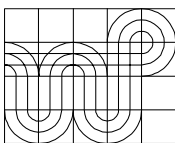


TEXTTEIL  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß  
§ 9 (4) BAUGB i.V.m § 74 LBO

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„HAUPTSTRASSE / WÖHRPLATZ “

– STAND 22.01.2018 –

Bearbeitung:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), die zuletzt durch Artikel 1 Abs. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. S. 1).

**Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben. Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Stift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 MK - Kerngebiet (§ 7 BauNVO)**

– laut Planeintrag –

##### **Zulässig sind nach § 7 (2) BauNVO:**

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Sonstige Wohnungen, nach Maßgabe A Ziff. 1.1 letzter Satz.

##### **Nicht zulässig sind die zulässigen Nutzungen nach § 7 (2) BauNVO:**

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

**Nicht zulässig sind die nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:** - Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen.

**Nach § 1 (7) BauNVO wird festgesetzt,** dass nur oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 u. § 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die durch Baulinien und Baugrenzen definierte maximale überbaubare Fläche sowie die maximale Höhe der baulichen Anlage.

#### **2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1)**

- siehe Planeintrag -

## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)

– siehe Planeintrag –

Die Höhen der baulichen Anlagen werden im gesamten MK-Bereich auf die Bezugshöhe (BH) bezogen.

Die **Bezugshöhe** für die Wand- und Gebäudehöhen ermittelt sich wie folgt:

- Bezugshöhe ist die im Mittel gemessene Höhe des angrenzenden Randes der Erschließungsfläche, gemessen an der, der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseite zwischen der senkrechten Projektion der Gebäudeecken der Gebäudeseite auf den Rand der Erschließungsfläche.
- Die so ermittelte Bezugshöhe darf um 0,30 m über- oder unterschritten werden.

Die maximalen Wand- und Gebäudehöhen werden entsprechend den Einschrieben im Plan festgesetzt.

Die **Wandhöhe** wird wie folgt definiert:

- Bei **Satteldächern** gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Die Wandhöhe darf bei Gebäuden mit Satteldach je Traufseite auf einer Länge von 3,0 m um maximal 2,50 m durch ein aus der Fassade aufsteigendes, die Traufe unterbrechendes Querhaus, überschritten werden (siehe auch B Ziff. 1.3).
- Bei **Flachdächern** gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Außenwand (Attika), oder bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die **Gebäudehöhe** wird wie folgt definiert:

- Bei **Satteldächern** gemessen von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches (First).
- Bei **Flachdächern** gemessen von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.

## 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (3) BauNVO)

– siehe Planeintrag –

Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist geschlossen zu bauen.

### 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Gebäude können auf einer Breite von maximal 20 % der jeweiligen straßenseitigen Fassade ausnahmsweise Rücksprünge von bis zu 1,5 m gegenüber der im Planteil festgesetzten Baulinie machen.

### 3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Plan durch Pfeile festgesetzten Firstrichtungen müssen eingehalten werden.

#### **4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auf den straßenzugewandten Seiten sowie auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Auch nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen, der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen. Sie sind nur zulässig auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Flächen. Für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen gelten gesonderte Festsetzungen.

##### **4.1 Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO**

Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der im Planteil dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Der Hinweis „Tiefgaragen, öffentliche Verkehrsflächen“, C Ziff. 1 ist zu beachten.

##### **4.2 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze**

– siehe Planeintrag –

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der festgelegten Flächen für ebenerdige Stellplätze „St“ sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

##### **4.3 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

– siehe Planeintrag –

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gemäß zeichnerischem Teil gilt als Richtlinie.

##### **4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und § 9 (6) BauGB)**

– siehe Planeintrag –

Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Der Anschluss an die Verkehrsfläche ist sicherzustellen.

##### **4.5 Herstellen von Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 26 i.V.m. § 126 BauGB**

Hinterbeton, Betonsockel und Unterbau infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sind bis 0,25 m, Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper, deren Fundamente und das Verlegen der Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind bis 0,6 m, von der Grenze der Verkehrsflächen vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Niveauunterschiede zwischen den Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum dienen, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

## **5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **5.1 Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Dächern bis zu einer Neigung von 5° mit einer Größe von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind zu begrünen (siehe Pflanzliste 2, C Ziff. 10).

