

**Stadt *Donzdorf***

Bürgermeisteramt



Landkreis Göppingen  
Stadt Donzdorf  
Gemarkung Donzdorf

**B E B A U U N G S P L A N**  
U N D Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T E N

**B E I D E N**  
**K I R S C H B Ä U M E N - T E I L 2**

I M B E S C H L E U N I G T E N V E R F A H R E N  
N A C H § 1 3 B B A U G B

**T E X T T E I L**

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
VTG STRAUB  
HERMANN-SCHWARZ-STRASSE 8  
73072 DONZDORF

GEFERTIGT:  
DONZDORF, DEN 15.09.2017 / 27.02.2018

RECHTSKRÄFTIG:

\_\_\_\_\_

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 25.09.2017
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 29.09.2017
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss 25.09.2017
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 29.09.2017
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 09.10.2017 bis 10.11.2017
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 14.05.2018
- **Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am** \_\_\_\_.

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Donzdorf, den 16.05.2018

---

M. Stölzle, Bürgermeister

## HINWEIS

Der Bebauungsplan „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“ dient der Schaffung neuer Wohnbaumöglichkeiten innerhalb von Flächen, die derzeit dem Außenbereich zugehörig sind. Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,70ha. Hiervon entfallen ca. 0,53ha auf die Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO; durch die festgesetzte GRZ von 0,4 ergibt dies eine Fläche von ca. 0,21ha der Baugrundstücke, die gemäß § 19 Abs.2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt sein kann. Die Flächen schließen sich zudem an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB entspricht dem Verfahrensablauf des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, es wird demnach auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht gemäß § 13b BauGB nicht, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **Rechtsgrundlagen**

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)             | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)   |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)    | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)   |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist |
| 4. Landesbauordnung (LBO)            | i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)   |

## **Räumlicher Geltungsbereich § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 vom 15.09.2017 des Bebauungsplans „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“ in Donzdorf. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 488, 503/1 und 510/2 (Weg). Die Flurstücke Nr. 435/3, 462 (Weg) und 504/5 (Weg) befinden sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.1 BauGB und BauNVO 1990**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 BauGB und § 4 BauNVO**

#### **1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
3. Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltung
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen

#### **1.1.2 Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

Die Zahl der Wohnungen (WE, Wohneinheiten) ist wie folgt beschränkt:

- Auf maximal 2 WE bei einer Doppelhaushälfte oder einem Einzelhaus
- Auf maximal 4 WE bei einem Doppelhaus

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“**  
**Textteil vom 15.09.2017 / 27.02.2018**

---

### 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21a BauNVO

Entsprechend § 16 Abs.3 Nr.1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil und die maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt.

#### Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen:

Gemäß zeichnerischem Teil werden Maximalwerte zur Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzte BZH (Bezugshöhe, in Meter über NN).

Liegt eine bauliche Anlage im Festsetzungsbereich mehrerer BZH, gilt diejenige BZH, in deren Geltungsbereich die überwiegende Bruttogrundfläche der baulichen Anlage liegt. Bei Flächengleichheit ist das arithmetische Mittel der BZHs heranzuziehen.

Obere Bezugspunkte, gemessen ab der jeweils festgesetzten BZH sind die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH). Bei Flachdächern wird hiervon abweichend die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) als oberer Bezugspunkt festgesetzt. Flachdächer sind Dächer unter einer Dachneigung von 10°.

Die maximal zulässige Firsthöhe (**FH**) wird zwischen unterem Bezugspunkt (BZH) und der obersten Kante der Dachfläche gemessen. Bei Pultdächern ist für die Firsthöhe die „hohe“ Wand heranzuziehen.

Die maximal zulässige Wandhöhe (**WH**) wird zwischen unterem Bezugspunkt (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Bei Flachdächern wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) zwischen dem unteren Bezugspunkt (BZH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der Oberkante Attika gemessen.

