

**StadtDonzdorf**

Bürgermeisteramt



Landkreis Göppingen

Stadt Donzdorf

Gemarkung Donzdorf

# **BEBAUUNGSPLAN**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„RINDERSTEIGE I“**

## **TEXTTEIL**

**Stand: 24.09.2018**

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG STRAUB

HERMANN-SCHWARZ-STRASSE 8

73072 DONZDORF

**GEFERTIGT:**

**DONZDORF, DEN 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

**RECHTSKRÄFTIG:**

— · — · —

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 06.02.2017
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 10.02.2017
- Vorentwurfs- und Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung 06.02.2017
- Öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung 10.02.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB vom 20.02.2017 bis 20.03.2017
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss 23.04.2018
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 27.04.2018
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 07.05.2018 bis 08.06.2018
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am \_\_.:\_\_.\_\_\_\_
- **Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am** \_\_.:\_\_.\_\_\_\_

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

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

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

## HINWEIS

Der Bebauungsplan „Rindersteige I“ dient der Ermöglichung einer zeitgemäßen Bebauung von Flurstücken, die sich gemäß aktuell geltendem Flächennutzungsplan 1984 in der geplanten Wohnfläche „Rindersteige“ befinden. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans soll das rund 1,77ha große Gebiet bauplanungsrechtlich an aktuelle bauliche Bedürfnisse und gewollte Entwicklungen angepasst werden.

Alle bisherigen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen treten mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans außer Kraft.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**Textteil vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

---

## **Rechtsgrundlagen**

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)             | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)    | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |
| 4. Landesbauordnung (LBO)            | i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 606, 612, 613)   |

## **Räumlicher Geltungsbereich § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 vom 20.01.2017 / 23.04.2018 des Bebauungsplans „Rindersteige I“ in Donzdorf. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 541/6, 541/14, 541/15 (Haldenweg), 541/20, 541/21, 542/1, 549/1, 549/2, 549/3 (Eisbrunnenstraße), 551, 551/1, 566 und 567. Die Flurstücke Nr. 541/16 (Weg), 541/17 (Straße Eisbrunnen), 545/3, 546, 550/1, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 570/1 und 648 (Schillerstraße) befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Abs.1 BauGB und BauNVO 1990

### **1.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 BauGB und § 4 BauNVO

#### **1.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltung
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen

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

Die Zahl der Wohnungen (WE, Wohneinheiten) ist wie folgt beschränkt:

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**Textteil vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

---

- Auf maximal 2 WE bei einer Doppelhaushälfte oder einem Einzelhaus
- Auf maximal 4 WE bei einem Doppelhaus

### **1.1.3 Maß der baulichen Nutzung** §§ 16-21a BauNVO

Entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgelegt.

#### Grundflächenzahl (GRZ):

entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: Es sind maximal 2 Vollgeschosse (Angabe im zeichnerischen Teil in römischen Zahlen) zulässig.

#### Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen:

Es werden Maximalwerte zur Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese maximalen Höhen beziehen sich auf die Bezugshöhe (**BZH**) als unteren Punkt gemäß Einschrieb im Lageplan. Obere Bezugspunkte stellen - je nach Dachform - die Traufhöhe (**TH**), die Firsthöhe (**FH**) und die Gebäudehöhe (**GH**) dar.

#### Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhen sind den Einschrieben im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die angegebenen Höhen beziehen sich jeweils auf die östlichen Baugrenzen bzw. auf die östlichen Abgrenzungen unterschiedlicher Bezugshöhen. Wird von diesen mit der nächstliegenden (östlichen) Außenwand des Hauptgebäudes (ohne Vorbauten) in westliche Richtung abgerückt, so verringert sich die angegebene Bezugshöhe pro abgerückten Meter um 20cm. Die Bezugshöhe ist wie folgt zu ermitteln: Bezugshöhe gemäß Planeinschrieb verringert um den Wert, welcher sich aus der Multiplikation des abgerückten Abstands in Meter mit 0,2 Meter ergibt. (Hinweis: Die Bezugshöhen stellen eine Empfehlung für die Erdgeschossfußbodenhöhen dar.)

