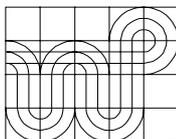


BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 Abs. 8 BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HAUPTSTRASSE / WÖHRPLATZ“

– STAND 22.01.2018 –

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Planungsziele	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	3
4.	Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse	4
4.1	Kulturdenkmale / Archäologie	4
4.2	Geltendes Planungsrecht	4
4.3	Eigentumsverhältnisse	4
5.	Planungsgeschichte und bisheriges Planungsrecht im Plangebiet	4
6.	Erfordernis der Planaufstellung	5
7.	Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung	5
7.1	Flächennutzungsplan	5
8.	Städtebauliches Konzept	6
9.	Belange des Umweltschutzes	7
9.1	Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung	7
9.2	Ermittlung der Planauswirkungen	7
9.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter	8
9.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	8
10.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	9
	A Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans	11
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	11
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO, § 19 BauNVO)	12
3.	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (3) BauNVO)	12
4.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)	12
5.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	13
6.	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 14 BauNVO)	13
7.	Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze, ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)	13
8.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	13
9.	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und § 9 (6) BauGB)	14
10.	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	14
11.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	14
12.	Städtebauliche Daten	14
	B. Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO	15
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
1.1	Fassadengestaltung / Wandoberfläche	15
1.2	Dachform und Dachneigung	17
1.3	Dacheindeckung und Dachbegrünung, Solaranlagen	18
1.4	Werbeanlagen, Sonnen- und Wetterschutzanlagen	18
2.	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	19
2.1	Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze	19
2.2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	19
2.3	Antennen / Freileitungen	19
3.	Regenwasserbehandlung	19
4.	Ordnungswidrigkeiten	19
	C. Anlagen	20

1. Anlass und Planungsziele

Bereits vorangegangene Untersuchungen, wie eine „Vorbereitende Untersuchung - VU“ sowie ein Rahmenplan zur städtebaulichen Gestaltung für die Stadtmitte von Donzdorf bestätigen die im Stadtkern bestehenden städtebaulichen Missstände (unterbrochene oder mangelhafte Wegeführung, fehlende (funktionale) Mitte, ortsbilduntypische Gebäude in der historischen Stadtmitte, starke Barrierewirkung der Hauptstraße, etc.). Das Plangebiet der „Vorbereitenden Untersuchung“ ist mittlerweile in das Landessanierungsprogramm aufgenommen worden.

Seitdem eine Ortsumfahrung die Hauptstraße entlastet, konnte der Durchgangs- und Schwerlastverkehr deutlich reduziert werden. Dadurch eröffnen sich für die Stadtmitte ein hohes Potential einer Neufassung von städtebaulichen und freiraumplanerischen Strukturen. Das derzeitige Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes und umfasst die derzeitige Bebauung Kreissparkasse (Hauptstraße 65) sowie öffentliche Verkehrsflächen samt Parkierungsflächen. Das bestehende Gebäude, welches Dienstleistungen, Büros sowie eine Wohnnutzung beinhaltet, entstand in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Durch seine Höhe und architektonischen Stil, sticht es als ortsbilduntypisches Bauwerk deutlich heraus.

Im Zuge einer Stärkung der Mitte soll das derzeit bestehende Gebäude durch eine künftige Entwicklung zu einer (funktionalen) Stadtmitte, abgerissen und als ortsbildtypischer Neubau errichtet werden. Das künftig neu entstehende und identitätsstiftende Gebäude beeinflusst und prägt auch maßgeblich die Qualität des öffentlichen Raumes. Um den Bereich in der Stadtmitte durch eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Planung zu steuern, wird in diesem Zuge ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Bebauungsplan-Verfahren dient der Innenentwicklung. Der derzeit bestehende qualifizierte Bebauungsplan entspricht keiner zeitgemäßen, städtebaulichen Steuerung, die in diesem Bereich als dringend notwendig erachtet wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Wöhrplatz“ soll die vorhandene, derzeit unbefriedigende städtebauliche Struktur durch eine zeitgemäße, bedarfsgerechte planerische Steuerung in diesem Bereich ersetzt werden. Dieser Bebauungsplan stellt den Impuls für eine künftig qualitätsvolle Entwicklung sowie einer funktionalen und spürbaren Stadtmitte dar. Zur besseren gestalterischen Einbindung des Gebiets werden zusätzlich örtliche Bauvorschriften erlassen. Mit einem Bebauungsplan-Verfahren wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

3. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadtmitte und liegt gegenüber dem historischen Brunnen. Der Rahmenplan sieht in diesem Bereich die Entwicklung eines Marktplatzes vor, der sich über die Hauptstraße bis zu dem Plangebiet erstreckt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücksnummern 91 und 93. Durch die Hauptstraße im Süden (Flurstück 38), welche gleichzeitig die Bundesstraße 466 darstellt, durch das Gebäude in der Hauptstraße 61 im Westen, im Osten durch die angrenzenden Flurstücke 115/1 und 115/2 und im Norden wird das Plangebiet durch die angrenzenden Flurstücke 87/4, 88, 90/5, 90/8 und 98 mit seiner Bebauung umgrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,14 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist im Abgrenzungsplan (vgl. Anlage) dargestellt.

4. **Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet beinhaltet ein großmaßstäbliches Gebäude mit einem Flachdach aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts (Kreissparkasse, Hauptstraße 65).

Freiflächen werden überwiegend als Verkehrsflächen oder Parkflächen genutzt. Begrünte Freibereiche befinden sich lediglich über dem 3. Obergeschoss des Gebäudes, in Form einer Dachterrasse. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche ein Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Der Simonsbach fließt verdolt unter der Hauptstraße, südlich vom Plangebiet. Das ist auch der Grund, warum geringfügige Flächen des Plangebietes im Süden und im Osten bei einem 100-jährigen Regenereignis (HQ100) überflutet werden. Gemäß § 78 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.08.2016/BGBl. I S. 1972 ist eine Bebauung dieser Flächen nur unter bestimmten Ausnahmeveraussetzungen zulässig. Die Hauptverkehrsstraße Hauptstraße (Bundesstraße B 466) führt südlich direkt am Plangebiet vorbei. Das Plangebiet ist dadurch überörtlich gut erschlossen.

4.1 **Kulturdenkmale / Archäologie**

Der Beginn sämtlicher Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist jeweils 3 Wochen zuvor zur Abstimmung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bürgermeisteramt Donzdorf, bei der Kreisarchäologie Göppingen schriftlich mitzuteilen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungskern Donzdorf“. Trotz vorheriger Überprägung ist hier prinzipiell bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zur Siedlungs- und Kulturgeschichte zu rechnen. Im Zuge des Abrisses und Neubaus der Kreissparkasse sowie dem Neubau einer Tiefgarage könnten deshalb archäologische Funde zu Tage treten.

4.2 **Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet greift in einen qualifizierten Bebauungsplan ein:

- Bebauungsplan „Wöhrplatz“, in Kraft seit dem 17.02.1971 (vgl. Anlage)

4.3 **Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse vor Aufstellung des Bebauungsplanes sind so aufgeteilt, dass ca. 38 % des Plangebietes (Öffentliche Verkehrsflächen) im Besitz der Stadt Donzdorf sind und ca. 62 % der Flächen in privatem Besitz.

Es ist vorgesehen, dass der Anteil der städtischen Flächen an den künftigen Eigentumsverhältnissen bei 100 % liegen kann.

5. **Planungsgeschichte und bisheriges Planungsrecht im Plangebiet**

Das Plangebiet, welches sich in der Stadtmitte befindet, sowie die Gebiete nördlich und südlich der Hauptstraße, als auch östlich der Schlossstraße sind seit dem 19. Jahrhundert bebaut. Die Überlagerung der Urkarte vom 19. Jahrhundert mit dem Katasterplan (siehe Anlage) verdeutlicht die erhaltene historische Bebauung und die Verluste in der historischen Bausubstanz. Vor allem im Südwesten der Innenstadt wurden in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts Neubauten (Stadhalle, Martinushaus, Volksbank) mit geänderter Parzellen- und Baustruktur errichtet. Allerdings wurden auch viele Gebäude bei gleich bleibender Parzellenstruktur neu errichtet.

