



Landkreis Göppingen
Stadt Donzdorf
Gemarkung Donzdorf

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

„ G E W E R B E G E B I E T
W E S T I I -
E R W E I T E R U N G “

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

T E X T T E I L
vom 14.12.2020

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

GEFERTIGT:
DONZDORF, DEN 14.12.2020

RECHTSKRÄFTIG:

— · — · —

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 14.12.2020
 - Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss 14.12.2020
 - Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 18.12.2020
 - Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange vom 11.01.2021 bis 26.02.2021
 - Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat 22.03.2021

 - Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB am _____
- In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am _____**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Donzdorf, den 24.03.2021

M. Stölzle, Bürgermeister

HINWEIS

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II - Erweiterung“ löst den am 09.10.2020 in Kraft getretenen Bebauungsplan gleichen Namens ab. Die in jenem Bebauungsplan beinhalteten Festsetzungen werden durch die aktuellen Festsetzungen ersetzt.

Ausschlusskriterien nach der Grundflächengröße, nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (Ziffer 18.4 zur Anlage 1) oder Schutzgebiete nach § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB liegen nicht vor. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs.1 BauGB) kann verzichtet, von der Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), der Angabe umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB) und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10a Abs.1 BauGB) nach § 13 Abs.3 BauGB abgesehen, und das Monitoring nach § 4c BauGB nicht angewandt werden.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

Rechtsgrundlagen

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) | vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist |
| 4. Landesbauordnung Ba-Wü (LBO) | i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) |

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 14.12.2020 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West II - Erweiterung“ in Donzdorf. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken 1610/4, 1639, 1640 und 1641. Die Flurstücke Nr. 1579, 1597, 1598, 1599, 1600, 1610/2 (Dieselstraße), 1610/5, 1610/9 und 1621/2 (B466, Süßener Straße) befinden sich jeweils teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Das Flurstück Nr. 1579/6 befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1

BauGB und BauNVO 1990

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

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 15 BauNVO

Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) § 8 BauNVO

Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr.1 bis 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO zulässig.

Einschränkungen für das Gewerbegebiet (GE 1):

Einzelhandelsbetriebe sind auch in der Größenordnung unter 1.200m² Geschossfläche bzw. 800m² Verkaufsfläche gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Einschränkungen für das Gewerbegebiet (GE 2):

Zulässig ist ein Möbelhaus/Küchenstudio als Einzelhandelsbetrieb in der Größenordnung unter 1.200m² Geschossfläche bzw. 800m² Verkaufsfläche mit den Sortimenten Möbel, Küchen und mit bis zu 3 % der Verkaufsfläche für branchentypische Randsortimente. Im Übrigen gelten die Einschränkungen für das Gewerbegebiet (GE 1) entsprechend.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

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 Gebäudehöhe festgelegt.

Bei der Festsetzung des Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen wird nach § 16 Abs. 4 BauNVO zugleich ein Mindestmaß festgesetzt.

Grundflächenzahl entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planeinschrieb).

Gebäudehöhe / Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB):

Unterer Bezugspunkt ist die gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil festgelegte Bezugshöhe (BZH) in Meter über NN. Liegt eine bauliche Anlage im Festsetzungsbereich mehrerer Bezugshöhen, so gilt diejenige, in deren Geltungsbereich die überwiegende Bruttogrundfläche der baulichen Anlage liegt. Bei Flächengleichheit ist das arithmetische Mittel der Bezugshöhen heranzuziehen.

Obere Bezugspunkte sind Trauf- und maximale Gebäudehöhe. Die mindeste Traufhöhe (THmin) bezeichnet das mindeste zulässige Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bezeichnet das maximal zulässige Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der obersten Kante der Dachhaut.

Vorgeschriebene mindeste Traufhöhe (THmin): 5,50m

Vorgeschriebene maximale Gebäudehöhe (GH max.): 14,00m

Mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung darf die angegebene maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00m überschritten werden.

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

Im Bebauungsplan wird gemäß zeichnerischem Teil die abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig, außer bei Baugrenzen, welche den Grünflächen (außer „Fläche für Regenbewirtschaftung“ gemäß Planeinschrieb) gegenüberliegen. Bei letzteren Baugrenzen sind Überschreitungen unzulässig.

1.4 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht aber in freizuhaltenden Flächen gemäß Punkt 1.5.

Freilager sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einfriedungen werden innerhalb der örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

1.5 Freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

Abstandsfläche Bundesstraße B466

In dem gemäß zeichnerischen Teil gekennzeichneten 20m breiten Streifen ab äußerem Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Bundesstraße B466 dürfen keine Hochbauten jeder Art errichtet werden (Anbauverbot).