#### First- und Traufhöhe (FH, TH)

Bei Sattel- und Pultdächern sind die maximal zulässige Firsthöhe sowie die maximal zulässige Traufhöhe maßgeblich. Die maximal zulässige Firsthöhe wird zwischen dem unteren Bezugspunkt und der obersten Kante der Dachfläche gemessen. Bei Pultdächern ist für die Firsthöhe die „hohe“ Wand heranzuziehen. Die Traufhöhe wird zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

#### Gebäudehöhe (GH)

Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Gebäudehöhe heranzuziehen. Diese wird zwischen unterem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der Oberkante der Attika gemessen. Dächer unter 10° Dachneigung gelten als Flachdächer.

Folgende Obergrenzen sind einzuhalten:

Zulässig sind:	Übrige Dachformen		Flachdach
	FH	TH	GH
WA	9,10m	6,20m	8,60m

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**Textteil vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

---

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



Im Falle der Abschirmung von Solaranlagen durch eine Attika gemäß Ziffer 2.1.2 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe - bei welcher die Attika anzurechnen ist - um 50cm überschritten werden.

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

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Offene Bauweise (O) im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO

## 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs.6 LBO ist zulässig.

## 1.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Mit den Gebäudelängsachsen bzw. Hauptfirsten sind die im Plan eingetragenen Richtungen einzuhalten.

## 1.5 Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

### 1.5.1 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.5.2 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werden Garagen bzw. überdachten Stellplätze (Carports) parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen erstellt, so ist ein seitlicher Mindestabstand von 1,0m zu diesen einzuhalten. Werden Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) senkrecht zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt, so ist ein Mindestabstand von 5,0m zu diesen einzuhalten (Aufstellfläche).

An Straßeneinmündungen darf die Übersichtlichkeit im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.

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

Zulässig in überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind:

- Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO, soweit sie keine Gebäude sind
- Gerätehütten mit einem umbauten Raum bis max. 30m<sup>3</sup> und max. 3m Höhe
- Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO

Unzulässig sind:

- Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen

Einfriedungen werden in den örtlichen Bauvorschriften geregelt

## **1.7 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung**

Von den Grundstückseigentümern sind auf ihren Grundstücken zu dulden:

- Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Die für die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegen die angrenzenden Grundstücke erforderlichen Rabatten bzw. Bordsteine sowie die hierfür erforderlichen Fundamente
- Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gemäß zeichnerischem Teil gilt als Richtlinie und ist unverbindlich.

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

### **1.9.1 PFG 1: Pflanzgebot für Einzelbäume im Straßenraum**

Entlang der Erschließungsstraßen sind an den im zeichnerischen Teil eingezeichneten Standorten heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen von bis zu 5m in beide Richtungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig. Die Baumarten sind der unten stehenden Pflanzliste zu entnehmen. Weiterhin sind die angegebenen Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung zu beachten.

### **1.9.2 PFG 2 (ohne Darstellung im Plan): Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Hierbei ist pro Grundstück ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 18-20cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Baumarten und Pflanzqualitäten sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen. Weiterhin sind die angegebenen Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung zu beachten.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**Textteil vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

**1.9.3 Pflanzlisten**

Pflanzenauswahl		Maßnahme
		Bäume im Straßenraum
<b>Mittel- bis großkronige Bäume</b>		
Hainbuche	Carpinus betulus	X
Feldahorn	Acer campestre	X
Spitzahorn	Acer platanoides	X
Mehlbeere	Sorbus aria	X
Elsbeere	Sorbus torminalis	X
Winterlinde	Tilia cordata	X
Obstbäume, Sorten siehe nachfolgende Tabelle		X

<b>Empfohlene Obstsorten</b>	
Apfel	Berner Rosenapfel, Bittenfelder Mostapfel, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Danziger Kantapfel, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gehrers Rambour, Gewürzluiken, Schweizer Winterglockenapfel, Goldrenette v. Blenheim, Grahams Jubiläumsapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Linsenhofer Renette, Maunzenapfel, Öhringer Blutstreifling, Prinz Albrecht v. Preußen, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rote Sternrenette, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop, Teuringer Winterrambour, Weißer Klarapfel, Zabergäu Renette
Birne	Alexander Lucas, Bayrische Weinbirne, Bunte Juli, Clapps Liebling, Conference, Doppelte Philippsbirne, Gelbmöstler, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gute Luise, Karcher Birne, Kirchensaller, Köstliche aus Charneux, Madame Verté, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Pastorenbirne, Ulmer Butterbirne, Vereinsdechantsbirne, Williams Christbirne
Kirsche	Büttners Rote Knorpelkirsche, Dollenseppler, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Steinobst	Bühler Frühzwetschge, Ersinger, Graf Althans Reneklode, Große Grüne Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Nancy Mirabelle, Oullins Reneklode, Speierling, The Czar, Wangenheims Frühzwetschge