Das großmaßstäbliche Gebäude der Kreissparkasse entstand in der 2. Hälfte des letzten Jahrhunderts mit einer ebenfalls geänderten Parzellen- und Baustruktur. Für den Bereich der Kreissparkasse wurde 1971 der Bebauungsplan „Wöhrplatz“ erlassen.

Der enorme Wandel, der sich in der 2. Hälfte des letzten Jahrhunderts in der Stadtplanung vollzogen hat – von Umstrukturierungsmaßnahmen in der Stadtmitte der 1960er Jahre hin zu einer erhaltenden Stadtsanierung und Stadtreparatur ab Mitte der 1980er Jahre, wird im Plangebiet vor allem durch die heterogene Gebäudestruktur (Mischung aus altstadttypischen, kleinteiligen Satteldachgebäuden, Mischdachformen und großmaßstäbliche Flachdachgebäude) deutlich.

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ wurde zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich eine Veränderungssperre als Satzung erlassen. Durch den Erlass einer förmlichen Sanierungssatzung am 07.11.2014, welche das Plangebiet beinhaltet, trat die Veränderungssperre im Plangebiet nach § 17 Abs. 6 BauGB außer Kraft.

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ wurde von seitens der Stadt im Jahr 2015 eingestellt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.03.2017 auch förmlich aufgehoben. Eine erneute Aufstellung des Bebauungsplanes, mit einem kleineren räumlichen Geltungsbereich „Hauptstraße / Wöhrplatz“ soll 2017 zeitgleich mit dem Beschluss des Gemeinderates für den Entwurf erfolgen.

6. Erfordernis der Planaufstellung

Im Plangebiet bestehen einige städtebauliche Missstände und Defizite in der Stadtstruktur. Gerade im Bereich der Stadtmitte müssen alle Möglichkeiten der städtebaulichen Neuordnung genutzt und aktiviert werden, um der Innenentwicklung absolute Priorität einzuräumen. Durch ein Bebauungsplan-Verfahren kann nachträglich die bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte im Plangebiet planungsrechtlich aufgearbeitet werden.

Die Durchführung eines Bauleitplan-Verfahrens gewährleistet, dass alle Anforderungen, die an eine künftige Gebietsentwicklung zu stellen sind, beachtet werden. Die Potentiale des Gebietes können nur in einem abgestimmten Vorgehen optimal vorbereitet und umgesetzt werden. Im Hinblick auf die stark ausgeprägte Gemengelage innerhalb der Stadtmitte ist die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung. Eine positive Steuerung der gewünschten Entwicklung erfordert ein solches Verfahren, um die Rahmenbedingungen klären zu können und um planungs- und baurechtliche Entscheidungsgrundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schaffen zu können. Auf diesem Wege kann verbindlich sowohl die kommunale Zielsetzung als auch die Interessenslage der Planungsbetroffenen geklärt werden. Mit einem Bebauungsplan-Verfahren wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m² betragen. Das geplante Verfahren ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

7. Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung

7.1 Flächennutzungsplan

Der „Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils und Lautertal“ (FNP, Ausschnitt siehe Anlage) ist am 21.12.1984 wirksam geworden. Das Plangebiet „Hauptstraße / Wöhrplatz“ ist im FNP folgendermaßen dargestellt:

- Gemischte Baufläche

8. Städtebauliches Konzept

Um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu erlangen, hat die Stadt Donzdorf das Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner damit beauftragt, durch die Ausarbeitung eines Rahmenplanes Defizite festzustellen und die daraus resultierenden Chancen und Potentiale sowie konkrete Maßnahmen und Varianten eines städtebaulich geordneten Konzeptes in der Stadtmitte zu erarbeiten.

Auf dieser Grundlage wurde der Rahmenplan „Stadtmitte“ vorgelegt und am 24.03.2014 im Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele dieses Rahmenplanes dargestellt.

Bebauung:

Für die Stadtmitte von Donzdorf sollen typische und bedeutsame städtebauliche Strukturen und Grundelemente der Altstadt gesichert und zeitgemäße Entwicklungen trotzdem ermöglicht werden. Die damit verbundene Neu- und Umbaumaßnahme in der Stadtmitte muss somit einerseits „modern“ und andererseits „altstadtgerecht“ in die städtebauliche Struktur eingefügt werden. Durch den Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass im Plangebiet auch zukünftig eine der historischen Entwicklung angemessene Bebauung weiter besteht.

Für die Bebauung entlang der Hauptstraße sieht der Rahmenplan eine überwiegende Mischnutzung, Handel sowie Dienstleistung im Erdgeschossbereich vor.

Die städtebaulichen Raumkanten, entlang der Hauptstraße, sollen weiterhin erhalten bleiben, sie werden jedoch im Bereich des Plangebietes zurückversetzt. Die (funktionale) Stadtmitte, welche künftig in Form eines Marktplatzes entstehen soll, gewinnt dadurch an mehr Raum. Der Rahmenplan sieht an dieser Stelle nämlich eine Aufweitung des Platzes vor. Altstadttypische Gestaltungselemente sollen im Plangebiet möglichst beibehalten werden; um zeitgemäße Entwicklungen trotzdem zu ermöglichen, sind darüber hinausgehende Festsetzungen in Form von Örtlichen Bauvorschriften (z. B. zu Dachform und Fassadengestaltung) zu treffen; die Altstadt störende Elemente sollen vermieden werden.

Um das Plangebiet herum weist die umliegende Bebauung eine Zweigeschossigkeit mit zusätzlichem Dach auf. Entlang der Hauptstraße (Bundesstraße 466) sind bereits heute zahlreiche Gebäude mit einer Dreigeschossigkeit und zusätzlichem Dach entstanden. Um den urbanen Charakter der Stadtmitte zu erhalten, ist diese Höhe in diesem Bereich vertretbar. Um jedoch überhohe Gebäude zu vermeiden, die in der historischen Vergangenheit nur repräsentativen Bauten (z.B. Kirche, Schloss) vorbehalten waren, sind Einschränkungen in der Höhenentwicklung der Gebäude notwendig. Somit findet eine Zonierung der Maßstäblichkeit innerhalb der Stadtmitte statt.

Die mit der Maßstäblichkeit der Stadtmitte vereinbarten Gebäudekubaturen lassen vielfältige Handelsnutzungen, Verwaltungs- und kulturelle Nutzungen zu. Gleichzeitig kann aber auch der Wohnfunktion zur Belebung des Plangebietes ausreichend Raum gegeben werden.

Erschließung:

Das heutige Verkehrsnetz bleibt in seiner heutigen Grundstruktur erhalten. Die Verkehre verbleiben auf der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße bzw. Bundesstraße B 466). Über diese Straße wird das Plangebiet erschlossen. Über den Wöhrplatz wird die Erschließung zu den nördlich gelegenen Gassen „Ledergasse“ und „Mittelmühlgasse“ gesichert. Die Durchfahrt wird auf eine ausreichende Breite von 6,50 m reduziert. Teile des Flurstückes 93 dienen aufgrund von möglichen Neu- und Umstrukturierungen im rückwärtigen Bereich ebenfalls der Erschließung.

Nutzung:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadtmitte im zentralen Versorgungsbereich. Um das Plangebiet herum befinden sich überwiegend Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnnutzung, etc. und sollen weitgehend erhalten und ausgebaut werden. Ziel ist es auch das Wohnen in der Innenstadt zu fördern. Um Konflikte zu vermeiden, sind im Bebauungsplan Maßnahmen im Hinblick auf Vergnügungsstätten zu treffen.

Freiflächen:

Im Plangebiet bestehen außer den Verkehrsflächen keinerlei Freiflächen. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen teilweise eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstückes (Tiefgaragenbau), sodass sich diese Situation voraussichtlich nicht verändern wird. Baumpflanzungen zwischen den oberirdischen Stellplätzen sollen den Raum untergliedern und aufwerten.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation im Plangebiet durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (extensive Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen entlang der Stellplatzanlagen, Regenwassererbehandlung) verbessert.