Zulässig sind:	Übrige Dachformen		Flachdach
	FH	WH	GH
WA	9,00m	7,00m	8,00m

Im Falle der Abschirmung von Solaranlagen auf Flachdächern darf die maximal zulässige Gebäudehöhe - bei welcher die Attika anzurechnen ist - um 50cm überschritten werden.

### 1.2 **Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.2 u. 4 BauNVO**

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge wie folgend:

- Bei Einzelhäuser auf 15,00m und
- Bei Doppelhäusern (Länge über 2 Doppelhaushälften) auf 20,00m

Die Gebäudelänge bezieht sich auf die längere Seite der Bruttogrundfläche des Hauptkörpers, angebaute Garagen bleiben unberücksichtigt.

### 1.3 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen des § 5 Abs.6 LBO ist zulässig.

#### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

Mit den Gebäudelängsachsen bzw. Hauptfirsten sind die im Plan eingetragenen Richtungen einzuhalten.

#### **1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, Anschluss an Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

##### **1.5.1 Anschluss an Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Gemäß zeichnerischem Teil sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Ausbildung von Ein- und Ausfahrten in diesen Bereichen ist unzulässig.

##### **1.5.2 Offene Stellplätze**

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **1.5.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garage bzw. überdachtem Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten. Die Zufahrt zur Garage bzw. überdachtem Stellplatz hat eine Länge von mindestens 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten (Mindest-Stellfläche vor der Garage bzw. überdachtem Stellplatz). An Straßeneinmündungen darf die Übersichtlichkeit im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.

#### **1.6 Nebenanlagen § 14 Abs.1 und 2 BauNVO**

Zulässig in überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind:

- Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO, soweit sie keine Gebäude sind
- Gerätehütten mit einem umbauten Raum bis max. 30m<sup>3</sup> und max. 3m Höhe
- Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO

Unzulässig sind:

- Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen

Einfriedungen werden in den örtlichen Bauvorschriften geregelt

#### **1.7 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung**

Von den Grundstückseigentümern sind auf ihren Grundstücken zu dulden:

- Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Die für die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegen die angrenzenden Grundstücke erforderlichen Rabatten bzw. Bordsteine sowie die hierfür erforderlichen Fundamente
- Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente

#### **1.8 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gemäß zeichnerischem Teil gilt als Richtlinie.

## 1.9 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

### 1.9.1 Pflanzgebot für Einzelbäume im Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraßen sind an den im zeichnerischen Teil eingezeichneten Standorten heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen von bis zu 5m in beide Richtungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig. Die Baumarten sind der unten stehenden Pflanzliste zu entnehmen. Weiterhin sind die angegebenen Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung zu beachten.

### 1.9.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Hierbei gilt:

Pro Grundstück ist ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten an öffentliche Flächen angrenzenden Bäume können hierbei angerechnet werden.

### 1.9.3 Pflanzlisten

Pflanzenauswahl		Maßnahme
		PFG: Einzelbäume im Straßenraum
<b>Mittel- bis großkronige Bäume</b>		
Hainbuche	Carpinus betulus	X
Feldahorn	Acer campestre	X
Spitzahorn	Acer platanoides	X
Mehlbeere	Sorbus aria	X
Elsbeere	Sorbus torminalis	X
Winterlinde	Tilia cordata	X

<b>Empfohlene Obstsorten</b>	
Apfel	Berner Rosenapfel, Bittenfelder Mostapfel, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Danziger Kantapfel, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gehrers Rambour, Gewürzluiken, Schweizer Winterglockenapfel, Goldrenette v. Blenheim, Grahams Jubiläumsapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Linsenhofer Renette, Maunzenapfel, Öhringer Blutstreifling, prinz Albrecht von Preußen, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rote Sternrenette, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop, Teuringer Winterrambour, Weißer Klarapfel, Zabergäu Renette
Birne	Alexander Lucas, bayrische Weinbirne, Bunte Juli, Clapps Liebling, Conference, Doppelte Philippsbirne, Gelbmöstler, Gräfin v. Paris, Gute Graue, gute Luise, Karcher Birne, Kirchensaller, Köstliche aus Charneux, Madame Verté, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Pastorenbirne, Ulmer Butterbirne, Vereinsdechantsbirne, Williams Christbirne
Kirsche	Büttners Rote Knorpelkirsche, Dollenseppler, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Schneiders Spät Knorpelkirsche
Steinobst	Bühler Frühzwetschge, Ersinger, Graf Althans Reneklode, Große Grüne Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, nancy Mirabelle, Oullins Reneklode, Speierling, The Czar, Wangenheims Frühzwetschge