Böschungsoberkante

In der Böschungsoberkante dürfen keine baulichen Anlagen jeder Art errichtet werden.

1.6 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Es werden öffentliche Grünflächen gemäß zeichnerischen Teil festgesetzt.

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Fläche für Regenwasserbewirtschaftung gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.

1.7 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie. Im Anschluss an die Verkehrsfläche haben die angrenzenden Grundstückseigentümer auf deren Grundstücken eine für den Kraftfahrzeugverkehr ausreichende, befestigte Wendemöglichkeit zu schaffen, zu unterhalten und dauerhaft freizuhalten. Dabei können öffentliche Verkehrsflächen außerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß Planeinschrieb mitgenutzt werden.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden Bereiche mit Ein- bzw. Ausfahrtsverbot gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In diesen Bereichen ist die Ein- und Ausfahrt von und zu privater Grundstücke unzulässig.

1.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung

Die zur Herstellung des Straßenkörpers und dessen Beleuchtungsanlagen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes können innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt werden und sind von den Eigentümern zu dulden. Die öffentlichen Verkehrsflächen und Beleuchtungsanlagen (Lichtmasten) werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabatten bzw. Bordsteine abgegrenzt. Diese, sowie der hierfür erforderliche Fundamentbeton befinden sich innerhalb der Grundstücke. Dies ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.9 Konfliktvermeidende Maßnahmen und erforderliche CEF Maßnahmen

a) Alle Brutvogelarten: Rodung von Gehölze (falls notwendig) und Baufeldfreimachung im Umgriff außerhalb der Brutperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar

b) Goldammer: Für die Goldammer ist der östliche ruderale Streifen entlang des Sportplatzes beizubehalten. Von Gehölzpflanzungen ist hier abzusehen.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

c) Fledermäuse:

Rodung der Gehölze, falls notwendig, im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar

Erhalt der Leitlinie am östlichen und nördlichen Rand des Bebauungsplans und erhalt der Gehölze.

Es sind LED Leuchtmittel einzusetzen, die eine Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin (warmweiss) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll vor allem auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein.

Es sind keine zusätzlichen Strahler, Neonröhren oder sonstige Leuchtmittel insbesondere in Richtung Norden (Lautertal) oder Osten einzusetzen.

1.10 Maßnahmen der Grünordnung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Für die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten zu verwenden. Immergrüne Koniferen sind als Heckengehölze unzulässig.

1.10.1 Pflanzlisten, Größe der Pflanzware

Sträucher / freiwachsende Hecken

Größe der Pflanzen: vStr (verpflanzte Strauchware); 4 Triebe; Höhe 100 bis 150cm

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn oder Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Gehölze für regelmäßig geschnittene Hecken (Einfriedungen)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

Crataegus monogyna Weißdorn

Bäume 1. Ordnung

Größe der Pflanzen: Hochstamm; mindestens 3 x verpflanzt; Stammumfang (StU) 14 bis 16cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Größe der Pflanzen: Hochstamm; mindestens 3 x verpflanzt; Stammumfang (StU) 14 bis 16cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

1.10.2 Weitere Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen

- a) pro angefangene 1000m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß oben stehender Pflanzlisten anzupflanzen.
- b) pro 10 Stellplätze ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung oder ein Strauch gemäß oben stehender Pflanzlisten anzupflanzen. Die Regelung gilt entsprechend pro angefangene 125m² Ausstellungsgelände oder –fläche außerhalb von Gebäuden.
- c) Vorgaben zur Begrünung von Fassaden und Dächern sind in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

1.10.3 Vorgaben für die Ausführung

a) Gehölze

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreieck zu sichern. Es ist auf einen ausreichend großen luft- und wasserdurchlässigen, durchwurzelbaren Standraum mit einem Mindestvolumen von 12m³, einer Mindestbreite von 2,00m und einer Tiefe von mindestens 1m zu achten. Als Pflanzsubstrat ist ausschließlich hochwertiger Oberboden zu verwenden. Alternativ können auch Baumsubstrate mit erhöhtem Humusanteil eingesetzt werden. Der Untergrund ist aufzulockern.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

- b) 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.
- c) Ausführungszeitpunkt der Pflanzungen
Die Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen der festgesetzten Pflanzgebote hat spätestens im auf den Bezug folgenden Jahr zu erfolgen.
- d) Herkunft
Bei Gehölzen und beim Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonen geografischen Herkünften des Pflanzmaterials zu achten (Herkunftsnachweis erforderlich).

1.11 Immissionsschutz § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Für die Außenbeleuchtung 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.