9. Belange des Umweltschutzes

9.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Eine überschlägige Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB nach § 13a Abs.1 Nr.2 BauGB entfällt, da der Bebauungsplan eine Grundfläche weniger als 20.000 qm festsetzt und keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Entsprechend § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a (3) Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht anzuwenden ist.

9.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen, planungsrechtlich überplanten, real innerstädtisch bebauten und entsprechend intensiv genutzten Stadtbereich. Innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

9.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

9.3.1	Boden / Fläche	
	Bestand	Das Gebiet ist bereits vollständig versiegelt und daher ohne natürliche Bodenfunktionen. Gegenüber dem Bestand werden keine Flächen zusätzlich neu versiegelt.
	Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die Bodenfunktionen von geringer Bedeutung .
9.3.2	Wasser	
	Bestand	Die hydrogeologische Einheit besteht aus Jungquartären Flusskiesen und Sanden und stellt einen Grundwasserleiter dar. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildung gestört und kann allenfalls auf den Pflasterflächen noch in geringem Umfang erfolgen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
	Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
9.3.3	Klima / Luft	
	Bestand	Es liegen stadtklimatische Bedingungen vor, welche aufgrund von Bebauung und Verkehr vorbelastet sind. Mittels Festsetzungen im B-Plan (Dachbegrünung, Baumpflanzgebote) wird einer weiteren Beeinträchtigung des Kleinklimas entgegengewirkt.
	Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
9.3.4	Landschaftsbild / Erholung	
	Bestand	Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage an der Hauptstraße (B 466). Das Sparkassen-Gebäude ist als ortstypisch zu bewerten. Die Aufenthaltsqualität ist gering.
	Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
9.3.5	Arten / Biotope und biologische Vielfalt	
	Bestand	Beim Biotopbestand handelt es sich um anthropogen überformte Flächen (Gebäude, Straßen). Die Fläche besitzt für gefährdete Arten keinen relevanten Lebensraum. Es waren keine artenschutzrelevanten Vorkommen nachweisbar.
	Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von geringer Bedeutung .
9.3.6	Mensch	
	Bestand	Der Planbereich grenzt an die Hauptstraße. Eine Vorbelastung bezüglich Immissionen und Lärm ist gegeben. Der Erholungswert ist gering.
	Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
9.3.7	Kultur- und Sachgüter	
	Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.
	Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung .

9.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betrifft ein vernetztes Wirkungsgefüge. Hierbei ist durch die Planung insbesondere mit Wirkungen zu rechnen, die das Schutzgut Mensch betreffen.

10. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Auch bei Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Hierzu wurde eine Relevanzprüfung des Artenschutzes durchgeführt.

Der ausführliche Bericht zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung kann dem Fachbeitrag des Büros Stauss & Turni, Tübingen, vom 23.10.2017 entnommen werden. Der Fachbeitrag ist als besonderer Teil dieser Begründung Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Vorprüfung kommt für die nachfolgend aufgelisteten Artengruppen zu folgenden Ergebnissen:

Vögel

Das Gebäude der Kreissparkasse bietet keine geeigneten Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Die Überprüfung des Gebäudes ergab keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte.

Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG **kann eine Betroffenheit für die Artengruppe der Vögel ausgeschlossen werden**. Weitere Untersuchungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind daher nicht erforderlich.

Fledermäuse

Auch für die Artengruppe der Fledermäuse bietet das Gebäude keine geeigneten Quartiermöglichkeiten. Bei der Überprüfung des Gebäudes wurde auch auf indirekte Hinweise geachtet, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen:

- Kot- und Urinspuren sowie verfärbte Hangstellen in der Umgebung von Spalten und Höhlungen
- Fraßplätze mit Nahrungsresten (z. B. Chitin- oder Flügelreste von Insekten)
- mumifizierte Tiere oder Skeletteile

Bei der Kontrolle fanden sich weder lebende Fledermäuse noch indirekte Hinweise auf ein Vorkommen oder eine zurückliegende Nutzung (Kot, Urin, Fraßreste, Mumien). Die Räume bieten keine geeigneten Einflugmöglichkeiten und sind in der Mehrzahl auch zu hell. Die Fassadenverkleidung und die Attika sind als Quartiermöglichkeiten ebenfalls nicht geeignet. Eine Nutzung als Winterquartier kann ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG **kann eine Betroffenheit für die Artengruppe der Fledermäuse ausgeschlossen werden**. Weitere Untersuchungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind daher nicht erforderlich.

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen folgender artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten:

- Säugetiere
- Amphibien
- Reptilien
- Insekten
- Weichtiere

Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG **kann eine Betroffenheit für diese Artengruppen ausgeschlossen werden**. Weitere Untersuchungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind daher nicht erforderlich.

Etwaig erforderliche Regelungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §§ 44 ff. BNatSchG bleiben dem bauordnungsrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (Abbruchgenehmigung, Kenntnisgabeverfahren) vorbehalten. Zudem wird auf die Vorlagepflicht eines Prüfberichts bei der Unteren Naturschutzbehörde in C Ziff. 7 hingewiesen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

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

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte von Donzdorf und beinhaltet eine Bebauung mit Dienstleistungs- und Wohnnutzung sowie öffentliche Verkehrsflächen. In der Stadtmitte sind typische Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung, Büro- und Wohnnutzung und Gastronomie, aber auch Gemeinbedarfsnutzungen wie die Stadthalle und das Martinushaus zu finden. Im Hinblick auf die zentrale Lage sowie der vorhandenen Nutzungen wird die Festsetzung Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO getroffen.

Nicht zulässig sind die zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Die allgemein zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ sowie „Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“ nach § 7 (2) BauNVO werden nicht zugelassen, da sie die städtebauliche Gesamtheit und das Nutzungsgefüge stören würden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Daher sind die zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht somit den Entwicklungszielen des Gebietes.

Mit Vergnügungsstätten wie Wettannahmestellen mit Vergnügungsstättencharakter oder Spielhallen, sind negative städtebauliche Entwicklungen, die mit dem Trading-Down-Effekt (Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets), verbunden sind, zu erwarten.

Vergnügungsstätten bergen ein zusätzliches und vielfältiges Störpotential für geordnete städtebauliche Entwicklungen im Plangebiet:

- Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe werden verdrängt,
- Das Boden- und Mietpreisgefüge wird verzerrt,
- Durch lange Öffnungszeiten und der entsprechenden Lärmentwicklung wird das Umfeld für Wohnnutzung verschlechtert, die jedoch in der Innenstadt ausdrücklich gefördert werden soll,
- Das Orts- und Straßenbild wird durch eine schwache Gestaltung und geschlossenen Erdgeschosszonen gestört,
- Durch nachbarschaftliche Konflikte mit „seriösen“ Nutzungen entsteht ein Imageverlust für die gesamte Umgebung,
- Da die Hauptstraße auch als Schulweg zur Steingärten Schule und zum Rechberg Gymnasium dient, sollen negative Einflüsse auf Kinder und Jugendliche vermieden werden.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen

Auch Tankstellen die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen, sind in der Regel nicht dazu geeignet städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht somit den Entwicklungszielen des Gebietes.

Die Festsetzungen, dass nur über einem bestimmten Geschoss Wohnungen zulässig sind, hat vor allem die Zielsetzung einer urbanen städtebaulichen Entwicklung, welches das Wohnen in den Stadtzentren einschließt und zugleich einer „Verödung“ und einem „Absterben“ der Innenstädte außerhalb der Geschäftszeiten entgegenwirkt.

Messungen der Stadt Donzdorf, im Messzeitraum 2015 bis März 2016, zeigen auf der Ortsdurchfahrt Donzdorf ein verbleibendes Verkehrsaufkommen zwischen 3.400 und 5.100 Kfz/24 h. Damit liegen die Verkehrsmengen deutlich unterhalb der Auslösewerte für die Stufe II der Lärmkartierung von 8.000 Kfz/24.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Das Maß orientiert sich an der Zielsetzung, bauliche Entwicklungen verträglich in die vorhandene Stadtstruktur einzufügen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der **überbaubaren Grundstücksfläche** durch Baufenster und Baulinien entsprechend der innerstädtischen Lage, eine verträgliche Bebauung des Grundstücks. Zusätzlich erlaubt die GRZ eine Unterbauung des Plangebiets mit einer Tiefgarage, um den ruhenden Verkehr unterirdisch abzuwickeln. Dabei bekommt der Wöhrplatz die Chance Aufenthaltsqualität zu gewinnen.

