

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Riedlingen West" im Stadtteil Riedlingen

Das Einrichtungshaus Michel GmbH hat die Grundstücke Fl.Nr. 113/1 und 113/6 Gemarkung Riedlingen erworben und möchte den bisherigen Firmenstandort an der Sallinger Straße neu an die Kaiser-Karl-Straße verlegen.

Nach fernmündlicher Auskunft der Regierung von Schwaben wird dem Vorhaben, für das eine Bauvoranfrage eingereicht wurde, landesplanerisch voraussichtlich nichts entgegenstehen. Der Stadtrat Donauwörth hat dem Vorhaben seine grundsätzliche Zustimmung erteilt und in seiner Sitzung am 29. Januar 1998 beschlossen, daß der rechtskräftige Bebauungsplan für diese Grundstücke zu ändern und ein Sondergebiet für die beantragte Nutzung als Möbelhaus auszuweisen ist. Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan ist parallel dazu eine Sonderbaufläche für diese Nutzung auszuweisen. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 5.700 m² begrenzt.

Die Erschließung der Grundstücke über die Kaiser-Karl-Straße ist vorhanden, der Nachweis der notwendigen Kfz-Stellplätze ist auf den Grundstücken möglich.


Donauwörth,

Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

SATZUNG

Die Stadt Donauwörth erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 66) folgende Bebauungsplanänderung

mit nachstehenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung:

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 2.1 SO Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für Möbelhaus einschl. SB-Mitnahmemöbel mit Randsortiment bis zu 10 % der Verkaufsfläche.

Die Definition der Randsortimente ist hier bei der Anlage zur Handlungsanleitung der StMLU vom 25.10.1995 für die landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten zu entnehmen. Eine Nutzung durch Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1.1 IV 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen
- 3.1.2 GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ 2,2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 3.2 5.700 m² Höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche

Die Verkaufsflächen für Randsortimente zentrenrelevanter Warengruppen werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt (siehe auch Pkt. 2.1)

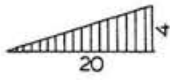
4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 o Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, daß Gebäude auch mit einer Länge von über 50 m bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind.

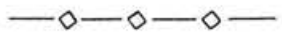
- 4.2  Baugrenzen

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1  Maßzahlen


- 5.2  Sichtdreieck
Die im Bebauungsplan eingetragene Fläche des Sichtdreieckes ist von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen usw. mit mehr als 1,00 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1
Nr. 13 BauGB)

- 6.1  20-kV-Kabelleitungen D 1011 und 1015 sowie mehrere 1-kV-Kabelleitungen der LEW mit Schutzbereich

Der Schutzbereich (1 m beiderseits der Leitungstrassen) ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.  bestehende Grundstücksgrenzen

2. 113/1 Flurstücksnummer

3.  bestehende Gebäude

4. Oberflächenentwässerung:
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser -insbesondere von Dach- und Hofflächen- sollte grundsätzlich genutzt werden (z.B. für Toilettenspülungen, Grünflächenbewässerung), um wertvolles Trinkwasser einzusparen.
Für befestigte Flächen ist eine breitflächige Versickerung über Grünflächen anzustreben. Diese befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Soweit möglich, sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine etc.) zu wählen.

5. Hinweise der Deutschen Bahn AG:

Be- und Entwässerung:
Tag-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet oder zum Versickern gebracht werden. Für Be- und Entwässerung sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der Deutschen Bahn AG dürfen nicht genutzt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Beleuchtungen und Werbeflächen:

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, daß eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere durch Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Bepflanzungen:

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, daß bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Die gesetzlichen Mindestabstände sind auf jeden Fall einzuhalten. Bei elektrifizierten Strecken dürfen Bäume und Sträucher einen Schutzabstand von 5,00 m zum Oberleitungsmast und 6,00 m zur Speiseleitung nicht unterschreiten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepaßt oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Verfahren

1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt am in der Zeit vom durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung im Stadtbauamt durchgeführt.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom im Rathaus der Stadt Donauwörth, Stadtbauamt (Zimmer 114), öffentlich ausgelegt.

Donauwörth,
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

3. Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom den 3. Änderungsplan für den Bereich "Gewerbegebiet Riedlingen West" im Stadtteil Riedlingen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Donauwörth,
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister

4. Die Regierung von Schwaben hat die Bebauungsplanänderung mit Bescheid vom Nr. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Augsburg,

.....

5. Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt der Stadt Donauwörth öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Riedlinge West" im Stadtteil Riedlingen - genehmigt durch das Landratsamt Donau-Ries am 08.02.1979 - Nr. SG 40-259 - für den in dieser Änderung festgesetzten Umgriff seine Rechtsverbindlichkeit.

Donauwörth,
STADT DONAUWÖRTH

Dr. Alfred Böswald
Oberbürgermeister