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten (siehe Pflanzliste 2, C Ziff. 10). Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von den auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

Die Festsetzungen gelten nicht für Flächen, die als Terrasse genutzt werden.

### **5.2 Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude auf Grundstücken ist der Kanalisation zuzuführen.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf in die Kanalisation einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert. Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

## **6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in einem Meter Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum sind mind. 8 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Bodenraum vorzusehen. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche / Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten und vor Überfahren zu schützen. Baums substrat entsprechend den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 zu verwenden. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

### **6.1 Pflanzgebot, Stellplatzbegrünung ebenerdiger, nicht überdachte Stellplatzanlagen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Bei ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen ist pro 3 angefangenen Stellplätzen ein Gehölz gemäß der Pflanzliste 1 C Ziff. 9 zu pflanzen.

## **B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 9 (4) BAUGB i.V.m § 74 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO**

#### **1.1 Fassadengestaltung / Wandoberfläche § 74 (1) Nr. 1 LBO**

- Fassadenflächen sind grundsätzlich als glatte Putzfläche auszuführen. Der Wandanteil muss größer als der Öffnungsanteil sein. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile in Naturstein, Sichtbeton, strukturiertem Putz, oder Holz zugelassen werden. Die Farbgestaltung ist im Einvernehmen mit der Verwaltung harmonisch auf die Nachbargebäude abzustimmen. Im gesamten Plangebiet sind grelle und leuchtende Farben unzulässig.
- Fenster und Türen müssen aus der Gesamtfassade entwickelt werden und müssen einem geordneten Gestaltungsprinzip folgen. Vorkragende Balkone und vorkragende Loggien sind nicht zulässig.
- Fensteröffnungen sind hochrechteckig auszubilden. Ausnahmsweise dürfen Schaufensteröffnungen im Erdgeschoss davon abweichen, wenn die Fenstereinteilung hochrechteckige Formate ergibt. Wandflächen müssen auch in der Erdgeschosszone auf mindestens 10% der Gebäudebreite und in Mindestbreiten von 0,50 m ausgeführt werden.
- Fenster und Türen sind über dem Erdgeschoss mindestens 0,12 m hinter die Fassade zurückzusetzen (Leibungstiefe).
- Rolladenkästen dürfen an den Fassaden nicht sichtbar sein. Klima- und Entlüftungsgeräte dürfen außen an den Gebäuden nicht sichtbar sein.
- Kniestöcke sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des ersten Dachgeschosses.

#### **1.2 Dachform, Dachneigung § 74 (1) Nr. 1 LBO**

– siehe Planeinschrieb -

Festgesetzt sind entsprechend dem Planeintrag Satteldächer bzw. Flachdächer.

Bei festgesetzten Satteldächern dürfen untergeordnete Bauteile, die zwischen den Satteldächern liegen, flach gedeckt werden, wenn sie von der Gebäudeaußenkante jeweils 1,50 m zurückweichen und nicht mehr als 3,0 m über die effektive Wandhöhe des Gebäudes hinausragen.

Die Dachneigungen sind entsprechend den Einschrieben im Plan als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt. Die Dachneigung der jeweiligen Hauptdachflächen muss gleich sein. Satteldächer sind symmetrisch auszubilden.

Satteldächer sind mit Dachüberständen auszuführen. An der Traufe mind. 20 cm, am Ortsgang mind. 10 cm.

#### **1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster § 74 (1) Nr.1 LBO**

Im gesamten Plangebiet sind Energieanlagen im Sinne von § 50 (1) Anhang Nr. 3 c LBO nur untergeordnet auf den Dachflächen in symmetrischer Anordnung zulässig. Die Mindestabstände für Dachaufbauten gelten auch für diese Energieanlagen.