Die **Höhenbegrenzung** durch maximale Wand- und Gebäudehöhen in Metern dient der Wahrung der Maßstäblichkeit gegenüber der umgebenden Bebauung. Auf eine Festsetzung der **Geschossflächenzahl** wird bewusst verzichtet. Durch die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über die max. zulässige GRZ sowie über die max. Höhe der baulichen Anlagen sind die möglichen, entstehenden Baukörper bestimmt sowie entsprechend auch die max. realisierbare Geschossflächenzahl.

Im Bereich der zentralen Stadtmitte gegenüber dem historischen Brunnen wird eine Wandhöhe von 10,25 m und eine Gebäudehöhe von 17,20 m festgesetzt. Diese Festsetzung reduziert die Wandhöhe gegenüber dem Bebauungsplan „Wöhrplatz“ von 1971, bietet jedoch großzügige Einwirkungsmöglichkeiten in der Gebäudehöhe.

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

Im Bereich des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise von der offenen Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Baufensters ist geschlossen zu bauen. Aufgrund des westlich gelegenen Nachbargebäudes, welches auf seiner Ostseite Wandöffnungen hat, ist die spezielle Ausprägung der abweichenden Bauweise notwendig. Die Geschlossenheit einer Bebauung im Plangebiet ist standortgerecht. Durch die Festsetzungen wird auch der Bau einer Außenterrasse ermöglicht.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Eine Baugrenze darf durch das Gebäude oder durch Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO); wo eine Baulinie festgesetzt ist, muss auf dieser Linie gebaut werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO), sodass durch die Umgrenzung einer Fläche durch Baugrenzen und Baulinien ein sogenanntes Baufenster entsteht. Baulinien werden vor allem dort eingesetzt, wo Raumkanten entstehen sollen, bzw. wichtige bestehende Raumkanten gesichert werden sollen.

Die Baufenster sind so gewählt, dass eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke möglich ist.

Im Plangebiet kann das Gebäude zur Fassadengliederung, entlang der Baulinie in geringfügigem Ausmaß zurückspringen (§ 23 (2) BauNVO), gemäß der in A Ziff. 3.1 beschriebenen Regeln.

Das städtebauliche Ziel dieser Festsetzung ist die Eingliederung einer gewünschten großflächigen Dienstleistungsnutzung in die Struktur der Donzdorfer Stadtmitte.

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

Die Festsetzung der Stellung der Gebäude gewährleistet ein harmonisches Einfügen in die bestehende Nachbarbebauung. Durch eine giebelständige Gebäudestellung wird der Baukörper untergliedert und erscheint ortstypisch und kleinteilig.

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

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Energieanlagen im Sinne von § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 3c) (Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung, gebäudeunabhängig nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m) und Nr. 3d) (Windenergieanlagen bis 10 m Höhe) LBO als Nebenanlage im Plangebiet nicht zugelassen (vgl. A Ziff. 4).

7. Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze, ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) werden ausgeschlossen, um lange, zusammenhängend, geschlossen wirkende „Parkierungsriegel“ zu vermeiden, die in einer kleinteilig strukturierten Stadtmitte untypisch sind. Außerdem soll so eine Pflanzung von Gehölzen ermöglicht werden.

Um ebenerdige, Besucher- und Angestelltenstellplätze zu schaffen, sind nicht überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren bzw. der zusätzlich festgelegten Flächen zulässig.

Um die notwendigen privaten und öffentlichen Stellplätze in ausreichender Zahl unterbringen zu können, soll der ruhende Verkehr zum Schutz vor zusätzlicher Versiegelung von Boden, überwiegend in der neuen Tiefgarage abgewickelt werden. Tiefgaragen sind aufgrund ihrer Flächenausdehnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterhalb des Geländes möglich. Dabei ist der Hinweis C Ziff. 1 „Tiefgaragen, öffentliche Verkehrsfläche“ zu beachten.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sichern die Erschließung des Plangebietes sowie die Erschließung über den Wöhrplatz zu den hinterliegenden Gassen „Ledergasse“ sowie „Schattenhofergasse“. Aufgrund von Entwicklungs- bzw. Umstrukturierungspotentialen wird der rückwärtige Bereich ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt.

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

Um künftige Ein- und Ausfahrten in die neue Tiefgarage über die öffentlichen Verkehrsflächen (Hauptstraße) zu gewährleisten, werden Ein- und Ausfahrtsbereiche für Grundstückszufahrten planungsrechtlich gesichert.

Zur Gewährleistung der Herstellung von Verkehrsanlagen werden Duldungspflichten auf privaten Grundstücken festgesetzt.

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

Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung für Flächen ab einer bestimmten Größe und bis zu einer gewissen Gradneigung wird festgesetzt, um die stark versiegelte Flächen im Plangebiet durch ökologische Maßnahmen (z. B. Teilversickerung des Regens und somit Reduktion des Oberflächenwassers, Verbesserung des Mikroklimas, u. ä.) zu verbessern. Eine Einschränkung der Dachbegrünung wird festgesetzt, um Terrassennutzungen zu ermöglichen.

Dachflächenentwässerung

Die getroffenen Festsetzungen verhindern eine Überlastung des Vorfluters.

Für die Entwässerung der Privatgrundstücke wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45 des baden-württembergischen Wassergesetzes (WG), Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

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

Pflanzgebot

Durch die Anlage von mehreren nebeneinander aufgereihten Stellplätzen, soll durch eine festgesetzte Baumpflanzung ab 3 Stellplätzen, eine Gliederung des Parkierungsriegels und eine Aufwertung des öffentlichen Raumes erfolgen. Durch diese Maßnahme werden kleine Parkierungspakete geschaffen, die der kleinteiligen Struktur der Stadtmitte gerecht werden.

Um die Pflanzungen durch eventuell auftretende technische Schwierigkeiten bei der Realisierung nicht zu gefährden, wird ein textliches Pflanzgebot festgesetzt.

12. Städtebauliche Daten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet / Geltungsbereich	1.404	100
Öffentliche Verkehrsflächen	727,60	51,8
Kerngebiet	676,40	48,2

B. Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Wesentlich für die Qualität des Baugebietes ist eine Abstimmung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen auf die im Planverfahren ermittelten Anforderungen. Deshalb wird durch eine den Bebauungsplan „Hauptstraße / Wöhrplatz“, ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO), eine Rechtsgrundlage zur Behandlung von gestalterischen Anforderungen geschaffen (Rechtsgrundlagen für die einzelnen Festsetzungen vgl. Angaben bei den jeweiligen textlichen Festsetzungen).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassadengestaltung / Wandoberfläche

Fassaden können freundlich, harmonisch, streng, kalt oder auch konfus wirken. Durch die Anordnung von Fenstern und Türen und durch das Material der Fassaden wird das einzelne Gebäude entscheidend geprägt. Ein glatter Kalk- oder Trasskalkputz ohne Eckschienen wirkt beispielsweise lebendig. Verkleidungen, insbesondere aus Kunststoffen, verstecken das Gebäude wie unter einem Mantel und verfälschen das Stadtbild. Deshalb werden nur glatte Putzflächen für Fassadenflächen zugelassen. Untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise in Naturstein, Sichtbeton, strukturiertem Putz oder Holz zugelassen werden.

Eine Harmonie des Stadtbildes beruht auf einer gewissen Einheitlichkeit des Ganzen bei einer gleichzeitigen Vielfalt und Variationsbreite im Detail. Daher muss jedes Haus in **harmonischer Beziehung zu seinen Nachbarn** stehen und sich der Gesamtgestaltung unterordnen. Dies gilt auch für die Farbe. Die Farbgestaltung der Gebäude muss daher im Einvernehmen mit der Verwaltung festgelegt werden.