1.12 Flächen mit Leitungsrechten § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Es werden Flächen mit Leitungsrechten gemäß Planeinschrieb im zugehörigen zeichnerischen Teil festgesetzt.

Leitungsrecht (LR)

Das gemäß zeichnerischem Teil festgesetzte Leitungsrecht (LR) gilt zu Gunsten der Stadt Donzdorf, von ihr beauftragten Dritten Ver- und Entsorgungsträgern. Sämtliche Anlagen und Nutzungen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden können, sind unzulässig.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

2.1.1 Dachdeckung / Dachbegrünung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton zu wählen.

Flachdächer und flachgeneigte Fächer (Dächer bis einschl. 10° Dachneigung) sind mit mindestens 70% ihrer Fläche zu begrünen. Weitere Dachbegrünungen sind zulässig. Für die Begrünung sind niederwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser zu verwenden.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind auf Dächern zulässig. Sie befreien nicht von der Begrünungspflicht. Solaranlagen dürfen die äußeren Abmessungen des Dachs nicht überragen.

2.1.2 Außenwandflächen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Grellfarbige Außenwandflächen sind unzulässig. Werden Fassaden begrünt, so ist hierfür die Pflanze Hedera helix (Efeu) zu verwenden.

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

Die Höhenfestlegungen/Gebäudehöhen sind in Ziffer 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

2.3 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht überragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Sie dürfen nicht die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch Werbeanlagen nicht abgelenkt oder geblendet werden.

2.4 Stellplätze, Zufahrten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen, nicht aber in Flächen mit Nutzung als Grünfläche zulässig. Wendemöglichkeiten sind innerhalb der privaten Flächen nach Ziffer 1.7 vorzuhalten.

Flächen für Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege sind – soweit nicht anderweitig geregelt – mit offenporigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Betonsteine). Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt.

Gewerbliche Verkehrsflächen, Tankstellenbereiche, Laden- und Umschlagsplätze sowie Containerstellflächen sind dicht zu befestigen und in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

2.5 Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

2.6 Niederspannungsleitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.7 Stützmauern, Aufschüttungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Selbstständige Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m über dem bestehenden Gelände zulässig.

Eigenständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1,0m, gemessen ab bestehendem Gelände, zulässig.

2.8 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

a) Zu den öffentlichen Flächen oder zu den Flächen, die gemäß zeichnerischem Teil als Grünfläche festgesetzt sind, sind Einfriedungen als Maschendraht-, Knüpfdraht- und Stabgitterzäune sowie in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig

b) Einfriedungen innerhalb der Flächen mit Leitungsrecht sind unzulässig.

c) Eine tiergruppenschädliche Anordnung der Einfriedungen ist unzulässig. Hierzu zählen z.B. Sockelmauern bei Zäunen oder engmaschige Drahtzäune.

Die Auswahl der Pflanzen für lebende Einfriedungen (Hecken) hat unter Berücksichtigung der Pflanzlisten in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu erfolgen.

Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit, beispielsweise durch Hineinragen in den öffentlichen Verkehrsraum oder Behinderung der Sicht, nicht beeinträchtigen.

2.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird festgesetzt, dass Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser, soweit wasserrechtlich zulässig, bei unbelasteten Untergrundverhältnissen entweder versickert oder in Bereichen in denen ein Regenwasseranschluss vorhanden ist in das Regenwasserkanalsystem eingeleitet werden muss.

Die Eignung des Bodens, die Versickerungsfähigkeit und die ausreichende Dimensionierung der Versickerungsfläche sind nachzuweisen.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

3. Hinweise

3.1 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.

3.2 Grundwasser, Oberflächenwasser, Versickerung

Schicht- und Grundwasser kann nicht ausgeschlossen werden. Daher wird empfohlen, Gebäude gegen Grundwasser, z.B. über eine weiße Wanne, zu schützen. Bei Baumaßnahmen die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen im nahen Umfeld, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Genehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Versickerung von Dach- und unbelastetem Oberflächenwasser hat breitflächig über eine mindestens 30cm mächtig bewachsene Bodenschicht (Grasnarbe) zu erfolgen. Dies darf jedoch zu keinerlei Beeinträchtigungen fremder Grundstücke führen. Sickerschächte, Sickerpackungen, etc. sind aus Gründen des präventiven Grundwasserschutzes generell nicht zulässig.

3.3 Geotechnik

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

3.4 Regelungen zum Schutz des Bodens

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen.