Energieanlagen im Sinne von § 50 (1) Anhang Nr. 3 d LBO (Windenergieanlagen bis 10 m Höhe) sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen nur als Schleppegauben, Kastengauben, oder Satteldachgauben errichtet werden. Die Länge der Einzelgaube ist auf maximal 1,5 m begrenzt. Die Summe der Länge mehrerer Dachaufbauten darf je Dachfläche 1/2 der Gebäudelänge, die parallel zur Traufe gemessen wird, nicht überschreiten. Darin einbezogen ist ein eventuell ausgeführtes Querhaus gemäß A Ziff. 2.2.

Dachgauben müssen als untergeordnete Bauteile des Gesamtdaches erscheinen und mind. 2,0 m vom Giebel Abstand halten, jeweils gemessen in der Dachfläche. Dachgauben sind

nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Untereinander müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte ebenfalls einen horizontalen Mindestabstand von 1,50 m (gemessen von Wand zu Wand) einhalten. Die stehende Höhe von Dachgauben (d. h. die senkrechte Vorderkante, gemessen ab Austritt aus der Ebene der Dachhaut bis Oberkante Dachgaube) darf max. 2,0 m betragen. Die Dachgauben sind in gleicher Höhenlage auszubilden. Dacheinschnitte sind nur auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Seite zulässig. Die Breite ist dabei auf 4,0 m beschränkt.

Für Satteldachgauben gelten die Regelungen wie für Satteldächer gleichermaßen (siehe B. Ziff. 1.2).

Dachflächenfenster sind auch im 2. Dachgeschoss zulässig. Sie dürfen max. 1,0 qm groß sein. Hier genügt ein horizontaler Mindestabstand von 0,75 m untereinander. Die Summe der Länge mehrerer Dachflächenfenster darf max.  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge, die parallel zur Traufe gemessen wird, nicht überschreiten.

#### **1.4 Dacheindeckung und Dachbegrünung, Solaranlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO**

Für die Dacheindeckung von Dächern werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im gesamten Plangebiet sind für Dachflächen glänzende Materialien und grelle Farben (z. B. glänzende Dachziegel, Dächer aus hellem Aluminium oder aus leuchtend bunten Farben) nicht zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile. Energieanlagen im Sinne von § 50 (1) Anhang Nr. 3 c LBO sind davon nicht berührt.
- Metalleindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.
- Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis 5° Neigung sowie Flachdächer sind zu begrünen (siehe Pflanzliste 2, C Ziff. 10), sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.
- Bei nicht begrüneten Dachflächen sind als Dachdeckung naturfarbene rote oder rotbraune Dachsteine oder –ziegel zu verwenden. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig, wenn sie sich in ihrer Farbgebung den roten oder rotbraunen Dachsteinen der Stadtmitte anpassen.
- Solaranlagen müssen die gleiche Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Sie müssen in der Ebene der Dachfläche liegen und die Dachabdichtung ersetzen / übernehmen oder dürfen in gleicher Neigung wie die Dachfläche maximal 0,30 m über der Dachfläche angeordnet werden.

#### **2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO, Sonnen- und Wetterschutzanlagen**

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses und nur entlang der Hauptstraße angebracht werden. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf je an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Gebäudeseite 2,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei Stechschildern ist die Gesamtansichtsfläche auf 1,20 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Höhe der Werbeanlagen darf bei Schriftzügen und Einzelbuchstaben max. 0,40 m, bei einzelnen Symbolen max. 0,60 m betragen. Schriftzüge dürfen nur aus Einzelbuchstaben oder Buchstabenfolgen hergestellt werden.

Ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen mit laufendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig. Auf öffentlichen Verkehrsflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Kastenkörper und vertikale Werbungselemente sind ebenfalls unzulässig.



Als Sonnen- und Wetterschutz sind im Erdgeschoss bewegliche Rollmarkisen zulässig. Sie dürfen die Breite der Schaufenster bzw. der Eingänge seitlich nicht überschreiten.

Als Markisenbespannung dürfen nur textile Materialien mit matter Oberfläche verwendet werden. Markisenkästen und -stoffe müssen sich der Farbgebung des Gebäudes anpassen. Grelle Farbtöne, Signalfarben und Werbung auf den Markisen sind nicht zulässig.

Vordächer aus Glas sind zum Schutz von Eingängen zulässig. Ihre Breite ist auf die Eingangsbreite begrenzt.