Den **Wandöffnungen – Fenstern und Türen** – kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie die Augen des Hauses sind und das Gebäude am stärksten prägen. Fenster haben zwei Funktionen zu erfüllen. Einerseits sollen sie Licht in die Räume bringen, andererseits sind sie ein bedeutendes Element zur Fassadengliederung. In der letzten Zeit wurde die gebäudegestaltende Funktion der Fenster häufig vernachlässigt; die Fenster wirken oft nur noch wie große Löcher in der Fassade. Denn einerseits wurden die Fensterflächen größer als es den Gebäudeproportionen entspricht und andererseits wurden sie oft bezugslos in die Fassade „eingeschnitten“, in beliebiger durch die innere Nutzung vermeintlich vorgegebener Anordnung.

Fenster können zudem nur dann Teil einer Fassade werden, wenn sie auch eingebunden werden, z. B. durch Leibungen. Außenliegende Rollladenkästen wirken dagegen aufgesetzt und instabil.

Hochrechteckige „stehende“ Fenster, wie sie traditionell überliefert und als dominierendes Element in den Fassadengestaltungen noch vorhanden sind, bieten neben den Gestaltungs- auch Nutzungsvorteile. Bei gleicher Flächengröße lassen sie das Sonnenlicht – unabhängig vom Sonnenstand – tiefer in den Raum eindringen als „liegende“ Fenster. Die Ausleuchtung der inneren Raumflächen ist somit wesentlich besser.

Um die Gestaltungs- und Gliederungselemente der Fassaden durch die Gebäudeöffnungen gerecht zu werden, wurden verschiedene grundsätzliche Gestaltungsvorschriften in die Satzung aufgenommen. Danach müssen Fenster und Türen aus der Gesamtfassade entwickelt werden und einem geordneten Gestaltungsprinzip folgen. Sie sind über dem Erdgeschoss mindestens 0,12 m hinter die Fassade zurückzusetzen.

Durch diese Regelungen soll erreicht werden, dass die überlieferten und zum Teil in der Stadtmitte noch vorhandenen „stehenden“ Fensterformate harmonisch in die Planung der Gebäude eingegliedert werden. Wandöffnungen sollen dabei in einem ausgewogenen Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen stehen und nach ihrer Anordnung in der Fassade eine gestalterische Einheit bilden.

Rollläden sind technisch zwar eine feine Sache, aber eigentlich nicht altstadttypisch. Aus diesem Grund bestimmt die Satzung, dass Rollläden an den Fassaden nicht sichtbar sein dürfen.

Im besonderen Widerspruch zwischen Kommerz und Gestaltung stehen die Schaufenster eines Hauses. Sie müssen einerseits den passenden Rahmen für die Ware bieten, andererseits aber zum Charakter des Gebäudes passen und sollten darüber hinaus in Größe und Form nicht ganz ohne Bezug zur ausgestellten Ware sein. Grundsätzlich müssen sie sich aber an die gestalterische Grundregel der hochrechteckigen Fensterformate halten. Ausnahmsweise kann bei der Ausbildung der Fensteröffnung davon abgewichen werden, wenn die Fenstereinteilung hochrechteckige Formate ergibt.

Gestalterisch äußerst wichtig in der Schaufensterzone sind die Gebäudeecken. Pfeiler und ganz besonders die Eckpfeiler brauchen genügend „Fleisch“. Daher bestimmt die Satzung, dass auch in der Erdgeschosszone der Wandanteil auf mindestens 10 % der Gebäudebreite vorhanden sein muss und legt deren Mindestbreite auf 0,50 m fest.

Balkone und Loggien sind in der Stadtmitte nicht historisch. Insbesondere waren sie kein Element in der Straßenfassade der Gebäude. Trotzdem befinden sich im heutigen Bestand Loggien und Balkone, die zum Straßenraum hin errichtet worden sind.

Die häufig festzustellenden negativen Wirkungen entstehen dadurch, dass – auch gefördert durch die Landesbauordnung – Balkone frei vor die Fassade gehängt werden bzw. frei auskragen und damit wie offene Schubläden im Straßenraum wirken. Dennoch sind Balkone/Loggien insbesondere bei Neubauten in Anbetracht der Erfordernisse heutiger Wohnansprüche notwendig. Die Satzung bestimmt daher, dass Balkone und Loggien, die zur Hauptstraße/Bundesstraße B 466 auskragen, künftig nicht mehr zulässig sind. Sie müssen in den Straßenfronten organisch in die Fassaden eingebunden sein. Nach Möglichkeit sollen sich Balkone und Loggien auf die von der Hauptstraße abgewandten Seiten beschränken.

Klima und Entlüftungsgeräte sind technische Ausstattungsgegenstände, die wie z.B. Heizungen eng mit der inneren Nutzung der Gebäude verbunden sind. Sie müssen daher auch im Inneren der Gebäude ihren Platz finden. Sie sind zudem meist rein technisch und häufig auch lieblos gestaltet. Die Satzung bestimmt daher, dass Klima- und Entlüftungsgeräte außen am Gebäude nicht sichtbar sein dürfen.

Kniestöcke, die in ihrer Höhe wesentlich über das konstruktiv notwendige Maß hinausgehen, wirken in der Fassade schnell unproportioniert und „gestelzt“. Das Dach wirkt gleichsam hochgestemmt wie auf einer Hebebühne. Außerdem sind Kniestöcke in der Stadtmitte weitgehend bzw. historisch gesehen fremd. Um trotzdem eine adäquate Ausnutzung des obersten Geschosses zu ermöglichen, wird ein Kniestock von max. 1,0 m zugelassen.

1.2 Dachform und Dachneigung

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer der Hauptgebäude als steil geneigte Dächer (Satteldach) zu errichten sind. Steil geneigte Dächer ($45^\circ - 50^\circ$) waren in der Donzdorfer Stadtmitte typische Dachneigungen und sind heute noch an ursprünglichen Gebäuden abzulesen. Durch die prominente Stellung der Hauptfassade gegenüber dem historischen Brunnen und dem künftig entstehenden Marktplatz, ist die Einfügung der Dachform- und neigung in diesem Bereich besonders wichtig. Aus diesem Grund wird zusätzlich eine Giebelständigkeit zur Hauptstraße festgesetzt sowie Dachüberstände. Die Stadtmitte von Donzdorf wurde in der 2. Hälfte des letzten Jahrhundert mit teilweise ortsbilduntypischen Flachdachgebäuden bebaut. Um diese Fehlentwicklungen zu reparieren und ein harmonisches Einfügen in die umgebenden, teilweise denkmalgeschützten Gebäuden im Bereich der Stadtmitte zu gewährleisten, wird diese Dachform- und neigung festgesetzt.

Bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von 3,0 m können in den durch Planzeichnung festgelegten Bereichen als Flachdach errichtet werden, um eine gewerbliche Nutzung von Terrassen zu ermöglichen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Bisher blieben Energieanlagen im Sinne von § 50 Abs. 1 (Verfahrensfreie Vorhaben) Anhang Nr. 21 (Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung) und Nr. 22 (Windenergieanlagen bis 10 m Höhe) LBO (Landesbauordnung vom 08.08.1995) von der Gestaltungssatzung nicht berührt. Seit dem 05.03.2010 gilt die neue Landesbauordnung. Die Verfahrensfreien Vorhaben werden im Anhang Nr. 3 c) (Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung, gebäudeunabhängig nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m) und Nr. 3 d) (Windenergieanlagen bis 10 m Höhe) geregelt.

Im Hinblick auf die Notwendigkeit, emissionsfreie Nutzung und Erzeugung alternativer Energie zu fördern, kann in den meisten Fällen im Stadtgebiet die Beeinträchtigung der Dachlandschaft hingenommen werden. Vorgaben im Bereich der historischen Stadtmitte erscheinen jedoch notwendig. Um die Beeinträchtigung der Dachlandschaft der Altstadt einzuschränken wird festgesetzt, dass Energieanlagen nach § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 3 c) nur untergeordnet in symmetrischer Anordnung zulässig sein sollen. Für diese Energieanlagen sollen dieselben Mindestabstände zu Giebeln, Firsten und Traufen wie für Dachaufbauten gelten.

Übergeordnetes Gestaltungsziel ist es, die für eine ausreichende Belichtung der Dachgeschosse erforderlichen Aufbauten, in Anzahl, Maß, Lage und Form der dominierenden Hauptfläche des Daches unterzuordnen. Sie dürfen keinesfalls zu einer Beinahe-Fortführung der darunter liegenden Vollgeschosse führen, die vom Hauptdach wenig übrig lässt. Daher wurden Regelungen für Dachaufbauten, bezüglich Form, Länge und Lage in den Dachflächen in die Satzung aufgenommen.

