

Stadt Donzdorf  
Gemarkung Donzdorf  
Landkreis Göppingen



# Bebauungsplan

## und örtliche Bauvorschriften

# „Südlich des Bahnhofs II“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## Textteil



Gefertigt von:

**VTG STRAUB**

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH  
Hermann-Schwarz-Straße 8  
73072 Donzdorf  
info@vtg-straub.de  
Projekt-Nummer 18-096

Gefertigt am:

28.04.2025 / 24.09.2025

Stadt Donzdorf

Bauamt

Schloss 1-4

73072 Donzdorf

stadt@donzdorf.de

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB	25.07.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	29.07.2022
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und förmlicher Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss	27.03.2023
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	06.04.2023
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB	vom 17.04.2023 bis 19.05.2023
Erneuter Feststellungsbeschluss für den Entwurf und erneuter Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss	12.05.2025
Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	30.05.2025
Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4a BauGB	vom 02.06.2025 bis 04.07.2025
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am	06.10.2025

Ausgefertigt Donzdorf, den 16.10.2025

Martin Stölzle, Bürgermeister

**In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am**

## HINWEIS

Der Bebauungsplan „Südlich des Bahnhofs II“ dient der Schaffung neuer Wohnbaumöglichkeiten innerhalb von Flächen, die bereits dem Innenbereich zugehörig sind. Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,72ha (7.188m<sup>2</sup>). Die Grundfläche, die nach § 19 Abs.2 BauNVO mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO überdeckt sein darf, beträgt ca. 6.252m<sup>2</sup> (WA-Fläche) x GRZ = ca. 3.930m<sup>2</sup>, also ca. 0,39ha. Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind jedoch immer auszuschließen. Es wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Zeeb & Partner vom 02.03.2023 verwiesen. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht; diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen.

# RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 vom 28.04.2025 des Bebauungsplans „Südlich des Bahnhofs II“ in Donzdorf. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet und umfasst die Flurstücke Nr. 1177/1 und 1159/34 in ihrer Gänze. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 1159/5, 1159/8, 1159/10, 1159/36, 1159/48, 1159/47, 1164/2, 1164/1, 1181/6, 1181/5, 1181/4, 1181/3, 1181/2, 1181/1, 1177/2 und 1158/3 (Theodor-Heuss-Straße). Die Flurstücke Nr. 1159/1 (Erzbergerweg), 1159/31 (Rathenauweg) und befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

## 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 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)  |

## 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 (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Anlagen für die Verwaltung

Unzulässig sind:

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

#### 1.1.1.2 Fläche für Versorgungsanlagen

Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt. Zulässig sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Anlagen und Nutzungen.

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

Die Zahl der Wohnungen ist in WA 2, WA 3 und WA 4 wie folgt maximal beschränkt:

- Auf maximal 2 WE bei einer Doppelhaushälfte
- Auf maximal 4 WE bei einem Doppelhaus
- Auf maximal 2 WE bei einem Reihen- bzw. Kettenhaus

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

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 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.

Es werden festgesetzt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH). Bei Flachdächern wird hiervon abweichend die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 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 Firsthöhe darf um maximal 0,50m mit Dachvorsprüngen überschritten werden.

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

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 1	11,00m	9,00m	12,00m
WA 2, 3 und 4	9,00m	6,00m	9,00m

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



Im Falle der Abschirmung von Solaranlagen auf Flachdächern ist die Attika auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

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

### In WA 1:

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

### In WA 2, 3 und WA 4:

Abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge auf 30,00m.

## 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.

## 1.5 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

### 1.5.1 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports)

Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) sind innerhalb der Baufenster (überbaubaren Grundstücksflächen) sowie innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Zwischen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichteter Garage bzw. überdachtem Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zur Garage bzw. zum überdachten Stellplatz hat eine Länge von mindestens 5,00m 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.

An Straßeneinmündungen darf die Übersichtlichkeit im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.

