

**Stadt Donzdorf**

Bürgermeisteramt



LANDKREIS      GÖPPINGEN  
STADT            DONZDORF  
GEMARKUNG      DONZDORF

**BEBAUUNGSPLAN**  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**„SEEGASSE“**

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN  
NACH § 13A BAUGB

**TEXTTEIL**

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

GEFERTIGT:  
DONZDORF, DEN 05.02.2024

RECHTSKRÄFTIG:

— . — . —

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Seegasse“**  
**Textteil vom 05.02.2024 - Entwurf**

---

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 25.09.2023 / 04.12.2023
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
gem. § 2 Abs.1 BauGB 06.10.2023 / 15.12.2023
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss \_\_\_\_.
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses \_\_\_\_.
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_.
- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB  
vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am \_\_\_\_.
- **Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am \_\_\_\_.**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Donzdorf, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
M. Stölzle, Bürgermeister

## HINWEIS

Der Bebauungsplan „Seegasse“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, alle Anwendungsvoraussetzungen hierfür sind erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,24 ha. Die Grundfläche, die nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO überdeckt sein darf, beträgt ca. 2.208m<sup>2</sup> (WA-Fläche) x 0,4 (GRZ) = ca. 1.546 m<sup>2</sup>, also ca. 0,15 ha. Die geplante Nutzung ist „allgemeines Wohngebiet“ und es handelt sich um Flächen, die sich im Innenbereich befinden. Das Verfahren entspricht dem Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB; auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und Umweltüberwachung und auf die zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht; diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen.

## RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 05.02.2024 des Bebauungsplans „Seegasse“. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.391 m<sup>2</sup>. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 1 (Schlossgarten), 14/2, 315 (Seegasse), 14/6 und 14/7.

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)             | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)   |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)    | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)   |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 4. Landesbauordnung (LBO)            | i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422)   |

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO 2017**

##### **1.1 Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**

###### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO**

###### **1.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) § 4 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
3. Der Versorgung des Gebiets dienende nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltung
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Unzulässig sind:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

###### **1.1.2 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) und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Seegasse“**  
**Textteil vom 05.02.2024 - Entwurf**

---

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO / § 9 Abs. 3 BauGB):

Es 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 Festsetzungsbe-  
reich mehrerer BZH, gilt diejenige BZH, in deren Geltungsbereich die überwiegende  
Bruttogrundfläche der baulichen Anlage liegt.

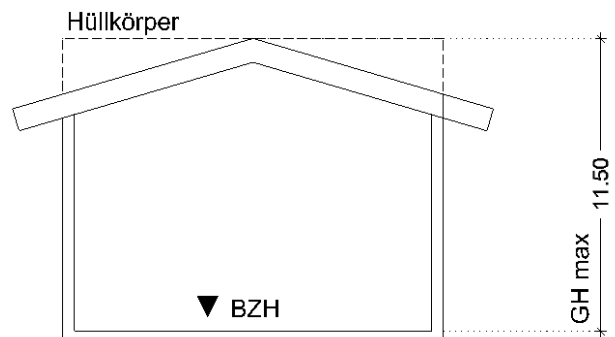
Bei Flächengleichheit ist das arithmetische Mittel der BZHs heranzuziehen.

Es wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) wird zwischen unterem Bezugspunkt (BZH) und der obersten Kante der Dachfläche gemessen. Bei versetzten Satteldächern darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 0,50 m mit Dachvorsprüngen überschritten werden.

Zulässig sind:	GH
WA1	15,00 m
WA2	11,50 m

Die Höhenfestlegungen werden als Hüllkörper definiert, welche durch die baulichen Anlagen nicht überschritten werden dürfen.



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

WA1:

Offene Bauweise (o) im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO, es sind nur Einzelhäuser zu-  
lässig.

WA2:

Offene Bauweise (o) im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO, es sind Einzelhäuser und  
Hausgruppen zulässig.

## 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.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Seegasse“**  
**Textteil vom 05.02.2024 - Entwurf**

---

**1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, Anschluss an Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

**Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Offene Stellplätze und unterirdische Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster (überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Baufenster zulässig. Die Zufahrt zur Garage bzw. zum überdachten Stellplatz hat eine Länge von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten (Stauraum / Mindest-Stellfläche vor der Garage bzw. dem überdachten Stellplatz), wenn die Garage / der Carport nicht parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt wird. Ausgenommen hiervon sind Garagen, die ins Gebäude integriert sind.