<b>Sträucher</b>	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“**  
**Textteil vom 15.09.2017 / 27.02.2018**

Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn oder Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

<b>Gräser und Stauden für extensive Dachbegrünung</b>	
Allium flavum	Gelber Lauch
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Bromus tectorum	Dachtrespe
Calamintha acinos	Steinquendel
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Iris germanica	Schwertlilie
Iris tectorum	Dach-Iris
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa prat. Ssp. angustifolia	Wiesenrispengras
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum cyaneum	Rosenteppichsedum
Sedum „Weihenstephaner Gold“	Goldsedum
Sedum reflexum	Felsensedum
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Kaukasus-Sedum
Thymus serpyllum	Feld-Thymian

<b>Kletterpflanzen für die Begrünung von Stützmauern</b>	
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Hedera Helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingenknöterich

**1.9.4 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung**

Mittel- bis großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18cm. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mindestens 1,80m zu verwenden.

**1.9.5 Vorgaben für die Ausführung**

Gehölze:

Es ist auf einen ausreichend großen luft- und wasserdurchlässigen, durchwurzelbaren Bodenstandraum mit einem Mindestvolumen von 12m<sup>3</sup>, einer Mindestbreite von 2,0m und einer Tiefe von mindestens 1,0m zu achten. Die Fläche der Baumquartiere sollte im Idealfall 14m<sup>2</sup> umfassen, keinesfalls aber 7m<sup>2</sup> unterschreiten.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“**  
**Textteil vom 15.09.2017 / 27.02.2018**

---

Als Pflanzsubstrat ist ausschließlich hochwertiger Oberboden zu verwenden. Alternativ können auch Blumensubstrate mit erhöhtem Humusanteil wie etwa „Vulkatec/Vulkatree Plus 0/16“ oder „Corthum Baums substrat Corthum A“ eingesetzt werden. Der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Herkunft:

Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonem (einheimischem) Pflanz- und Saatgut zu achten.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Private Grünflächen, insbesondere Pflanzgebote, sind vom Grundstückseigentümer spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung zu bepflanzen.

**1.9.6 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit § 9 Abs.1a BauGB**

Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe werden Flächen bzw. Maßnahmen gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für betroffene oder möglicherweise betroffene streng geschützte Arten:**

**Fledermäuse**

Es ist nicht auszuschließen, dass der Geltungsbereich für die vorhandenen Quartiere der Zwergfledermaus ein essentielles Nahrungshabitat darstellt (Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten i.V. mit Nahrungshabitat). Ebenso wurde eine regelmäßige Leitlinie in Teilbereichen des Flurstücks Nr. 506, nördlich des Graswegs (Flst.-Nr. 510/2) festgestellt - diese ist zu erhalten. Daher sind sowohl konfliktvermeidende Maßnahmen, als auch ein CEF-Maßnahme erforderlich:

Konfliktvermeidende Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr</li> <li>- Erhalt der Leitlinie über dem Grasweg (Flst.-Nr. 510/2). Ausführungsort: siehe zeichnerischer Teil, <b>Maßnahme Nr.1</b></li> <li>Hinweis auf das gesetzliche Störungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG: demnach ist ein direktes Anstrahlen der Fläche „Maßnahme Nr.1“ mittels Außenbeleuchtung etc. unzulässig.</li> <li>- Die durch Baumhöhlenkartierung angetroffenen potenziellen Quartiere mit guter oder sehr guter Eignung sind vor der Fällung nochmals zu überprüfen</li> </ul>
CEF-Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In Ergänzung zu den CEF-Maßnahmen des Bebauungsplans „Bei den Kirschbäumen - Teil1“ und als Ersatz für die wegfallenden Baumhöhlen durch die aktuelle Planung sind 3 Kleinvogelnistkästen und 1 Starenkasten innerhalb des Geländes des Rechberggymnasiums anzubringen - <b>Maßnahme Nr.2</b></li> </ul>