### **1.5.2 Tiefgaragengebäude**

Die Errichtung von Garagengeschossen ist in WA 1 nur in Geschossen unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe (Tiefgaragen) sowie innerhalb der Baugrenze und den Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

### **1.6 Nebenanlagen § 14 Abs. 1, 1a, 2 und 3 BauNVO**

Gerätehütten sind bis zu einem umbauten Raum von max. 30 m<sup>3</sup> und mit max. 3 m Höhe zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 1 m mit Nebenanlagen einzuhalten.

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.

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gemäß zeichnerischem Teil gilt als Richtlinie.

### **1.8 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.

### **1.9 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.



Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.



Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.

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

#### **1.10.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

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

Verwendete Baumarten sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Die Pflanzung von Koniferenhecken (Thuja, Fichte) ist unzulässig (Ausnahme: Eibe).

### 1.10.2 Pflanzlisten

<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
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
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	Blaugrüne 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	Schlingenknocherich

### 1.10.3 Vorgaben für die Ausführung

#### Einzelbäume

Die entlang der Erschließungsstraßen im zeichnerischen Teil dargestellten Einzelbäume sind zu pflanzen. Abweichungen von bis zu 5m in beide Richtungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig. Es ist auf einen ausreichend großen, luft- und wasserdurchlässigen, durchwurzelbaren Bodenstandsraum mit einem Mindestvolumen von 12m<sup>3</sup>, einer Mindestbreite von 2,0m und einer Tiefe von mindestens 1,0m 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.

### 1.10.4 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.

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

#### Fledermäuse

Konfliktvermeidende Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar</li><li>• Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von &lt; 3.000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen. (siehe ausführlicher Hinweis unter Ziffer 3.9)</li><li>• Es sind blütenreiche heimische Gehölze zur Durchgrünung zu verwenden.</li><li>• Der entfallene Obstbaum wird im Verhältnis 1:2 auf Flurstück Nr. 115/3 (Theodor-Heuss-Straße) ersetzt.</li></ul>
CEF-Maßnahmen:	keine

#### Vögel

Konfliktvermeidende Maßnahmen:	<p><u>Alle Brutvögel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Baufeldfreimachung in der vogelbrutfreien Zeit (1.10. – 28.02.)</li><li>• Es sind blütenreiche heimische Gehölze zur Durchgrünung zu verwenden.</li><li>• Der entfallene Obstbaum wird im Verhältnis 1:2 auf Flurstück Nr. 115/3 (Theodor-Heuss-Straße) ersetzt.</li></ul> <p><u>Bluthänfling:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist für den Bluthänfling auf Fl. Nr. 1158/3 (Teilfläche) ein ca. 120qm großes blütenreiches Gebüsch anzulegen aus Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) und Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>)</li></ul>
CEF-Maßnahmen:	keine

Als Ersatz für den entfallenen Laubbaum sind gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil zwei Obstbaumhochstämme gemäß der Pflanzliste (1.10.2) zu pflanzen.

### 1.11 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. warmweiße LED Lampen; vgl. auch Ziffer 3.9) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass keine insektentötenden Lampengehäuse verwendet werden.

## **1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB**

In WA 4 gelten folgende Regelungen:

- Es ist eine geeignete Grundrissgestaltung zu wählen, Aufenthaltsräume sollten nicht an die zur Lärmquelle hingewandten Fassaden angeordnet werden.
- Aufenthaltsräume, die sich an den zur Lärmquelle hingewandten Fassaden befinden, müssen mit Festverglasung, abschließbaren Fenstern oder einer vorgehängten geschlossenen Fassade vorgesehen werden.

Es wird auf das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Südlich des Bahnhofs II“ von Gerlinger + Merkle vom 17.10.2023 verwiesen.

## **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: Pultdach und Flachdach.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Pultdächern zwischen 10° und 20°. Dächer unter 10° gelten als Flachdächer.

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

Für die Deckung der mehr als 10° 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.

Flache/ flach geneigte Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. 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. Die Solaranlagen dürfen die Abmessungen des Daches nicht überschreiten.