<b>Sträucher</b>	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**Textteil vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum poulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide

<b>Gehölze für geschnittene Hecken</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

<b>Gräser und Stauden für extensive Dachbegrünung</b>	
<i>Allium lusitanicum</i>	Berglauch
<i>Alyssum alyssoides</i>	Kelch-Steinkraut
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Arenaria serphyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut
<i>Armeria maritima</i> ssp. <i>elongata</i>	Gemeine Grasnelke
<i>Aster linosyris</i>	Goldhaaraster
<i>Biscutella laevigata</i>	Glattes Brillenschötchen
<i>Calendula arvensis</i>	Acker-Ringelblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost
<i>Dianthus armeria</i>	Raue Nelke
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke
<i>Dianthus superbus</i> ssp. <i>sylvestris</i>	Prachtnelke
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Erophila verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Filipendula vulgaris</i>	Kleines Mädesüß
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Gentiana cruciata</i>	Kreuz-Enzian
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel
<i>Globularia punctata</i>	Gewöhnliche Kugelblume
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut



**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**Textteil vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

---

Legousia speculum-veneris	Echter Frauenspiegel
Linum austriacum	Österreichischer Lein
Papaver argemone	Sandmohn
Petrorhagia prolifera	Sprossende Felsennelke
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus praecox	Frühblühender Thymian
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Festuca cinerea	Blauschwingel
Koeleria glauca	Blaugrünes Schillergras
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras

<b>Kletterpflanzen für die Begrünung von Stützmauern</b>	
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera perclymenum	Waldgeißblatt
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“, bzw. tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingenknöterich

#### **1.9.4 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung**

Mittel- bis großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20cm. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mindestens 1,80m Höhe zu verwenden. Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden.

#### **1.9.5 Vorgaben für die Ausführung**

##### **Gehölze**

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben im zeichnerischen Teil zu pflanzen.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**Textteil vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

---

Es ist auf einen ausreichend großen, luft- und wasserdurchlässigen, durchwurzelbaren Bodenstandsraum mit einem Mindestvolumen von 12m<sup>3</sup>, einer Mindestbreite von 2,0m und einer Tiefe von mindestens 1,0m zu achten. Die Fläche der Baumquartiere sollte im Idealfall 14m<sup>2</sup> umfassen, keinesfalls aber 7m<sup>2</sup> unterschreiten. Als Pflanzsubstrat ist ausschließlich hochwertiger Oberboden zu verwenden. Alternativ können auch Baumsubstrate mit erhöhtem Humusanteil wie etwa „Vulkatec / Vulkatree Plus 0/16“ oder „Corthum Baumsubstrat Corthum A“ eingesetzt werden. Der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

**Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

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

**Erhalt und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

**Herkunft**

Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zu achten.

**1.9.6 Maßnahmen für Natur und Landschaft** § 9 Abs.1 Nr. 20 i.V. mit § 9 Abs.1a BauGB

Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe werden die folgenden Flächen bzw. Maßnahmen gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und diesem Bebauungsplan zugeordnet; die Maßnahme C ist bereits im Bebauungsplan „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“, in Kraft getreten am 05.05.2017, unter der dortigen „Maßnahmenfläche B“ als Ausgleichsfläche ausgewiesen:

**M1:** Obstbaumwiese im Norden und Osten des Gebiets

Anpflanzung von 4 Obstbäumen gem. Pflanzliste.

**A:** Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 2759/1, Gemarkung Donzdorf

Herstellung einer Mageren Flachland-Mähwiese.

**B:** Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 2613, Gemarkung Donzdorf

Herstellung einer Mageren Flachland-Mähwiese.

**C:** Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 574/1 und 574/2, Gemarkung Donzdorf

Biotopverbundkomplex Donzdorf Berghof.