**Hinweis**

Die Beschreibung der Maßnahmen und Flächen im Einzelnen ergeben sich aus Nr. 7 des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 18.01.2017 sowie aus dem Umweltbericht vom 06.02.2017 / 24.04.2017, jeweils gefertigt vom Büro Zeeb & Partner, Ulm.

**1.10 Immissionsschutz § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB**

Für die Straßenbeleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes „insektenfreundliche“ Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. staubdichte Natriumdampflampen) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass keine insekzentötenden Lampengehäuse verwendet werden.

## **2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO**

#### **2.1.1 Dachform / Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO**

Als Dachform werden zugelassen: Satteldach, versetztes Satteldach, Pultdach, Flachdach, Zeltdach und Walmdach.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Pult- und Walmdächern zwischen 10° und 25°, bei Sattel-, versetzten Sattel- und Zeltdächern zwischen 20° und 35°. Dächer unter 10° gelten als Flachdächer.

#### **2.1.2 Dachdeckung / Dachbegrünung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur Ziegel oder durchgefärbte Dachsteine in der Farbskala rot-braun-grau-granit-anthrazit zulässig. Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht solarenergetisch genutzt werden. Die Mindestaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Weitere Dachbegrünungen sind zulässig. Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen, ausgenommen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) sind in der gleichen Neigung des Daches auf Dächern liegend zulässig. Solaranlagen dürfen die Dachfläche nicht überschreiten. Die Höhe der Solaranlage wird auf die Gebäudehöhe angerechnet.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf Flachdächern dürfen mit einer Neigung von bis zu 15° errichtet werden. Um gestalterischen Aspekten nachzukommen, sind diese mittels einer ebenso hohen Attika entlang der Gebäudekanten vor Einblicken abzuschirmen.

#### **2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Gauben sind nur als Flach-, Kasten-, Spitzdach- oder Schleppdachgauben zulässig. Je Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger sein als die Hälfte der Dachlänge gemessen von Giebelfläche zu Giebelfläche. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelfläche bzw. zwischen mehreren Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen, der Abstand zum First darf lotrecht gemessen 0,8 m, der Abstand zur Traufe 0,5 m nicht unterschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten darf den First des Hauptdachs nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Vorderansicht der Gauben beträgt 1,7 m.

Die Dacheindeckung ist passend zum Hauptdach auszuführen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### **2.1.4 Außenwandflächen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende, schwarze und grellfarbige Materialien unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen, ausgenommen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

### **2.2 Höhenfestlegung / Gebäudehöhen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Die Höhenfestlegungen / Gebäudehöhen sind in Ziffer 1.1.3 geregelt.

## **2.3 Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege § 74**

### **Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Flächen für Stellplätze, Zufahrten, private Erschließungswege sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasengittersteine und -pflaster, wasserdurchlässige Betonsteine). Das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) ist zu beachten. Die Erstellung eines hydrogeologischen Versickerungsgutachtens kann erforderlich werden.

## **2.4 Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

## **2.5 Versorgungsleitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**

Leitungen für Stromversorgung im Sinne des § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO und Fernmeldekabel sind unterirdisch zu führen (vgl. Ziffer 3.6).

## **2.6 Aufschüttung/Abgrabung/Stützmauer § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Stützmauern, eigenständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,0 m zulässig. Stützmauern sind entweder durch vorangestellte Hecken / Sträucher oder durch Rankgewächse gemäß der Pflanzlisten unter Ziffer 1.9 dieses Bebauungsplans zu begrünen oder als unverfugte Natursteinmauer (Trockenmauer) auszubilden.