**1.5 Nebenanlagen § 14 BauNVO**

Zulässig in überbaubarer Grundstücksfläche sind:

- Gerätehütten mit einem umbauten Raum bis max. 40 m<sup>3</sup> und max. 3 m Höhe

Unzulässig sind:

- im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO: Anlagen für die Kleintierhaltung, wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen.

Die Gestaltung von Einfriedungen ist in den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

**1.6 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung §§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i. V. m. 126 Abs. 1 BauGB**

Von den Grundstückseigentümern sind auf ihren Grundstücken zu dulden:

- Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabatten bzw. Bordsteine abgegrenzt. Diese sowie die hierfür erforderlichen Fundamente befinden sich innerhalb der angrenzenden Grundstücke.
- Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente befinden sich innerhalb der angrenzenden Grundstücke.

**1.7 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB**

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.



Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün festgesetzt. Die Fläche ist von einer Bebauung freizuhalten. Ausgenommen sind unterirdische Tiefgaragen.

**1.8 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB**

**1.8.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Pro Grundstück ist ein mittelkroniger, standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Zu verwendende Baumarten sind der nachfolgenden Pflanzliste 1.8.2 zu entnehmen. Die Pflanzung von Koniferenhecken (Thuja, Fichte) ist unzulässig (Ausnahme: Eibe).

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Seegasse“**  
**Textteil vom 05.02.2024 - Entwurf**

**1.8.2 Pflanzliste**

<b>Mittelkronige Bäume</b>	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Obstbäume, Sorten siehe nachfolgende Tabelle	
<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 v. 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 Späte 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	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Seegasse“**  
**Textteil vom 05.02.2024 - Entwurf**

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Salweide
<b>Gehölze für geschnittene Hecken</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
<b>Gräser und Stauden für extensive Dachbegrünung</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
Biscutella laevigata	Glattes Brillenschötchen
Calendula arvensis	Acker-Ringelblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus armeria	Raue Nelke
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus superbus ssp. sylvestris	Prachtnelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Filipendula vulgaris	Kleines Mädesüß
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere
Gentiana cruciata	Kreuz-Enzian
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel
Globularia punctata	Gewöhnliche Kugelblume
Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Legousia speculum-veneris	Echter Frauenspiegel
Linum austriacum	Österreichischer Lein
Papaver argemone	Sandmohn
Petrorhagia prolifera	Sprossende Felsennelke
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Seegasse“**  
**Textteil vom 05.02.2024 - Entwurf**

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus praecox	Frühblühender Thymian
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Carex flacca	Blaugüne Segge
Festuca cinerea	Blauschwingel
Koeleria glauca	Blaugrünes Schillergras
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras
<b>Kletterpflanzen für die Begrünung von Stützmauern</b>	
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“, bzw. tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingenknöterich

#### **1.8.4 Vorgaben für die Ausführung**

##### **Einzelbäume**

Es ist auf einen ausreichend großen, luft- und wasserdurchlässigen, durchwurzelbaren Bodenstandsraum mit einem Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup>, einer Mindestbreite von 2,0m und einer Tiefe von mindestens 1,0 m zu achten. Als Pflanzsubstrat ist ausschließlich hochwertiger Oberboden zu verwenden. Alternativ können auch Baumsubstrate mit erhöhtem Humusanteil eingesetzt werden. Der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

##### **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

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

##### **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 (gebietseigenem) Pflanz- und Saatgut zu achten.



**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Seegasse“**  
**Textteil vom 05.02.2024 - Entwurf**

---

**1.8.5 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung**

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14cm. Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden.

Sträucher: Verpflanzte Sträucher (vStr); 3-4 Triebe; Höhe 100-150cm.

**1.8.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB**

**Insektenverträgliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sollen ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen gelten folgende Anforderungen:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern, um eindringende Insekten abzuhalten
- Anbringung von Lampen in geringer Höhe
- Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin)
- Vermeidung horizontaler Abstrahlungen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum. Verwendung vorzugsweise von warmweißen LED-Lampen mit einer Lichtleistung von nicht über 3.000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 – 630 nm). Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion.
- Die Verwendung von UV-Strahlung und IR-Strahlung emittierender Beleuchtung ist unzulässig.
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Eine Außenbeleuchtung der Gebäude ist so vorzunehmen, dass sich keine störenden optischen Wirkungen auf die Umgebung (nachbarliche Belange) entfalten.

