

Teil A | Planzeichnung, M 1:1.000



Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugbietsteilflächen:

Gebietstyp	Bauweise
Art der baulichen Nutzung	
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 Bepflanzung (Kultur, Veranstaltungen, Rahmenprogramm) inkl. mobile Nebenanlagen (Technik, Sanitär)
- Temporäre Zelte, Pavillons, Container, etc. und Ausstellungsflächen
- Gärtnische 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 Freizeilandschaft
- 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 Bepflanzung (Kultur, Veranstaltungen, Rahmenprogramm) inkl. mobile Nebenanlagen (Technik, Sanitär)
- Temporäre Zelte, Pavillons, Container, etc. und Ausstellungsflächen
- Gärtnische 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 Freizeilandschaft
- Untergeordnete Freizeit- und Erholungsnutzung
- Veranstaltungsnutzung inkl. temporäre Bühnen- und Veranstaltungsanlagen

1.3 SO3 LGS **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 LGS **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 kleinteiliger Ausführung, z. B. Kletter- und Bewegungsgeräte, einschließlich Klettertürmen
- Untergeordnete funktionale Nebenanlagen (z. B. Tore, Netze, Sitzgelegenheiten)
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

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

Zulässige Nutzungen:
- Gastronomische Betriebe aller Art (insbes. Außengastronomie)
- Nebendäume 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 Nebendäume (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
- Ausstellungsräume und Veranstaltungen
- temporäre Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau 2028

Ausnahme: 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

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 Bestimmung der Verkehrsfläche sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich
- 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: Verkehrsbenutzter Bereich

5. Hauptversorgungsleitungen

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

5.2 Schwaben Netz Gasleitung

5. Grünordnung

5.1 Private Grünfläche

5.2 Öffentliche Grünfläche

5.3 besondere Zweckbestimmung, hier: Spielplatz

5.4 Erhalt bestehender Einzelbäume

5.5 Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bestandsgehölzen

5.6 Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit

5.7 Neupflanzung von Solitärbäumen - Lage unveränderlich gemäß Pflanzliste Pfl 1 (siehe Anlage 7 zum Bebauungsplan)

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflanzen, 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. NNH)

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

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

7. Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen 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: son- und freitags ab 09.00 Uhr und werktags ab 08.00 Uhr bis jeweils maximal 22.00 Uhr. Vorausgesetzt ist, dass bei gleichzeitig stattfindendem Betrieb der vorgesehenen Nutzungen (u. a. Streetball, Hand-/Soccerball, 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 Fußballspielplatz 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 Musikanlage im Norden der Fläche SO1 und von einer Ausrichtung der Lautsprecheranlage in Richtung Süden auszugehen. Im Fall einer Musikanlage 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 Parkplatfläche 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-Fäche mit Abstrahlung in Richtung Norden ist ein Schallleistungspegel von bis zu 119 dB(A) zulässig. Zwischen den Flächen SO1 und SO4 ist infolge einer Bühnennutzung mit Musikausrichtung nach Nordwesten ein Schallleistungspegel von 118 dB(A) einzuhalten.

Im Fall einer lauten bzw. größeren, vom Regelbetrieb abweichenden Veranstaltung sind auf der Fläche SO 1 im Rahmen der Regelungen für seltene Ereignisse nach der 18.BImSchV (Sportanlagen-lärm-schutzverordnung) 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 Parkplatfläche und einer Lautsprecher-Ausrichtung nach Südosten sind Schallleistungspegel von bis zu L_{WA} = 120 dB(A) zulässig. Wird die Bühne südöstlich der SO1-Fäche 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 Musikausrichtung 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 Parkplatfläche 106 dB(A), südöstlich der SO1-Fäche 112 dB(A) und zwischen den SO 1- und SO 4-Fächen 111 dB(A) zulässig. Bei relevant abweichenden Nutzungsformen oder -anordnungen - etwa wenn geräuschintensiver Veranstaltungsbetrieb an einer anderen Stelle oder mit anderer Anordnung abgehalten wird, sind in Bezug auf die Sport- und Freizeitnutzungen wesentliche Veränderungen ergeben oder eine Außen-gastronomie insbesondere in der Nachtzeit geplant oder umgeplant wird - ist auf Veranstaltung und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ein schalltechnischer Verträglichkeitsnachweis 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 Wörmitz 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 Freizeittätigkeitsrichtwerte. Die Anzahl der Veranstaltungstage wird nicht beschränkt, vielmehr darf für einzelne bedeutende Veranstaltungen Sonderbefreiungen 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 Bodennaterial / anthropogene Ablagerungen ist / sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beseitigen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Verbleibende Belastungen / anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungswege 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 punktuell 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 Evaluierungen- und Rückbaukonzept
Für temporäre bauliche Anlagen ist ein Evaluierungs- 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 Baumaterialien, Baustoffen und Bauteileneinrichtungen 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 Tragfähigkeit nur Materialien mit einem Abflussbeweis kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und frostsicheres Betonstein, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasserundurchlässige Decke.

Unterirdische Versorgungsanlagen, z. B. Riegeln, sind ohne geeignete Vorrainung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuziehen.

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 Metallmäler zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwiderstandsfähige unedelmateriale (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, Altablagierungen
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, die zust. Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehoörden) zu benachrichtigen (Mitteilungsverfahren 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 Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG 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 Baudenkmalen 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. Stadtpfarrkirche (St. Urban) in Donaüwrth ist mit leichten 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 Wörmitz (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehoörden Donau-Ries vom 17.05.2018). Die Wasserspiegellagen / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu 402,00 m ü. NNH / 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 Ausnahme-genehmigung 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. Verfahrensmäßig bauliche Anlagen bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt bleiben hiervon unberührt, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

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

6. Risikogebiet Extremereignis
Der 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 / 402,80 m ü. NNH auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise werden empfohlen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzplan des Bundes). Entsprechende Vorkahrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

7. 60 m Bereich zu Gewässer 1. Ordnung
Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leistungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Wörmitz (einen Gewässer erster Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder die Gewässerabfuhr betreffen, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wasserressort genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehoörden einzureichen. 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 Kreisverwaltungsbehoörden gesondert eine wasserrechtliche Genehmigungs-gang 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 (NWfReV) sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) zu beachten. Ist die NWfReV 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 verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, 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 vorfluten, 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. Barriererefreie 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. bestehende Flurstücksgrenzen mit Flur-Nummern

2. räuml. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

3. FFH-Gebiet Nr. 7029-371.11 "Wörnitztal"

4. amtlich kartierte Biotope

5. alle Maßangaben in m

6. amtlich kartierte Bodendenkmäler

7. amtlich kartierte Baudenkmäler

Hinweis

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient der Planungsentwurf von GDIA I GORNIK DENKEL Landschaftsarchitekten 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 Baugbietes gilt der von Handl + Partner PartGmbB Landschaftsarchitekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wendling ausgearbeitete Bebauungsplan „Heilig-Kreuz-Garten“ in der Fassung vom 18.05.2026 und die auf diesem vermittelten Festsetzungen.
§2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Handl + Partner PartGmbB Landschaftsarchitekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wendling.
§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
- Bauutzungsverordnung (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 Donaüwrth 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 Donaüwrth 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 „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 sonstigen 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 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss
Die Große Kreisstadt Donaüwrth hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.05.2026 den Bebauungsplan „Heilig-Kreuz-Garten“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.05.2026 als Satzung beschlossen.

D