Es sind danach grundsätzlich nur Schleppgauben, Kastengauben, oder Satteldachgauben im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Länge der Einzelgauben ist auf maximal 1,5 m der Gebäudelänge, die Summe mehrerer Gauben auf die Hälfte der Gebäudelänge begrenzt. Die Lage ist durch Abstände zu Giebeln und durch horizontale Mindestabstände untereinander definiert.

Die Festsetzungen, dass im 2. Dachgeschoss nur Dachflächenfenster zulässig sind, soll verhindern, dass das Dach durch Auskragungen zu sehr zerstückelt wird und damit unruhig wirkt. Die Begrenzung der Größe der Dachflächenfenster sowie die max. Länge aller Dachflächenfenster lässt eine ausreichende Belichtung zu und soll gleichzeitig verhindern, dass das mit typischen Ziegeln gedeckt Dach vollständig verglast wird.

1.3 Dacheindeckung und Dachbegrünung, Solaranlagen

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Die festgesetzte Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5° sind ab einer bestimmten Größe extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung dient umweltschützenden Belangen und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Geltungsbereich. Es reduziert die Eingriffe in Natur und Landschaft. Energieanlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind von der Festsetzung nicht berührt.

Die Festsetzung der Materialien und Farben für die Dacheindeckung dienen der Wahrung des Einheitlichen Charakters der Stadtmitte, da die meisten Bestandsgebäude diese Art von Dachdeckung aufweisen.

1.4 Werbeanlagen, Sonnen- und Wetterschutzanlagen

Das Bedürfnis nach **Werbung** ist grundsätzlich anzuerkennen. Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als Werbeanlagen von ihrem ureigenen Zweck her auffallen sollen, Ortsbildpflege hingegen, Gestaltungselemente, die „aus dem Rahmen fallen“, vermeiden möchte. Anliegen der Satzungsregelungen ist daher, diese Widersprüchlichkeit gering zu halten.

Alle Festsetzungen zu Maßen, Farben, Licht und Anbringungsorten von Werbeanlagen sollen der allgemeinen Tendenz zu immer größerer und auffälligerer Werbung entgegenwirken. Als sinnvoller Kompromiss haben sich – auch bei innenstadtnahen Bebauungsplänen – Beschränkungen für die Anbringung von Werbeanlagen auf die Erdgeschoss- und die Brüstungszone der ersten Obergeschosse und Flächenbeschränkungen der Werbeanlagen an die Straße angrenzende Gebäudeseite erwiesen.

Werbeanlagen aus Kastenkörpern und mit grellem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie vertikale Werbung wirken besonders aggressiv und „aufgeregt“. Sie sind daher wegen ihrer besonders negativen Auswirkung auf das Stadtbild künftig nicht mehr zulässig.

Alle Festsetzungen zu den Werbeanlagen stellen einen sinnvollen Kompromiss zwischen privaten und öffentlichen Belangen dar.

Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind auskragende Bauelemente, die in den öffentlichen Straßenraum hineinragen und das geschlossene Erscheinungsbild der Fassaden vom Sockel bis zum Ortgang bzw. bis zur Traufe beeinflussen. Andererseits ist Sonnenschutz für viele Geschäfte und Schaufensteranlagen gerechtfertigt und erforderlich.

Die Festsetzungen der Satzung tragen der Notwendigkeit von Sonnen- und Wetterschutz Rechnung und lassen daher bewegliche Rollmarkisen in den Erdgeschossen zu.

Da aber überlange – oft über die gesamte Gebäudelänge durchlaufende – Markisen die Gebäudefassade zerteilen und die senkrechten, gliedernden Wandflächen des Erdgeschosses von den darüber liegenden Fassadenteilen total abschneiden, müssen sich Markisen allerdings auf die Breite der Schaufenster und Gebäudeeingänge begrenzt werden.

„Modische“ Markisen mit grellen, glänzenden Farben, Mustern und Materialien widersprechen den übergeordneten Gestaltungszielen. Sie sind oft eher Werbeträger als zeitweise erforderliches Schutzelement und können zum fälschlich wichtigsten „Gesichtsteil“ eines Gebäudes werden.

Daher wurden in die Satzung auch Festsetzungen zum Material und zur Farbgebung der Sonnen- und Wetterschutzanlagen aufgenommen. Markisen dienen zudem ausschließlich dem Sonnen- und Wetterschutz und dürfen daher nicht zu Werbezwecken missbraucht werden.“

Vordächer aus Glas zum Schutz von Eingängen (z. B. bei Regen) werden zugelassen. Es werden jedoch Festsetzungen zu der maximal erlaubten Größe gemacht.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

2.1 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze

Um die Versiegelung durch Erschließungsflächen und Stellplätze möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen waserdurchlässig herzustellen. Dies dient dem Boden- und Umweltschutz.

2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Da es sich um eine städtebaulich wichtige Entwicklungsfläche handelt, die künftig eine Raumkante zum künftigen Marktplatz darstellt, sind bewegliche Abfallbehälter in der baulichen Anlage, oder in der Tiefgarage unterzubringen. Im öffentlichen Raum sind diese nicht zulässig, da sie die Aufenthaltsqualität mindern.

2.3 Antennen / Freileitungen

Aufgrund der bedeutenden Lage des Plangebietes für die Stärkung der Stadtmitte bestünde durch eine ungesteuerte Anhäufung von Antennen die Gefahr einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Dachlandschaft („Antennenwald“). Diese müssen auf den Dachflächen so angeordnet sein, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Um optisch-ästhetische Beeinträchtigungen zu vermeiden wurde festgesetzt, dass oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen nicht zulässig sein sollen (vgl. B Ziff. 4, vgl. C. Ziff. 16).

3. Regenwasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen wird durch die Größe der Baufenster und der sich aus der festgesetzten GRZ ergebenden überbaubaren Grundstücksfläche reduziert. Die Festsetzung der Herstellung von waserdurchlässigen Stellplätzen in den örtlichen Bauvorschriften trägt ebenfalls zur Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet bei.

Durch Vorrichtungen zur Retention des Niederschlagswassers (Zisternen) mit einer grosselten Abgabe wird das öffentliche Entwässerungssystem nicht zusätzlich belastet.

4. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von § 74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO (vgl. B Ziff. 7, C Ziff.).

aufgestellt:

Stuttgart, den 06.10.2017

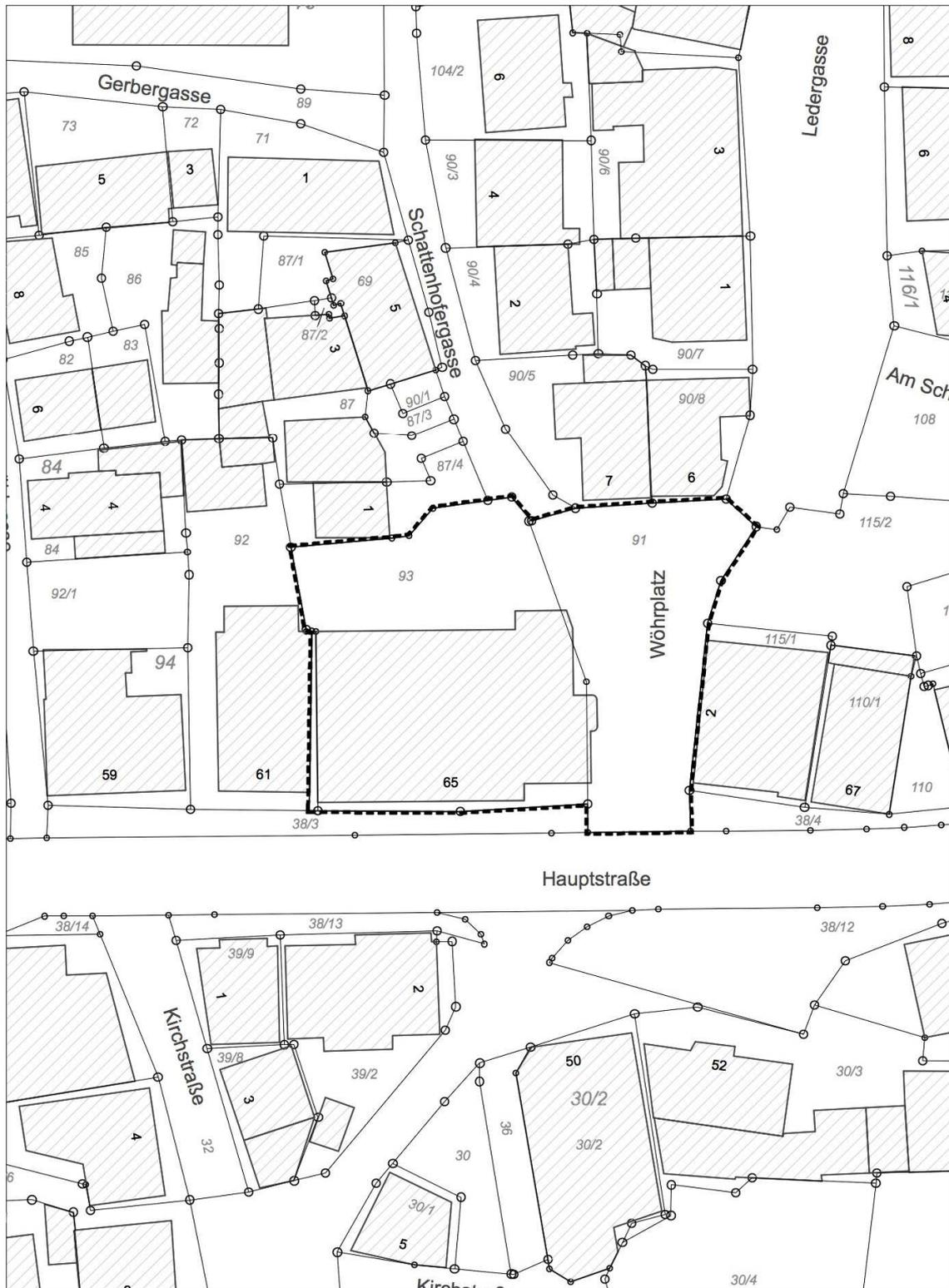
letztmalig geändert: 22.01.2018

Wick+Partner

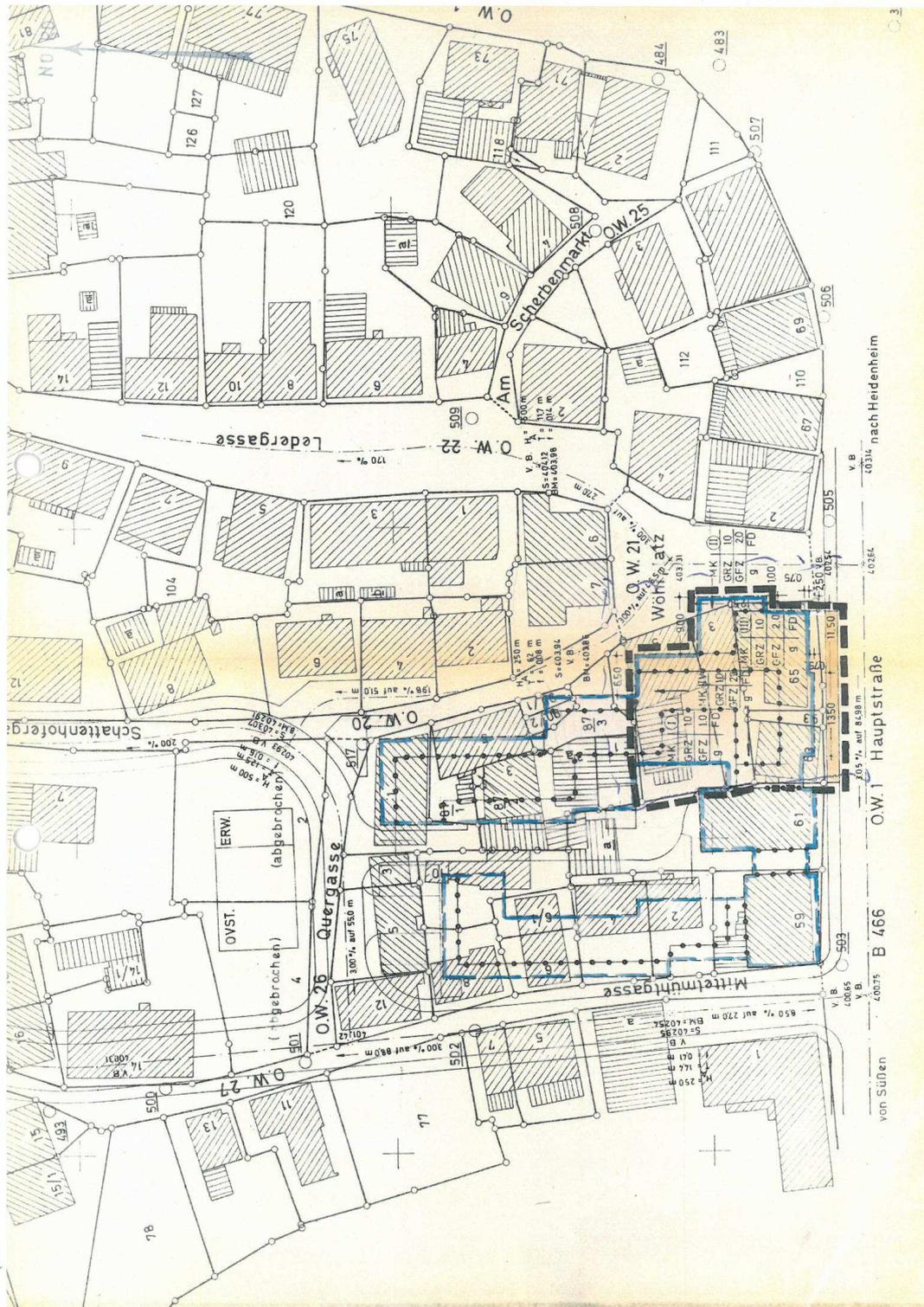
C. Anlagen

1. Abgrenzung Plangebiet
2. Bebauungsplan „Wöhrplatz“ 1971
3. Überlagerung Urkarte mit Katasterplan
4. Ausschnitt Flächennutzungsplan
5. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

1. Abgrenzung Plangebiet



2. Bebauungsplan „Wöhrplatz“ 1971



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBAUG und §§ 1 - 15 Bau NVO)

Gemischte Baufläche

MK Kerngebiet (§ 7 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBAUG und § 2 Abs. 4 LBO)

I Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 hier z.B. 1 Vollgeschoss - zwingend

IV Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) hier z.B. 4 Vollgeschosse maximal

GRZ 10 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) hier z.B. 1.0

GFZ 1.0 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO) hier z.B. 1.0

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart und Mass innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 Bau NVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBAUG)

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 Bau NVO)

Dachform und Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD Flachdach

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 b BBAUG)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 überbaubare Grundstücksfläche
 gepl. Baugrenze
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBAUG)

Strukturrichtung der baulichen Anlagen zwingend

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAUG

Begrenzungslinie für Strassen und sonstige Verkehrsflächen

Gehweg und Fußgängerzone

Fahrbahn mit Strassenachse

Gehweg

Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAUG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 5 BBAUG)

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

als Entwurf gemäss § 2 Abs. 6 BBAUG ausgelegt vom bis

Auslegung bekanntgemacht am

bzw. in der Zeit vom bis

durch

als Satzung gem. § 10 BBAUG vom Gemeinderat beschlossen am

Genehmigt gem. § 1 BBAUG vom mit Erlass vom NP.

ausgelegt gem. § 12 BBAUG vom bis

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am

bzw. in der Zeit vom bis

durch

in Kraft getreten am

Donzdorf, den

Bürgermeister

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

- 3.1 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO):
siehe Einschriebe im Plan
- 3.2 Stellplätze (§ 69 LBO):
Stellplätze sind entsprechend den Richtzahlen des Garagenarlasses vom 5.8.1966 im Lageplan des Bauantrags nachzuweisen.
- 3.3 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO):
sind nicht zulässig
- 3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d und § 15 LBO)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EPH.) der Gebäude wird im Benehmen mit dem Ortsbauamt und der Baurechtsbehörde festgelegt.
- 3.5 Äußere Gestaltung (§ 111 LBO):
Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den Strassenseiten nicht zulässig, im Innern des Gebäudeblocks bis zu einer Höhe von max. 0,50 m.
Ausgenommen sind hiervon Fahrwege zu den im Untergeschoss liegenden Garagen und Stellplätzen. Auffallende Farben sind zu vermeiden.
- 3.6 Gebäudehöhen:
Höchstmaß, gemessen zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut:
hier 1-geschossige Bebauung 4,0 m
2-geschossige Bebauung 7,50m
3-geschossige Bebauung 11,00m
4-geschossige Bebauung 14,00m
Die Höhe wird jeweils in Gebäudemitte gemessen.