### **3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO**

#### **3.1 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter müssen innerhalb der Gebäude bzw. innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden.

#### **3.2 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze**

Die befestigten Flächen für Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

### **4. Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO**

Außenantennen sind nur auf den Dachflächen zulässig, wo sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

### **5. Freileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO**

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

### **6. Regenwasserbehandlung § 74 (3) Nr. 2 LBO**

Das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten z. B. die Begrünung von Flachdächern, für nicht begrünte Dachflächen gedrosselte und selbst entleerende Retentionszisternen. Das Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufs der Zisternen ist mit 25 l/qm Dachfläche anzusetzen. Bei der Bemessung darf eine max. abzuleitende Wassermenge von 0,15 l/s je 100 qm angeschlossener versiegelter Fläche angesetzt werden.

### **7. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB UND HINWEISE

### 1. Tiefgaragen, öffentliche Verkehrsflächen

Tiefgaragen unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche müssen statisch für eine Befahrung mit Schwerlastverkehr ausgelegt sein. Eine ausreichende Überdeckung für die Konstruktion der Verkehrsflächen und den Einbau von Leitungssystemen muss nachgewiesen werden. Ein entsprechender statischer Nachweis ist zu führen und mit den Bauvorlagen einzureichen und nachzuweisen.

### 2. Oberflächengewässer - Simonsbach

Südlich des Plangebietes befindet sich nur wenige Meter entfernt der verdolte Simonsbach. Der Bach verläuft etwa in der Straßenmitte der Hauptstraße (Bundesstraße B 466), fließt Richtung Westen und mündet parallel des Mühlweges in den Fluss Lauter. Der genaue Verlauf ist der Plangrafik der blau-gestrichelten Linie zu entnehmen. Der Verlauf ist von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, vom 19.09.2017 übernommen worden.

### 3. Überschwemmungsgebiet – HQ 100

Aufgrund der unterirdischen Verdolung des Simonsbaches entlang der Hauptstraße werden Flächen, die bei Regenereignissen, welche statistisch gesehen alle 100 Jahre eintreten (HQ100), überschwemmt. Die oberirdisch überschwemmten Bereiche werden in der Plangrafik mit einer blauschraffierten Fläche und der Beschriftung „HQ100“ dargestellt. Die Überflutungstiefe beträgt über 0,25 bis 0,50 m. Die überschwemmte HQ100 Fläche ist den Geobasisdaten mit dem Stand vom 11.04.2017, © LGL Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)) entnommen. Die Überflutungstiefe ist der Hochwassergefahrenkarte des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden – Württemberg, mit dem Stand vom 28.10.2011 entnommen.

Teilbereiche des östlichen Baufensters befinden sich im Überschwemmungsgebiet, sowie innerhalb von Überflutungsflächen bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ100). Gemäß § 78 Abs.3 WHG [Wasserhaushaltsgesetz, vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.2016 /BGBl. I S. 1972)] ist eine Bebauung dieser Flächen nur dann zulässig, wenn folgende Ausnahmevoraussetzungen erfüllt sind:

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Beim Bau von Anlagen unterhalb der Wasserspiegellage der HQ100-Fläche (bsp. Gebäudesockel, Gemeinschaftstiefgarage) ist darauf zu achten, dass im HQ100-Bereich keine Gebäudeöffnungen (bsp. Fenster, Tiefgaragenzufahrt) liegen, durch die das Wasser in die Anlagen eindringen kann. Die geplanten Gebäude sind gegen Hochwasser zu schützen (z.B. Hochziehen der Lichtschächte, Vermeidung offener Abgänge, etc.). Vergleiche hierzu auch „Hochwasserschutzfibel (Objektschutz und bauliche Vorsorge)“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Stand März 2015, Teil B: Hinweise für betroffene Bürger und Immobilienbesitzer ([http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2015\\_3\\_Hochwasserschutzfibel\\_final\\_bf\\_CPS\\_red\\_Onlinfassung.pdf](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2015_3_Hochwasserschutzfibel_final_bf_CPS_red_Onlinfassung.pdf))

#### 4. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bekannt. Der nördliche Bereich auf dem Flurstück Nr. 93 ist laut GIS als „Altstandort AS Möbelfabrik, Wöhrplatz 5,“ eingetragen. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt, (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, ausfälliger Geruch oder ähnliches) ist das Landratsamt Göppingen sofort zu benachrichtigen. Ein Bodengutachten wird derzeit von der Stadt Donzdorf beauftragt.