**D:** Maßnahmenfläche auf Flurstück Nr. 365, Gemarkung Reichenbach unter Rechberg

Auftrag von Oberboden zur Bodenverbesserung

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**Textteil vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

**1.** Konfliktvermeidende Maßnahmen und erforderliche CEF-Maßnahmen

<b>Vögel</b>	
konfliktvermeidende Maßnahmen	<u>Alle Brutvogelarten</u> Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Umgriff außerhalb der Brutperiode in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar.  <u>Nisthilfen:</u> Als Ersatz für die wegfallenden Gehölze mit potenziell gut geeigneten, jedoch aktuell nicht genutzten Höhlen, wird vorgeschlagen auf den Flurstücken Nr. 574/1 und 574/2 Kleinvogelkästen (2x32mm, 1x26mm Einflugloch) und 3 Starenkästen zu installieren.
CEF-Maßnahmen erforderlich	keine

**2.** Konfliktvermeidende Maßnahmen und erforderliche CEF-Maßnahmen

<b>Fledermäuse</b>	
konfliktvermeidende Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar</li> <li>- Erhalt der Leitlinie am östlichen Rand des Bebauungsplans zwischen Flurstück Nr. 545/1, 545/2 und 545/3 durch Erhalt der Gehölze und einen Grünstreifen</li> <li>- Die durch die Baumhöhlenkartierung angetroffenen potenziellen Quartiere mit guter oder sehr guter Eignung sind vor der Fällung nochmals zu überprüfen</li> <li>- Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten in der Stadtbeleuchtung vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum eingesetzt werden. Dabei soll vor allem auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein.</li> </ul>
CEF-Maßnahmen erforderlich	keine

Die Beschreibung der Maßnahmen und Flächen im Einzelnen ergeben sich aus dem Umweltbericht vom 27.08.2018 und dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 23.04.2018, jeweils gefertigt vom Büro Zeeb & Partner, Ulm.

**1.10 Immissionsschutz** § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Für die Straßenbeleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes „insektenfreundliche“ Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. staubdichte Natriumdampflampen) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass keine insekzentötenden Lampengehäuse verwendet werden.

## **2. Örtliche Bauvorschriften** § 74 LBO

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 LBO

#### **2.1.1 Dachform / Dachneigung** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Als Dachform werden zugelassen: Satteldach, Pultdach und Flachdach. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Pultdächern zwischen 10° und 25°, bei Satteldächern zwischen 20° und 35°. Dächer unter 10° gelten als Flachdächer.

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

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur Ziegel oder durchgefärbte Dachsteine in der Farbskala rot-braun-grau-granit-anthrazit zulässig. Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht solarenergetisch genutzt werden. Die Mindestaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Weitere Dachbegrünungen sind zulässig. Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen, ausgenommen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) sind in der gleichen Neigung des Daches auf Dächern liegend zulässig. Solaranlagen dürfen die Dachfläche nicht überschreiten. Die Höhe der Solaranlage wird auf die Gebäudehöhe angerechnet.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf Flachdächern dürfen mit einer Neigung von bis zu 15° errichtet werden. Um gestalterischen Aspekten nachzukommen, sind diese mittels einer ebenso hohen Attika entlang der Gebäudekanten vor Einblicken abzuschirmen.

#### **2.1.3 Dachaufbauten** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Gauben sind nur als Flach-, Kasten-, Spitzdach- oder Schleppdachgauben zulässig. Je Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger sein als die Hälfte der Dachlänge gemessen von Giebelfläche zu Giebelfläche. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelfläche bzw. zwischen mehreren Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen, der Abstand zum First darf lotrecht gemessen 0,8 m, der Abstand zur Traufe 0,5 m nicht unterschreiten. Die maximale Höhe der Vorderansicht der Gauben beträgt 1,7 m. Dachaufbauten dürfen die in Nr. 1.1.3 festgelegten Gebäudehüllen und den First nicht überragen. Die Dacheindeckung ist passend zum Hauptdach auszuführen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### **2.1.4 Außenwandflächen** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende, schwarze und grellfarbige Materialien unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen, ausgenommen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

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

Die Höhenfestlegungen / Gebäudehöhen werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

## **2.3 Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Flächen für Stellplätze, Zufahrten, private Erschließungswege sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anders geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen und zu unterhalten (z.B. Rasengitter und -pflaster, wasserdurchlässige Betonsteine).

## **2.4 Außenantennen** § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

## **2.5 Versorgungsleitungen** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Leitungen für Stromversorgung im Sinne des § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO und Fernmeldekabel sind unterirdisch zu führen (vgl. Ziffer 3.6).