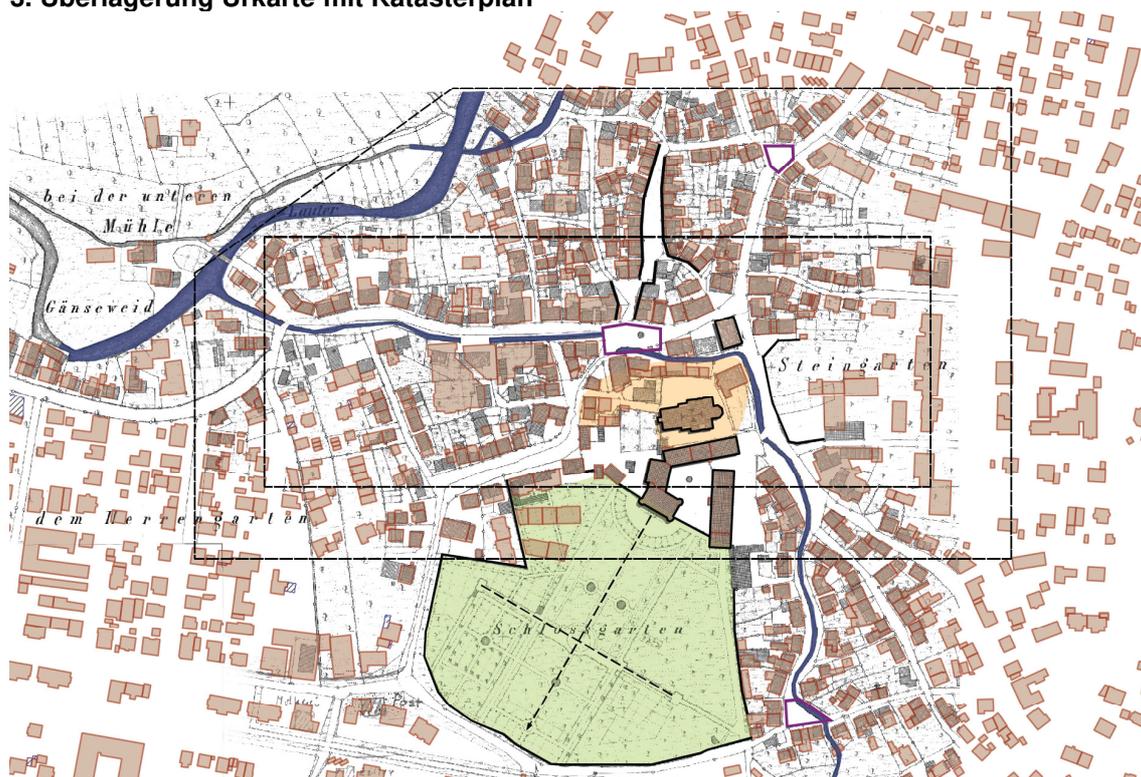
LEGENDE

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

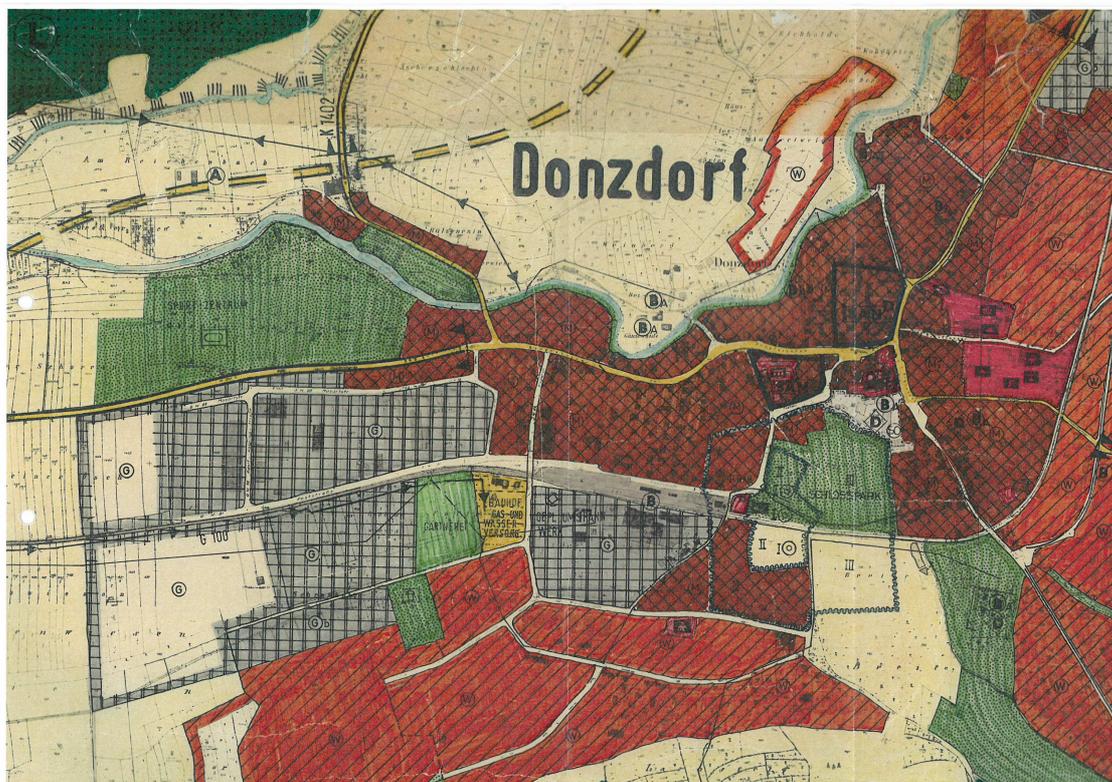
1. Allgemeine Angaben
- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.
- 1.2 Der Bebauungsplan M 1 : 500 wird durch die beiliegenden Längsprofile für öffentliche Verkehrsflächen ergänzt, die Bestandteil dieser Satzung sind.
- 1.3 Der Richtlinienplan für bauliche Anlagen liegt bei.
2. Planungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 1 BBAug und Bau NVO)
- 2.1 Bauliche Nutzung
- 2.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 Bau NVO):
Kerngebiet MK (§ 7 Bau NVO)
- 2.12 Ausnahmen entsprechend § 7 Abs. (3) Satz 2 sind ab dem 2. Obergeschoss zulässig
- 2.13 Maße der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 Bau NVO):
siehe Einschriebe im Plan
- 2.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 Bau NVO und § 2 Abs. 4 BBO):
siehe Einschriebe im Plan
- 2.2 Bauweise (§ 9 Satz (1) Nr. 1 b BBAug und § 22 Bau NVO):
siehe Einschriebe im Plan
- 2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBAug):
Strukturrichtung wie im Plan eingezeichnet
- 2.4 Nebenanlagen:
Im Sinne von § 14 Bau NVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 2.5 Garagen und Abstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBAug und § 12 BauNVO)
sind nur innerhalb des Gebäudeblocks und nur im Untergeschoss zulässig

3. Überlagerung Urkarte mit Katasterplan



Überlagerung des Kataster mit der Urkarte (19. Jahrhundert)

4. Ausschnitt Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan der Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils und Lautertal, seit dem 21.12.1984 wirksam geworden.