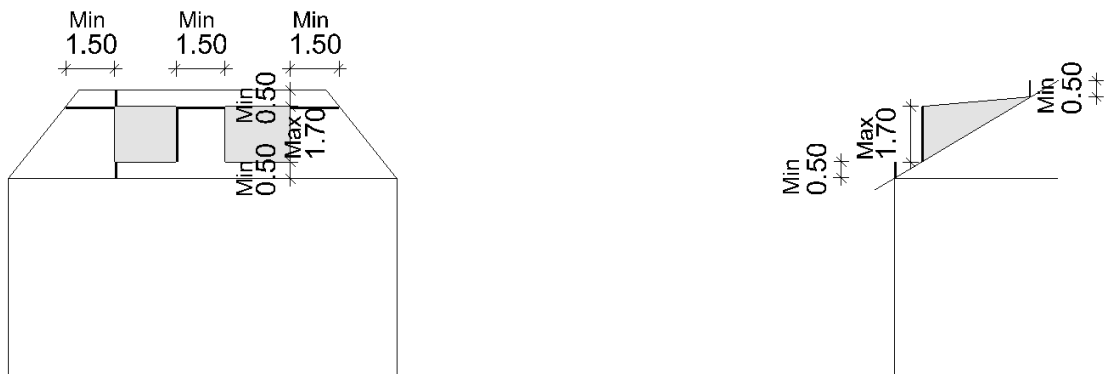
Bei geneigten Dächern werden die auf den Dächern aufliegenden Solaranlagen nicht auf die Wand- und Firsthöhe angerechnet. Bei Flachdächern werden aufgeständerte Solaranlagen sowie deren Abschirmung in Form einer Attika auf die Gebäudehöhe angerechnet.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen), die nicht durch eine Attika abgeschirmt werden, müssen einen Mindestabstand von 0,5 m von den Außenwänden des Gebäudes einhalten. Solaranlagen, deren Aufbauhöhe mehr als 0,50m beträgt, müssen mit einer Attika abgeschirmt werden.

##### **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 0,5 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.



### 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. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, wenn es topographische Gegebenheiten erfordern. Dies ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen und zu begründen. 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 1.10.2 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 1.10.2 zu verwenden.

## **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.

Gefangene Stellplätze, auch in Form von Garagen oder Carports, die nur über einen vorgelagerten, nicht überdachten Stellplatz erreichbar sind, sind zulässig. Die Erschließung des hinteren Stellplatzes über den vorderen Stellplatz muss dauerhaft gesichert sein.

## **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 3m<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 2m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> angeschlossener, versiegelter Fläche betragen. Der zulässige Ablauf beträgt 0,2l / s / 2m<sup>3</sup>.
2. Extensive Dachbegrünung. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 10cm betragen.

3. Bei geologischer und topographischer Möglichkeit kann eine Versickerung über eine mindestens 30cm mächtige, mit Rasen bewachsene und belebte Bodenschicht erfolgen.

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).

## **3. Hinweise**

### **3.1 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche von quartären Ablagerungen aus Hochflutsediment der Niederterrasse sowie Jungem Flussbettsediment mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Beim Hochflutsediment der Niederterrasse ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen beim Anschnitt innerhalb einer Baugrubenwand /-böschung zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (2024) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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.

Für das Baugebiet wird ein geologisches Übersichtsgutachten erstellt. Dieses ersetzt jedoch keine projektspezifischen geologischen Erkundungen.

Die ursprünglich auf dem Gelände vorhandene Gärtnerei wurde fachkundlich beprobt und die aufgefundenen belasteten Bauteile und Böden wurden fachgerecht entsorgt. Anschließend wurden nochmals Beprobungen durchgeführt und nachgewiesen, dass kein Asbest mehr auf der Fläche vorhanden ist.

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

Aufgrund der Vorprägung des Plangebiets durch eine jahrzehntelange Nutzung als Gärtneriegelände ist der Oberboden zu untersuchen, ob dieser zur Verwertung geeignet ist.

Die Aufbringungsflächen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Für einen reibungsfreien Ablauf ist die bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung für den Bodenauftrag frühzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Eine bodenkundliche Begleitung der Maßnahme wird empfohlen.

### 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 KSG BW vom 23.Juli 2013, das gemäß § 8a die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in Abs.1 Nr.2 bei Neubau von Wohngebäuden ab 1.Mai 2022 vorschreibt.