## **2.7 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Entlang öffentlicher Flächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Entlang sonstiger Flächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit, z. B. durch Hineinragen in den öffentlichen Verkehrsraum oder Behinderung der Sicht, nicht beeinträchtigen. Tote Einfriedungen oder die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung sind unzulässig. Eine tiergruppenschädliche Anordnung einer Einfriedung ist ebenfalls unzulässig. Hierzu zählen z. B. Sockelmauern bei Zäunen oder engmaschige Drahtzäune. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Bei Anpflanzung von Hecken und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Sorten gemäß der Pflanzlisten unter Ziffer 1.9 dieses Bebauungsplans zu verwenden.

## **2.8 Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO**

Wegen der beengten Verkehrssituation sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Anzahl an notwendigen Stellplätzen je Gebäude mit mindestens 1 Wohnung ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

## **2.9 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Bei allen Neubauflächen sind Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zu ergreifen. Folgende Möglichkeiten stehen zur Realisierung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung innerhalb der Baugrundstücke zur Verfügung:

Speicherung: Zisterne, Retentionszisterne, Dachbegrünung, Teichanlage

Verdunstung: Dachbegrünung, Teichanlage

Nutzung: Zisterne, Retentionszisterne

Bei der Erstellung einer Retentionszisterne soll das Retentionsvolumen mindestens 2m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> versiegelte Dachfläche betragen. Der vorgesehene Ablauf der Retentionszisterne soll 0,2 l/s/2m<sup>3</sup> betragen.

Bei Dachbegrünungen gilt der Nachweis bei extensiv begrünten Dächern mit einer Substratmindestaufbaudicke von 10cm als erbracht.

Aufgrund der Rutschungseigenschaften des Plangebiets ist eine Versickerung unzulässig. Der Überlauf aus Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser hat an den Regenwasserkanal, soweit dieser vorhanden ist, zu erfolgen.

## **3. Hinweise**

### **3.1 Geotechnik, Geologie und Gebäudeschutz**

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Zur Vermeidung von Setzungsunterschieden wird empfohlen, die Gründung für Wohngebäude als biegesteif bewehrte Bodenplatte bzw. im steileren Hangbereich unter Einbeziehung der Untergeschosswände als steifen Kasten auszuführen. Aufgrund der zeitweisen starken Vernässung des Baugrunds wird empfohlen, die Untergeschosse im gesamten Plangebiet wasserdicht auszuführen („weiße Wanne“).

### **3.2 Grundwasserschutz**

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Grundwasser darf nicht über Drainagen in die Kanalisation eingeleitet werden.

Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Genehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Sofern das in den geplanten Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z. B. WC-Spülung), ist dies gem. TrinkwasserVO vom 21.05.01 dem Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ sowie die DIN 1989, Teil 1 – 4 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu beachten.

Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamts Göppingen - Gesundheitsamt (Stand 4/2006) ist zu beachten:

Die Nutzung von Regenwasser kann – vor allem in Kombination mit einer Retentionseinrichtung - sowohl zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung als auch der örtlichen Kläranlagen beitragen. Die Verwendung von Regenwasser ist jedoch nur dort zulässig, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann (z. B. bei der Hausgartenbewässerung oder der WC-Spülung). Die Verwendung von Regenwasser im Haushalt erfordert aus hygienischer Sicht einen höheren technischen Aufwand. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahr von Fehlanschlüssen hingewiesen. Bei langen oder großdimensionierten Hausanschlussleitungen sollte aus hygienischen Gründen auf eine Regenwassernutzung verzichtet werden, um eine ausreichende Spülung zu gewährleisten und damit eine Aufkeimung der Leitungen zu vermeiden.