#### 5. Archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet liegt im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungskern Donzdorf“. Trotz vorheriger Überprägung ist hier prinzipiell bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zur Siedlungs- und Kulturgeschichte zu rechnen. Innerhalb dieser Bereiche wird - insbesondere in bislang nicht tief greifend gestörten Bereichen - die weitere Beteiligung an Neubau und Neugestaltungsvorhaben mit Unterkellerungen / Tiefgarage erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal und Leitungstrassen) ersichtlich werden.

Der Beginn sämtlicher Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist jeweils drei Wochen zuvor zur Abstimmung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bürgermeisteramt Donzdorf, bei der Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen; Tel. 07161-50318-0; r.rademacher@landkreis-goepingen.de) und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege vertreten durch Fr. Dorothee Brenner (0711 - 90445242; dorothee.brenner@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Der Kreisarchäologie ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und / oder Befunde auftreten, muss gemäß § 20 DSchG die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Eventuelle Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Anfallende Kosten sind vom Bauträger (Verursacher) zu tragen.

Im Übrigen wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) / Gemeinden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Ref. 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

#### 6. Erschließen von Grundwasser, Zisternen

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 46 Abs. 6 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Göppingen unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Falls in Zisternen gesammeltes 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.

## 7. Bodenschutz, Geotechnik

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. (§ 84 BodSchG, §§ 1 u. 202 BauGB, §§ 1 und 2 NatSchG) Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Muss zu reduzieren. Anfallender Erdaushub ist der Wiederverwertung zuzuführen. Sollte eine Wiederverwertung nachweislich nicht möglich sein, kann auf einer zugelassenen Deponie des Landkreises entsorgt werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Talauenschotter sowie Niederterrassenschotter. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, 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.

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

## 8. Bauausführung

Die Bauherrschaft wird im folgenden über besonders relevante Thematiken der Landesbauordnung (LBO) informiert:

- § 12 Abs. 1 LBO: „Baustellen sind so einzurichten, dass baulichen Anlagen ordnungsgemäß errichtet oder abgebrochen werden können und Gefahren oder vermeidbare erhebliche Belästigungen nicht entstehen.“
- § 13 Abs. 1 Satz 3 LBO: „Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds des Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.“

## 9. Pflanzliste 1

Auf Stellplatzanlagen und Verkehrsflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten, welche sowohl auf der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) als auch in der Liste „Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg“<sup>1</sup> für den Raum Donzdorf gelistet sind zu verwenden. Eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr sind zu beachten.

Bei Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Donzdorf aus der Pflanzliste 1 auszuwählen. Die Pflanzen müssen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süd-deutsches Berg- und Hügelland) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.<sup>2</sup>

Das Anpflanzen von heimischen Obstbäumen ist generell zulässig.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

<sup>1</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

<sup>2</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

<b>Bäume</b>		
<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Wuchsklasse</b>
<b>Feldahorn</b>	<b><i>Acer campestre</i></b>	<b>II. Ordnung</b>
<b>Hainbuche</b>	<b><i>Carpinus betulus</i></b>	<b>II. Ordnung</b>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b><i>Prunus avium</i></b>	<b>II. Ordnung</b>
Gewöhnliche Trauben- kirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
<b>Mehlbeere</b>	<b><i>Sorbus aria</i></b>	<b>II. Ordnung</b>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
<b>Elsbeere</b>	<b><i>Sorbus torminalis</i></b>	<b>II. Ordnung</b>