Die Pflicht greift auch bei grundlegendender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1.Januar 2023 begonnen wird.

### 3.6 Planvorlagen

Für alle Baumaßnahmen müssen die Bauvorlagen 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 Starkregen und Hochwasser

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 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. Es wird daher dringend empfohlen die Gebäude vor Hochwasser und ebenso auch vor Starkregenereignissen zu schützen.

Gemäß des Kartendienstes der LUBW (Abrufdatum 24.04.2025 liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Überschwemmungs- oder Risikogebiets.

### 3.9 Denkmalpflege

Innerhalb des Planbereichs befindet sich das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „merowingerzeitlicher Friedhof (6. / 7. Jh. n. Chr.)“. Auf die Kartierung des archäologischen Relevanzraums wird verwiesen. Ab dem Jahr 1901 wurden im Zuge von Baumaßnahmen im ausgewiesenen Bereich verschiedentlich frühmittelalterliche Bestattungen festgestellt. 1964 konnten bei archäologischen Untersuchungen im Ortsteil 100 Gräber erfasst werden.

Die Ausdehnung des Gräberfelds nach Westen ist bisher noch nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen innerhalb der aktuell vorliegenden Plangrenzen muss daher mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, die der Dokumentationspflicht unterliegen.



Bei Bauarbeiten innerhalb des Plangebiets sind folgende Kriterien zu beachten:

1. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist eine archäologische Untersuchung der betroffenen Areale erforderlich. Diese Maßnahme dient dazu, gegebenenfalls von dem Vorhaben beeinträchtigte Kulturdenkmale bauvorgreifend zu sichern. Dazu sollen zunächst Projektionsmaßnahmen in Form von Baggerschnitten helfen, die archäologische Bedeutung des Areals zu klären und etwaig nachfolgende archäologische Ausgrabungen besser kalkulieren zu können.
2. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch die Kreisarchäologie Göppingen, unter finanzieller Beteiligung des Planungsträgers durchzuführen. Von Seiten der Kreisarchäologie Göppingen wird ein möglichst reibungsloser Ablauf der Bauarbeiten erwünscht. Dies

setzt jedoch eine rechtzeitige Benachrichtigung (s.u.) sowie eine logistische Untersuchung durch den Planungsträger voraus. Zweck dieser Voruntersuchungen ist festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

3. Sollten hierbei für die Landesgeschichte bedeutsame archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden, können anschließende Ausgrabungen notwendig werden, die gegebenenfalls mehrere Monate in Anspruch nehmen können. Es ist zu beachten, dass die Kosten archäologischer Rettungsgrabungen durch den Vorhabenträger als Verursacher zu beauftragen und zu finanzieren sind. Es ist daher im Interesse der Bauherren, die ersten Maßnahmen in Form von Sondagen rechtzeitig durchzuführen, um Planungssicherheit zu erleichtern und gegebenenfalls Wartezeiten durch erforderliche Ausgrabungen zu vermeiden oder zu minimieren. Für die anstehenden Maßnahmen ist eine schriftliche Terminvereinbarung mit der Kreisarchäologie Göppingen und dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, notwendig.

Die vom Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege geforderten archäologischen Untersuchungen wurden am 04.09.2025 in Zusammenarbeit mit dem Kreisarchäologen des Landkreises Göppingen durchgeführt und die Auflagen der Stellungnahme erfüllt. Auf dem Areal wurden keine archäologisch relevanten Funde gemacht, gegen die Bebauung gibt es seitens der Kreisarchäologie keine weiteren Bedenken.

### **3.10 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 - 630nm). 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.

### **3.11 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.

### **3.12 Artenschutz**

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

### **3.13 Deutsche Telekom**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

### **3.14 Stromversorgung**

Die elektrische Versorgung der geplanten Wohnhäuser erfolgt über ein noch zu errichtendes Kabelnetz. Um die neue Umspannstation mit elektrischer Energie versorgen zu können, müssen Kabelbautätigkeiten in den anliegenden Straßen durchgeführt werden.

### **3.15 Aufzuhebende Festsetzungen**

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