#### 1. Empfehlungen:

Niederschlagswasser wird in der Regel über Dachflächen gesammelt und sollte erst nach mechanischer Vorreinigung (Siebe, Filter) einem Speicher (Zisterne) zugeführt werden. Der Speicher sollte kühl und dunkel aufgestellt bzw. unterirdisch eingebaut werden. Es bietet sich an, für Regenwasserspeicheranlagen vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteilebehälter zu verwenden. Diese Anlagen werden

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“**  
**Textteil vom 15.09.2017 / 27.02.2018**

---

in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdenbau vorgesehen. Die Anlage sollte von einer Fachfirma errichtet, angeschlossen, regelmäßig gewartet und gereinigt werden.

2. Bestehende Vorschriften:

Bei der Nutzung von Regenwasser sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV) zu beachten. Insbesondere sind folgende technische Regeln einzuhalten:

Eine Verbindung zwischen einer Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung (hier: Behälter- oder Zisternenwasserleitung) ist verboten (§ 17 Abs. 2 TrinkwV).

Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden (§17 Abs. 2 TrinkwV). An jedem Entnahmehahn für Regenwasser ist ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ anzubringen (§ 17 Abs. 2 TrinkwV). Für eine eventuelle Befüllung des Behälters bzw. der Zisterne mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4 (Trinkwasser-Installationen) erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen. Der Speicher muss zudem mit einem Überlauf ausgestattet sein, über den das anfallende Überlaufwasser entweder fachgerecht versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann.

Regenwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt im Landratsamt mit Vordruck nach § 13 Abs. 3 TrinkwV anzuzeigen. Bei der Nutzung von Regenwasser sind außerdem die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen.

Die Regenwassernutzung im Hausbereich ist deshalb auch der Stadt oder Gemeinde bzw. den jeweiligen Unternehmen für Wasserversorgung zu melden.

3. Weitere Informationen zur Regenwasserspeicherung können dem kostenlosen Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg entnommen werden (<http://www.uvm.baden-wuerttemberg.de>). Die Anzeige für die Zisternen finden Sie neben weiteren Informationen des Gesundheitsamts im Internet unter <http://www.landkreisgoeppingen.de>.

### **3.3 Regelungen zum Schutz des Bodens**

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen. Das „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen - Umweltschutzamt vom November 2005 ist zu beachten:

1. Hinweise und Empfehlungen

1.1 Allgemeines

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Bundesbodenschutzgesetz, BBodSchG i. V. m. § 1 a Abs. 2 BauGB), insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Das Landratsamt Göppingen stellt dafür Daten, soweit vorhanden zur Verfügung.

Nach § 2 Abs. 2 BBodSchG erfüllt der Boden

- natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, ist Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.
- Nutzungsfunktionen als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Zielsetzung ist es, die Funktionen des Bodens zu sichern sowie negative Einwirkungen auf seine natürlichen Funktionen so weit wie möglich zu vermeiden.

In dem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) zum Bebauungsplan soll der Planungsträger nachvollziehbar aufzeigen, welche Belange des Bodenschutzes durch die Planung betroffen sind und wie er sich mit diesen Belangen auseinandersetzt. Werden die nachfolgenden Punkte beachtet, so sind die gesetzlichen Bestimmungen und damit die wesentliche Belange in der Regel ausreichend berücksichtigt.

1.2 Ermittlung der örtlichen Bodenverhältnisse

Um die örtlichen Bodenverhältnisse beurteilen zu können, sollte im Vorfeld von einem Sachverständigen (z. B. Geologe) im Zuge der geotechnischen Baugrunderkundung eine bodenkundliche Bestandsaufnahme sowie eine Beurteilung der Versickerungseignung des Untergrunds durchgeführt werden. Erst dann ist es möglich, für den anfallenden Erdaushub eine Eignungsprüfung hinsichtlich verschiedener Möglichkeiten zur Wiederver-

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“**  
**Textteil vom 15.09.2017 / 27.02.2018**

---

wendung sowie eine Abschätzung evtl. vorhandener Bodenbelastungen vorzunehmen.

