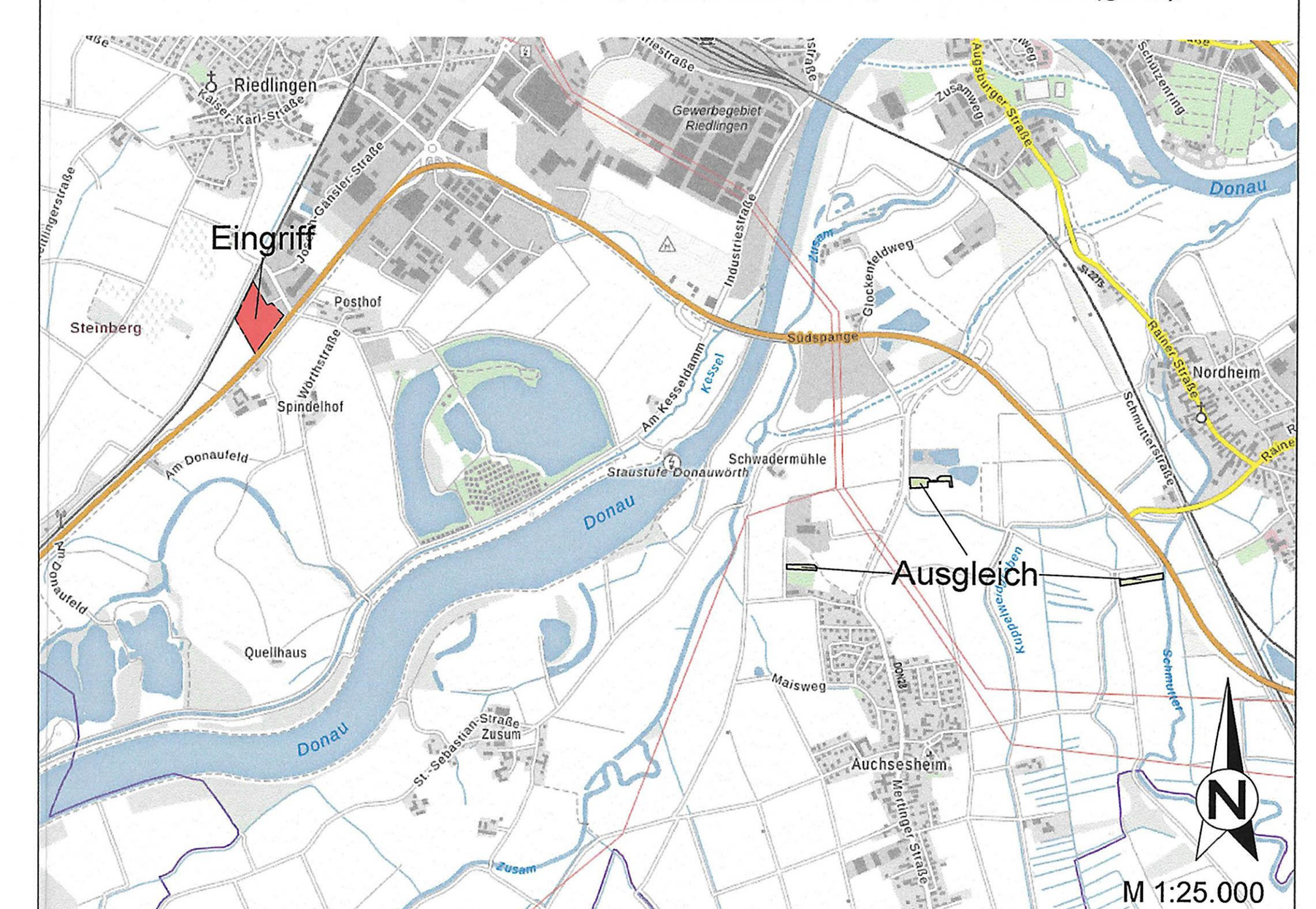
Flur-Nr.: 266 (Teilfläche)
Gemarkung: Auchsesheim
Größe: 2.000 m²

Ausgleichsmaßnahmen:
Ziel: Umwandlung von mäßig extensiv genutztem Grünland in eine Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland

Maßnahmen:

- Pflanzung von einheimischen, autochthonen Streuobstbäumen
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz bei 180 cm, StU mind. 7 cm, regionaltypische Sorten
- Alle Pflanzen sind nachweislich als autochthone (gebietsheimisch) Ware zu beziehen
- Beim Pflanzabstand werden 12 Meter gewählt, da die Fläche unterhalb gemäht wird
- evtl. Ansaat der Fläche mit Regio-Saatgut (Abstimmung mit UNB nach Pflanzung)
- 2-schürige Mahd (1. Mahd; Mitte Juni, 2. Mahd: 8-10 Wochen später), je Abtransport des Mahdgutes

Übersichtslageplan der Eingiffsfläche (rot) und der Ausgleichsflächen (grün)



Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsbedarf	28.936 WP
Summe Ausgleichsumfang	31.681 WP
Differenz	2.745 WP

Der Eingriff kann ausgeglichen werden. Es bleiben 2.745 WP übrig, die einem Ökokonto der Stadt gutgeschrieben werden können.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Riedlingen West III - BA 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2023 hat in der Zeit vom 07.08.2023 bis 11.09.2023 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 21.07.2023 hat in der Zeit vom 07.08.2023 bis 11.09.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis 19.04.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis 19.04.2024 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2025 bis 23.01.2026 erneut beteiligt.

7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2025 bis 23.01.2026 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Stadt Donauwörth hat mit dem Beschluss des Stadtrats vom 26.02.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.02.2026 als Satzung beschlossen.

Donauwörth, den 02.3.2026

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister (Siegel)

9. Ausgefertigt

Donauwörth, den 2.3.2026

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister (Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2.3.26 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag 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 3.3.26

Jürgen Sorré
Oberbürgermeister (Siegel)

Große Kreisstadt
donauwörth



Große Kreisstadt Donauwörth

Bebauungsplan - Satzungsbeschluss

"Gewerbegebiet Riedlingen West III - BA 2"

Änderungen

Fassung vom 23.02.2026

M 1/1000

Planung: Ingenieurbüro
Marcus Kammer

Florian-Wengenmayr-Str. 6
86609 Donauwörth

Tel. 09 06-70 91 92 8
Email. info@ib-kammer.de