**Umnutzung und Abbruch bestehender Gebäude**

Um auszuschließen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und / oder gebäudebrütenden Vögeln durch Umnutzung oder Abbruch bestehender Gebäude zerstört werden, sind vor der Durchführung dieser Maßnahmen Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen / Brutvögeln durchzuführen.

**Baumaßnahmen entlang der Schlossmauer**

Für den Schutz potenziell vorhandener oder künftig einwandernder Zauneidechsen ist im Bereich der Schlossmauer bei Baumaßnahmen ein Reptilienschutzzaun zu stellen.

**1.9 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 insektentötenden 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**

###### Hauptgebäude:

Als Dachform werden zugelassen: Satteldach, versetztes Satteldach und Walmdach.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Walmdächern, Satteldächern und versetzten Satteldächern zwischen 15° und 40°.

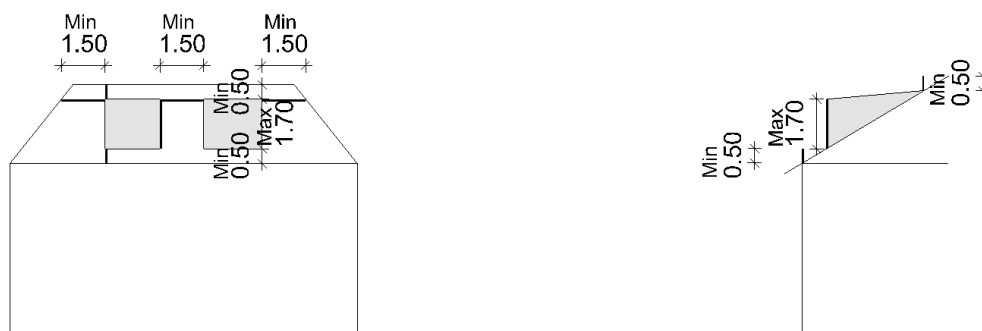
##### **2.1.2 Dachdeckung / Dachbegrünung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

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. 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. Die Solaranlagen dürfen die Abmessungen des Daches nicht überschreiten. Bei geneigten Dächern werden die auf den Dächern aufliegenden Solaranlagen nicht auf die Gebäudehöhe angerechnet. Dachbegrünungen sind zulässig.

##### **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. Ausgenommen hiervon sind Hausgruppen. Bei diesen darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 75% der Dachlänge gemessen von Giebelfläche zu Giebelfläche nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelfläche bzw. zwischen mehreren Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen, der Abstand zum First darf lotrecht gemessen 0,5 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.



**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Seegasse“**  
**Textteil vom 05.02.2024 - Entwurf**

---

**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 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

**2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V. mit § 9 Abs. 1 LBO**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden.

**2.4 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. Rasenfugensteine, Sickerpflaster etc.).

**2.5 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade und nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 4,5 m über Geländeoberkante liegen. Pro Betrieb ist im Plangebiet nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Video-/LED-Displays sowie Skybeamer sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

**2.6 Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

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

Eigenständige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie selbständige Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche, zulässig.

Sämtliche Stützmauern sind entweder durch vorangestellte Hecken/Sträucher oder durch Rankgewächse zu begrünen oder als unverfugte Natursteinmauer (Trockenmauer) auszubilden. Bei den Begrünungen sind Pflanzenarten aus den vorstehenden Pflanzlisten unter Ziffer 1.8.2 zu verwenden.

## **2.8 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. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht zugelassen. Eine tiergruppenschädliche Anordnung einer Einfriedung ist ebenfalls unzulässig. Hierzu zählen z. B. Sockelmauern bei Zäunen oder engmaschige Drahtzäune. Tote Einfriedungen, wie zum Beispiel in Form von Sichtschutzelementen oder Mauern, sind unzulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Bei Anpflanzungen von Hecken und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Sorten entsprechend den Pflanzlisten unter Ziffer 1.8.2 zu verwenden.

Von den Regelungen ausgenommen ist die denkmalgeschützte Schlossmauer.