Das „**Merksblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen**“ des Landratsamt Göppingen – Umweltschutzamt ist zu beachten:

1 Hinweise und Empfehlungen

1.1 Allgemeines

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

Nach § 2 Abs.2 BBodSchG erfüllt der Boden

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

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

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

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

1.2 Ermittlung der örtlichen Bodenverhältnisse

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

1.3 Auswirkungen der Bebauung, Planungsanforderungen

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

1.4 Den Bedarf plausibilisieren

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

Nach § 2 Abs.1 Satz 3 Nr.1 bis 4 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz ist zu prüfen, ob

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

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

1.5 Bebauungsdichte

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

1.6 Maß der baulichen Nutzung

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

2. Regelungen zum Schutz des Bodens

2.1 Bodenversiegelung

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

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

2.2 Vermeidung von Erdaushub und Wiederverwertung vor Ort

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

Eine Anhebung der EFH bringt folgende Vorteile:

- Verringerung des anfallenden Erdaushubs verbunden mit Einsparungen bei der Abfuhr und Ablagerung
- Entlastung der Erd- und Bauschuttdeponien
- Kosteneinsparungen bei der Baulanderschließung im Rahmen der Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch geringere Leitungstiefen.
- Minderung der Gefahr eines Kontakts des Baukörpers mit dem Grundwasser
- Verringerung der Gefahr von baubedingten Grundwasserbeeinträchtigungen (Verunreinigungen)
- Reduzierte Wasserhaltung im Falle dennoch stattfindender Grundwassereinbindung

Unumgänglicher Bodenaushub ist möglichst am gleichen Ort einer Verwertung zuzuführen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen zu verwenden.

2.3 Ausführen von Erdarbeiten

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

2.4 Zwischenlagerplätze für humosen Mutterboden und humusfreien Erdaushub

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

2.5 Überschüssiger Erdaushub

Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung für die Menge des überschüssigen Erdaushubs anzustellen. Bei einer Menge von über 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Die Inhalte der Informationsschrift Heft 10 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten. Die Informationsschriften sind zugänglich im Internet unter

<http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/bofaweb/berichte.htm>

2.6 Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub

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

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

2.7 Bauwege und Baustraßen

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

2.8 Bauabfälle, Bauschutt

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

3.5 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine jungsteinzeitliche Siedlung bekannt. Daher ist von Seiten der Kreisarchäologie eine archäologische Begleitung der Baumaßnahmen unumgänglich. Der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen, das Abschieben der Oberfläche und der Aushub von Baugruben / Wegtrassen sind spätestens 3 Wochen zuvor der Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161 – 50318-0 oder 50318-17; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Von Seiten der Kreisarchäologie Göppingen wird ein möglichst reibungsloser Ablauf der Bauarbeiten erwünscht. Dies setzt jedoch eine rechtzeitige Benachrichtigung (s.o.) zu den geplanten Bodeneingriffen sowie eine logistische Unterstützung durch die Bauträger voraus.

Dem Kreisarchäologen sowie Mitarbeitern des Landesdenkmalamts ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und / oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Evtl. Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen (§ 27 DSchG).

3.6 Einsatz erneuerbarer Energien

Das Amt für Umweltschutz des Landratsamts Göppingen empfiehlt zur rationellen Energieanwendung und zum Klima- und Ressourcenschutz:

- Den Einsatz von Solaranlagen (Fotovoltaik und / oder Solarthermie) auf den Dächern. Sollten Solaranlagen nicht während der Bauzeit eingebaut werden, wird die Verlegung entsprechender Leerrohre im Gebäude empfohlen.
- Die Südausrichtung von geneigten Dächern mit einer maximalen Richtungsabweichung von Süddächern von der Südrichtung von maximal 35° bei Dachneigungen zwischen 25° und 45°
- Das Unterbringen von Schornsteinen nur auf Norddächern (Verschattung)

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Textteil vom 14.12.2020

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

3.8 Planvorlagen

Für alle Baumaßnahmen müssen die Planvorlagen folgende Darstellungen der Freiflächen enthalten:

Aufteilung der Freiflächen in befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) sowie Pflanzflächen.

3.9 Flurneuordnung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der angeordneten Flurneuordnung „Nordumfahrung Donzdorf“.

3.10 Fernmeldekabel/Telekommunikationslinien § 68 Abs. 3 TKG

Das in Ziffer 2.6 normierte Gebot der unterirdischen Führung von Fernmeldekabel nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG) stellt kein Verbot der oberirdischen Führung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO dar. Vielmehr hat das Gebot der unterirdischen Führung im Zustimmungsverfahren nach § 68 Abs. 3 TKG als städtebaulicher Belang, die optische Erscheinung von Fernmeldekabel/Telekommunikationslinien zu vermeiden, in die Abwägungsentscheidung mit einzufließen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.11 Aufzuhebende Festsetzungen

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