<b>Sträucher</b>		
<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Wuchsklasse</b>
<b>Hainbuche</b>	<b><i>Carpinus betulus</i></b>	<b>Für geschnittene He- cken</b>
<b>Roter Hartriegel</b>	<b><i>Cornus sanguinea</i></b>	<b>Strauch</b>
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<b><i>Corylus avellana</i></b>	<b>Strauch</b>
<b>Gewöhnl. Pfaffenhütchen</b>	<b><i>Euonymus europaeus</i></b>	<b>Strauch</b>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<b><i>Ligustrum vulgare</i></b>	<b>Strauch</b>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Strauch
<b>Schlehe</b>	<b><i>Prunus spinosa</i></b>	<b>Strauch</b>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Strauch
<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b><i>Rosa canina</i></b>	<b>Strauch</b>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Strauch
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Strauch / Kleinbaum
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Strauch
<b>Wolliger Schneeball</b>	<b><i>Viburnum lantana</i></b>	<b>Strauch</b>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch

## 10. Pflanzliste 2

Für die Begrünung von Dachflächen sind ausschließlich Pflanzen bzw. Saatgut aus dem geografischen Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland) entsprechend der folgenden Artenliste zu verwenden.

<b>Kräuter:</b>	
Allium lusitanicum	Berglauch
Alyssum alyssoides	Kelch-Steinkraut
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Arenaria serphyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Armeria maritima ssp. elongata	Gemeine Grasnelke
Aster linosyris	Goldhaaraster

<i>Biscutella laevigata</i>	Glattes Brillenschötchen
<i>Calendula arvensis</i>	Acker-Ringelblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost
<i>Dianthus armeria</i>	Raue Nelke
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke
<i>Dianthus superbus</i> ssp. <i>sylvestris</i>	Prachtnelke
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Erophila verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Filipendula vulgaris</i>	Kleines Mädesüß
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Gentiana cruciata</i>	Kreuz-Enzian
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel
<i>Globularia punctata</i>	Gewöhnliche Kugelblume
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Legousia speculum-veneris</i>	Echter Frauenspiegel
<i>Linum austriacum</i>	Österreichischer Lein
<i>Papaver argemone</i>	Sandmohn
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum rupestre</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Veronica teucrium</i>	Großer Ehrenpreis

<b>Gräser</b>	
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras
<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge
<i>Festuca cinerea</i>	Blauschwingel
<i>Koeleria glauca</i>	Blaugrünes Schillergras
<i>Melica ciliata</i>	Wimper-Perlgras
<i>Phleum phleoides</i>	Steppen-Lieschgras

## 11. Artenschutzbelange

Der Fachbeitrag des Büros Stauss & Turni, Tübingen, zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 23.10.2017 ist als besonderer Teil der Begründung Bestandteil des Bebauungsplans.

Alle heimischen Fledermausarten sind nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützt. Zudem genießen sie als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie europäischen Schutz.

Wenn bei Abbruch-/ Sanierungs-/ Rodungsmaßnahmen geschützte Arten betroffen sind, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Der Prüfbericht hierüber ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zur Freigabe vorzulegen. Bei Gebäudeabbrüchen sollte eine Begehung betroffener Gebäudeteile (Dachböden etc.) vor Abbruch durchgeführt werden, um Verstöße gegen Artenschutzvorschriften ausschließen zu können. Die Maßnahmen sind durch den Bauherrn umzusetzen. Wird gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen, kann die zuständige Behörde Anordnungen zum Schutz dieser Arten, z.B. einen sofortigen Baustopp, treffen. Zudem stellt die Entfernung / Beseitigung der Lebensstätten eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz dar, die mit einer Geldbuße bis 50.000€ geahndet werden kann. In schweren Fällen kann ein Verstoß nach § 71 a Bundesnaturschutzgesetz mit einer Freiheitsstrafe bis 3 Jahren bestraft werden.

## 12. Kontrolle von Gebäuden vor Abriss, Teilabriss oder Umbau

Die Gebäude sind vor Abriss, Teilabriss oder Umbau (Betroffenheit der Fassade, des Daches) im Sommerhalbjahr vor der Baumaßnahme auf Fledermausquartiere oder Brutnester von gebäudebrütenden Vogelarten durch einen Fachmann zu untersuchen. Wird eine Betroffenheit von Tieren durch den Fachgutachter festgestellt, sind Maßnahmen mit der Stadt Donzdorf abzustimmen, um Verbotstatbestände auszuschließen. Die Maßnahmen sind durch den Bauherrn umzusetzen. Der Abriss des Gebäudes ist in den Wintermonaten durchzuführen.