## **2.9 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.

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

Zur Bewässerung des Gartens sowie zur eventuellen Nutzung als Grauwassersystem werden Zisternen mit einem Volumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> je Baugrundstück vorgeschrieben.

Zur Schonung des Wasserhaushalts ist der jeweilige Eigentümer zur Dachflächen- und Oberflächenwasserrückhaltung von unbelastetem Regenwasser verpflichtet. Die Art der Regenwasserrückhaltung ist zu wählen aus:

1. Erstellung einer Retentionszisterne. Das Retentionsvolumen muss mindestens 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener, versiegelter Fläche betragen. Der zulässige Ablauf beträgt 0,2 l / s / 2 m<sup>3</sup>.
2. Extensive Dachbegrünung. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 10 cm betragen.
3. Bei geologischer und topographischer Möglichkeit kann eine Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, mit Rasen bewachsene und belebte Bodenschicht erfolgen (siehe hierzu auch Hinweis 3.1).

Den Bauantragsunterlagen ist der geologische Nachweis zur ausreichenden Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück beizulegen. Hierbei ist der Schutz der Nachbarbebauung zu beachten.

Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Landratsamt Göppingen, Gesundheitsamt, anzuzeigen. (Verweis auf die Anzeigepflicht über das Anzeigeformular vom Landratsamt Göppingen vgl. auch Hinweis unter Ziffer 3.2).

Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamts Göppingen - Gesundheitsamt ist zum jeweiligen aktuellen Stand (derzeit Januar 2018) zu beachten.

## **3. Hinweise**

### **3.1 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, 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.

### **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 über das Anzeigenformular nach § 13 (4) TrinkwV vom Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“, das DVGW Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die DIN 1989, Teil 1 – 4 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu beachten.

Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamts Göppingen - Gesundheitsamt ist zum jeweiligen aktuellen Stand (derzeit Januar 2018) zu beachten.

### **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 ehemals als altlastenverdächtige Fläche ausgewiesene Flurstück 14/4 ist heute als ausgeschieden kategorisiert.

Das „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen – Umweltschutzamt – mit jeweiligem aktuellen Stand (derzeit März 2020) ist zu beachten.

### **3.4 Grundstücksentwässerung**

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel besteht nicht.

### **3.5 Einsatz erneuerbarer Energien**

Es wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern hingewiesen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung –PVPf-VO vom 11. Oktober 2021).

Rechtsgrundlage bildet das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 11.02.2023, das gemäß § 23 die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in Abs. 1 Nr. 1 bei Neubau von Wohngebäuden und auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes ab 1. Mai 2022 vorschreibt.

### **3.6 Planvorlagen**

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

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

#### 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.

Es wird auf die Broschüre „Artenschutz am Haus“ verwiesen. Dieses kann über die Homepage [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de) → Dokumente bezogen werden.

### **3.8 Denkmalpflege**

Außerhalb sowie teilweise innerhalb befindet sich die denkmalgeschützte sensible Schlossmauer. Diese gilt es während der Bauphase geeignet zu schützen.

Es ist weiterhin nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können.

Gemäß § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bürgermeisteramt Donzdorf umgehend zu benachrichtigen.

Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht zuständige Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten.

Nach § 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

### **3.9 Gestaltung von Gartenanlagen**

Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen.

Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten (außer Spritzschutzstreifen unmittelbar um die Gebäude (max. 50 cm breit) sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

### **3.10 Artenschutz**

Das Zeitfenster zur Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss) und zur Rodung von Gehölzen ist auf das Winterhalbjahr (1.10 - 28.02.), außerhalb der Vogelbrutzeit, beschränkt.

### **3.11 Starkregen**

In Anbetracht der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahren und angesichts des durch den Klimawandel größer werdenden Hochwasserrisikos steigt die Bedeutung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Dies gilt sowohl im bereits bebauten Raum als auch bei Neuplanungen.

Es wird daher dringend empfohlen die Gebäude vor Starkregenereignissen zu schützen. Es wird auf den seit Ende 2021 gültigen Raumordnungsplan Hochwasser mit entsprechenden Zielen und Grundsätzen verwiesen. Dieser ist auf der Homepage des Bundesministeriums des Innern und für Heimat sowie auf der Homepage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung abrufbar.

### **3.12 Aufzuhebende Festsetzungen**

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