#### 1.3 Auswirkungen der Bebauung/Planungsanforderungen

Vor der Durchführung von Bauvorhaben ist eine plangebietsbezogene und nachvollziehbare Darstellung der vorhandenen Nutzungen, der Bodenfunktionen sowie die Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktionen einschl. einer kurzen Bewertung durchzuführen. Bewertungsgrundlage hierzu ist das Heft 31 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ sowie Auswertungen von Angaben aus der Bodenschätzung und den vorhandenen Spezialkartierungen (z. B. geologische Karten, Bodenkarten). In der Bewertung sind schutzbedürftige und schutzwürdige Böden darzustellen.

#### 1.4 Den Bedarf plausibilisieren

Der Bedarf an Bauland ist kurz zu begründen (Eigenentwicklung, Migration...). Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollten vorhandene, ausgewiesene Baugebiete vollständig in Anspruch genommen werden. Zudem sollte eine abschnittsweise Erschließung von Baugebieten durchgeführt werden. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Nach § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 bis 4 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz ist zu prüfen, ob

- die Flächeninanspruchnahme des Projekts bedarfsgerecht und ob eine Realisierung des Projekts mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme,
- eine Wiedernutzung bspw. von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen,
- die Nutzung von Baulücken oder eine Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden möglich ist.

Funktionslos gewordene Bausubstanz ist wenn möglich, einer geeigneten Nutzung zuzuführen (z. B. Brachflächenrecycling). Die Möglichkeit einer Nachverdichtung sollte geprüft werden.

#### 1.5 Bebauungsdichte

Eine angepasste bauliche Verdichtung bei Wohnbauten ist ein wesentliches Anliegen des Bodenschutzes. Die Minimierung der Flächenversiegelung ist ein wichtiges Ziel zum Schutz der Böden. Der Nachweis der Einhaltung der Bruttowohndichte sollte sich an dem Bauflächenerlass (GABI. Nr. 22, 1984) orientieren.

#### 1.6 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs ist es notwendig, die vorhandenen Bauflächen besonders effektiv zu nutzen. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sollte deshalb soweit wie möglich ausgeschöpft werden. Insbesondere sollten Reihen- und Doppelhausbebauung sowie mehrgeschossige Bauformen in Betracht gezogen werden. In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine mehrgeschossige Bebauung anzustreben.

### 2. Regelungen zum Schutz des Bodens

#### 2.1 Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. So sind z. B. auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u. a. wasserdichte Beläge zu vermeiden. Soweit andere Belange nicht entgegenstehen, sollen nur Schotter- und Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster zugelassen werden. Bei Bauvorhaben mit einem hohen Kfz-Aufkommen sollten mehrgeschossige Parkieranlagen, Tiefgaragen u. a. vorgesehen werden.

#### 2.2 Vermeidung von Erdaushub und Wiederverwertung vor Ort

Je tiefer Bauwerke in den Untergrund einbinden, umso größer werden die Schwierigkeiten mit der mengenmäßigen Bodenverwertung, mit der Vorflutbeschaffung für Abwasser und Regenwasser und mit der Problematik des Grundwasserkontakts. Die Schwierigkeiten können gemildert werden, in dem die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) so festgelegt wird, dass ein Massenausgleich stattfindet. Eine Anhebung der EFH bringt folgende Vorteile:

- Verringerung des anfallenden Erdaushubs verbunden mit Einsparungen bei Abfuhr und Ablagerung
  - Entlastung der Erd- und Bauschuttdeponien
  - Kosteneinsparungen bei der Baulanderschließung im Rahmen der Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch geringere Leitungstiefen.
  - Minderung der Gefahr eines Kontakts des Baukörpers mit dem Grundwasser
  - Verringerung der Gefahr von baubedingten Grundwasserbeeinträchtigungen (Verunreinigungen)
  - Reduzierte Wasserhaltung im Falle dennoch stattfindender Grundwassereinbindung
- Unumgänglicher Bodenaushub ist möglichst am gleichen Ort einer Verwertung zuzuführen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen zu verwenden.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Bei den Kirschbäumen - Teil 2“**  
**Textteil vom 15.09.2017 / 27.02.2018**

---

2.3 Ausführen von Erdarbeiten

Verwertungsgrundsätze von Bodenmaterial sind in der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) geregelt. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor dem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann, vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

2.4 Zwischenlagerplätze für humosen Mutterboden und humusfreien Erdaushub

Der Bauherr soll Erdaushub und Mutterboden außerhalb des engeren Baufeldes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischenlagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze genutzt werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzugang sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich ...), begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen.