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

Stützmauern, eigenständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0m zulässig. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, wenn es topografische Gegebenheiten erfordern. Dies ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

Stützmauern sind entweder durch vorangestellte Hecken/Sträucher oder durch Rankgewächse gemäß der Pflanzliste dieses Bebauungsplans zu begrünen oder als unverfugte Natursteinmauer (Trockenmauer) auszubilden.

## **2.7 Einfriedungen** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang öffentlicher Flächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Entlang sonstiger Flächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

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

Tote Einfriedungen oder die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung sind nicht zugelassen. Eine tiergruppenschädliche Anordnung einer Einfriedung ist ebenfalls unzulässig. Hierzu zählen z. B. Sockelmauern bei Zäunen oder engmaschige Drahtzäune.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Bei Anpflanzung von Hecken und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Sorten gemäß der Pflanzliste dieses Bebauungsplans zu verwenden.

## **2.8 Stellplätze** § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Wegen der beengten Verkehrssituation sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Bei der Ermittlung der Anzahl an notwendigen Stellplätzen je Gebäude mit mindestens 1 Wohnung ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

## **2.9 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Bei allen Neubauf lächen sind Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zu ergreifen. Folgende Möglichkeiten stehen zur Realisierung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung innerhalb der Baugrundstücke zur Verfügung:

- Speicherung: Zisterne, Retentionszisterne, Dachbegrünung, Teichanlage  
Bei der Erstellung einer Retentionszisterne soll das Retentionsvolumen mindestens  $2\text{m}^3$  pro  $100\text{m}^2$  versiegelte Dachfläche betragen. Der vorgesehene Ablauf der Retentionszisterne soll  $0,2\text{l/s}/2\text{m}^3$  betragen.
- Nutzung: Zisterne, Retentionszisterne  
Sofern das in den geplanten Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 dem Landratsamt Göppingen - Gesundheitsamt - anzuzeigen.
- Verdunstung: Dachbegrünung, Teichanlage  
Bei Dachbegrünungen gilt der Nachweis bei extensiv begrünten Dächern mit einer Substratmindestaufbaudicke von 10cm als erbracht.

Der Überlauf aus Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser hat an den Regenwasserkanal, soweit dieser vorhanden ist, zu erfolgen.

Aufgrund der Rutschungsneigung des Geländes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über technische Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme) unzulässig.

## **3. Hinweise**

### **3.1 Geotechnik, Geologie und Gebäudeschutz**

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Eisensandstein-Formation (Mittlerer Jura). Am westlichen Rand des Plangebiets stehen ggf. die Gesteine der Opalinuston-Formation an, welche im Bereich von Baugruben und Böschungen etc. zu Rutschungen neigen.

Zur Vermeidung von Setzungsunterschieden wird empfohlen, die Gründung für Wohngebäude als biegesteif bewehrte Bodenplatte bzw. im steileren Hangbereich unter Einbeziehung der Untergeschosswände als steifen Kasten auszuführen. Aufgrund der zeitweisen starken Vernässung des Baugrunds wird empfohlen, die Untergeschosse im gesamten Planbereich wasserdicht auszuführen.

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

Es wird darüber hinaus auf die den Bauunternehmer / die Bauherrschaft betreffenden gesetzlichen Bestimmungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg hingewiesen:

- § 12 Abs.1 LBO:  
*„Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet oder abgebrochen werden können und Gefahren oder vermeidbare erhebliche Belästigungen nicht entstehen.“*
- § 33 LBO:  
*„Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und des Niederschlagswassers dauernd gesichert ist.“*

### **3.2 Grundwasserschutz, Regenwassernutzung**

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Grundwasser darf nicht über Drainagen in die Kanalisation eingeleitet werden.

Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Genehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Sofern das in den geplanten Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z. B. WC-Spülung), ist dies gem. TrinkwasserVO vom 21.05.01 dem Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ sowie die DIN 1989, Teil 1 – 4 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu beachten.

Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamts Göppingen - Gesundheitsamt (Stand 5/2018) ist zu beachten:

Die Nutzung von Regenwasser kann – vor allem in Kombination mit einer Retentionseinrichtung - sowohl zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung als auch der örtlichen Kläranlagen beitragen. Die Verwendung von Regenwasser ist jedoch nur dort zulässig, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann (z.B. bei der Hausgartenbewässerung oder WC-Spülung). Die Verwendung von Regenwasser im Haushalt erfordert aus hygienischer Sicht einen höheren technischen Aufwand. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahr von Fehlschlüssen hingewiesen. Bei langen oder großdimensionierten Hausanschlussleitungen sollte aus hygienischen Gründen auf eine Regenwassernutzung verzichtet werden, um eine ausreichende Spülung zu gewährleisten und damit eine Aufkeimung der Leitungen zu vermeiden.

#### **1. Empfehlungen**

Niederschlagswasser wird in der Regel über Dachflächen gesammelt und sollte erst nach mechanischer Vorreinigung (Siebe, Filter) einem Speicher (Zisterne) zugeführt werden. Der Speicher sollte kühl und dunkel aufgestellt bzw. unterirdisch eingebaut werden. Es bietet sich an, für Regenwasserspeicheranlagen vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteilebehälter zu verwenden. Diese Anlagen werden in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdbau vorgesehen. Die Anlage sollte von einer Fachfirma errichtet, angeschlossen, regelmäßig gewartet und gereinigt werden.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**Textteil vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

---

## 2. Bestehende Vorschriften

Bei der Nutzung von Regenwasser sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die novellierte Trinkwasser-Verordnung (TrinkwV) zu beachten. Insbesondere sind folgende technische Regeln einzuhalten:

- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden (§ 17 Abs.6 TrinkwV)
- An jedem Entnahmehahn für Regenwasser ist ein Hinweisschild („Kein Trinkwasser“) anzubringen (§ 17 Abs.6 TrinkwV)
- Für eine eventuelle Nachspeisung der Zisterne mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN EN 1717 / DIN 1988-100 erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.

Der Speicher muss zudem mit einem Überlauf ausgestattet sein, über den das anfallende Überlaufwasser entweder fachgerecht versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann.

Regenwassernutzungsanlagen im Haushalt sind dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Bei der Nutzung von Regenwasser sind außerdem die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Die Regenwassernutzung im Hausbereich ist deshalb auch der Stadt oder Gemeinde bzw. den jeweiligen Unternehmen für Wasserversorgung zu melden.

3. Weitere Informationen zur Regenwasserspeicherung können dem kostenlosen Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg entnommen werden (<http://www.um.baden-wuerttemberg.de>)

Vordrucke für die Anzeige von Zisternen finden Sie neben weiteren Informationen des Gesundheitsamts im Internet unter <http://www.landkreis-goepplingen.de>

## 3.3 Regelungen zum Schutz des Bodens

Es wird auf das Fachgutachten „Bodenkundliche Untersuchung Rindersteige I, Stadt Donzdorf“ der GeoBüro Ulm GmbH vom 19.03.2018 hingewiesen. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen. Das „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen - Umweltschutzamt vom November 2005 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.m. § 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, zur 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
- Nutzungsfunktion 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.

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



**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**Textteil vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

---

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 aus 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 schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen 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.

### **3.4 Einsatz erneuerbarer Energien**

Zur rationellen Energieanwendung und zum Klima- und Ressourcenschutz wird empfohlen:

- Den Einsatz von Solaranlagen (Fotovoltaik und/oder Solarthermie) auf den Dächern. Sollten Solaranlagen nicht während der Bauzeit eingebaut werden, wird empfohlen, entsprechende Leerrohre im Gebäude zu verlegen.
- Das Unterbringen von Schornsteinen nur auf Norddächern (Verschattung).

### **3.5 Planvorlagen**

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

### **3.6 Fernmeldekabel / Telekommunikationslinien § 68 Abs. 3 TKG**

Das in Ziffer 2.5 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.

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

Schutzgut Flora und Fauna:

Rodungen sollen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. – 30.09) stattfinden.

Schutzgüter Boden und Wasser:

Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie von Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase ist zu gewährleisten.

Schutzgüter Klima, Flora und Fauna, Mensch:

Lärm- und Staubemissionen sind durch Optimierung des Bauablaufs auf ein Minimum zu reduzieren.

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

### **3.8 Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161 - 50318 -0 oder 50317 -17) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bürgermeisteramt Donzdorf umgehend zu benachrichtigen. Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht zuständige Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

### **3.9 Aufzuhebende Festsetzungen**

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