## 13. Rodungs,- Fäll- und Schnitarbeiten von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit,

### Kontrolle vor Rodung

Vor notwendigen Rodungen, Fäll- und Schnitarbeiten von Bäumen, sind diese von einem Fachmann auf Fledermäuse (in Höhlen, Rindenspalten) zu überprüfen. Bei Betroffenheit sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Angebot geeigneter Ersatzquartiere und Abstimmung mit dem Landratsamt) Die notwendige Rodung von Sträuchern und Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.

## 14. Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für die Tierwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

## 15. Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden / Glasflächen

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z. B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben, die durch Spiegelung der Umgebung den Vögeln attraktive Landeplätze präsentieren, bei deren Anflug die Individuen mit der Scheibe kollidieren. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbeson-

dere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Detaillierte Informationen hierzu sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempbach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster
- Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

#### 16. Klimageräte und Luftwärmepumpe

Für diese Gerätschaften gelten die entsprechenden Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung nach dem Leitfaden der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen“ die dem Wohnen dienenden Gebiete.

#### 17. Fernmeldekabel, Telekommunikationslinien § 68 Abs. 3 TKG

Das in den örtlichen Bauvorschriften normierte Gebot der unterirdischen Führung von Fernmeldekabeln 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.

#### 18. Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich (unterirdische) Versorgungsanlagen und – leitungen folgender Leitungsträger:

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart, Ansprechpartner: Herr Günter Mayer, Tel.: 07161 1009-111
- **Unitymedia BW GmbH**, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel, Ansprechpartner: Herr Kiewning, Tel.: 0561 7818-149
- **Energieversorgung Filstal**, Großeislinger Straße 28-34, 73033 Göppingen, Ansprechpartner: Herr Weichel, Tel.: 07161 6101-268
- **Netze BW GmbH**, Hahnweidstraße 44, 73230, Kirchheim unter Teck, Ansprechpartner: Hans-Jürger Neubauer, Tel.: 07021 8009-59232

Vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten besteht Erkundigungspflicht bei Versorgungsträgern. Von daher sind Bauherren verpflichtet die betroffenen Leitungsträger möglichst frühzeitig an den konkreten Planungen zu beteiligen. Das Bauvorhaben ist mit den oben genannten Trägern einvernehmlich abzustimmen. Maßnahmen, die der Versorgungssicherheit dienen, müssen vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt werden. Sie sind im Weiteren aufgelistet.

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der **Telekom**. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden.
- Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der **Unitymedia BW GmbH**. Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten. Neu- und Mitverlegungen sind nicht geplant.



- Es befinden sich Gasleitungen der **Energieversorgung Filstal** (EVF) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es ist darauf zu achten, dass die Versorgungssicherheit stets aufrecht zu erhalten ist.
- Eine Ortsnetz-Trafostation der Stauerwerk Netzgesellschaft (**Netze BW GmbH**) befindet sich im bestehenden Gebäude der Kreissparkasse. Da diese Station auch umliegende Netzbereiche versorgt, wird die Station zukünftig weiterhin an diesem Standort benötigt. Dafür ist eine Fläche von ca. 4 x 5 m in dem künftig geplanten Gebäude vorzuhalten. Vor dem Abbruch der bestehenden Ortsnetz-Trafostation muss ein Provisorium erstellt und so lange unterhalten werden, bis die neue Station die Versorgung sicherstellt.

### 19. Aufzuhebende Festsetzungen

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

aufgestellt:

Stuttgart, den 23.10.2017

letztmalig geändert: 22.01.2018

Wick+Partner

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	23.10.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB; Mitteilungsblatt Nr. 43/2017	am	27.10.2017
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am	23.10.2017 / 27.10.2017
Öffentliche Bekanntmachung Mitteilungsblatt Nr. 43/2017	am	27.10.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	06.11.2017 08.12.2017
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	22.01.2018
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB	am	

ausgefertigt und beurkundet

Stadt Donzdorf,

.....