2.5 Überschüssiger Erdaushub

Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung für die Menge des überschüssigen Erdaushubs anzustellen. Bei einer Menge von über 2.000 m<sup>3</sup> ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Inhalte der Informationsschrift Heft 10 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten. Die Informationsschriften sind zugänglich im Internet unter <http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/bofaweb/berichte.htm>

2.6 Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub

Verunreinigter Erdaushub darf auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Wurden Böden, bis zur Bebauung, bisher landwirtschaftlich genutzt, können diese in der Regel als unbelastet angesehen werden. Klärschlammaufbringung oder Pestizidbehandlungen können jedoch Belastungen verursacht haben. In Nähe stark befahrener Straßen, in Gewerbegebietsnähe oder bei baulicher Vornutzung muss mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Im Zweifelsfall ist in Absprache mit dem Landratsamt Göppingen - Umweltschutzamt ein sachverständiger Gutachter für weitere Untersuchungen zu beauftragen.

2.7 Bauwege und Baustraßen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege/ Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

2.8 Bauabfälle, Bauschutt

Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien u. a. Abfälle dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wird empfohlen, im Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen.

### **3.4 Einsatz erneuerbarer Energien**

Zur rationellen Energieanwendung und zum Klima- und Ressourcenschutz wird empfohlen:

- Den Einsatz von Solaranlagen (Fotovoltaik und/oder Solarthermie) auf den Dächern. Sollten Solaranlagen nicht während der Bauzeit eingebaut werden, wird empfohlen, entsprechende Leerrohre im Gebäude zu verlegen.
- Das Unterbringen von Schornsteinen nur auf Norddächern (Verschattung).

### **3.5 Planvorlagen**

Für alle Baumaßnahmen müssen die Planvorlagen folgende Darstellung der Freiflächen enthalten: Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) sowie Pflanzflächen (Gartenplan).

### **3.6 Fernmeldekabel / Telekommunikationslinien § 68 Abs. 3 TKG**

Das in Ziffer 2.5 normierte Gebot der unterirdischen Führung von Fernmeldekabel nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG) stellt kein Verbot der oberirdischen Führung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO dar. Vielmehr hat das Gebot der unterirdischen Führung im Zustimmungsverfahren nach § 68 Abs. 3 TKG als städtebaulicher Belang, die optische Erscheinung von Fernmeldekabel/Telekommunikationslinien zu vermeiden, in die Abwägungsentscheidung miteinzufließen.

### **3.7 Schutzmaßnahmen während der Bauphase**

Schutzgut Flora und Fauna:

Rodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. – 30.09) stattfinden.

Schutzgüter Boden und Wasser:

Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie von Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase ist zu gewährleisten.

Schutzgüter Klima, Flora und Fauna, Mensch:

Lärm- und Staubemissionen sind durch Optimierung des Bauablaufs auf ein Minimum zu reduzieren.

### **3.8 Denkmalpflege**

Südwestlich des Plangebiets kamen die Reste eines Töpferofens der Merowingerzeit (7. / 8. Jh.) zutage. Es ist daher nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Deshalb ist der Beginn aller folgenden Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsarbeiten mindestens 3 Wochen zuvor der Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bürgermeisteramt Donzdorf und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen. Der Kreisarchäologie ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und / oder Befunde auftreten, muss gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Eventuell entstehenden Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Kosten für eine mögliche Untersuchung trägt der Verursacher.

### **3.9 Aufzuhebende Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.