

StadtDonzdorf

Bürgermeisteramt



LANDKREIS GÖPPINGEN
STADT DONZDORF
GEMARKUNG REICHENBACH U.R.

BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BÜHLACKER“

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
NACH § 13A I.V.M § 215A
BAUGB

TEXTTEIL

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

GEFERTIGT:
DONZDORF, DEN 13.02.2023/17.07.2023/09.09.2024

RECHTSKRÄFTIG:

— · — · —

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 05.07.2021
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 09.07.2021
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss 13.02.2023
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 24.02.2023
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.03.2023 bis 06.04.2023
- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.02.2023 bis 06.04.2023

- Erneuter Feststellungsbeschluss für den Entwurf und erneuter Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss 17.07.2023
- Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 21.07.2023
- **Fortführung des Verfahrens gemäß § 13 a i.V.m. § 215a BauGB**
- Erneuter Feststellungsbeschluss für den Entwurf und erneuter Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss 23.09.2024
- Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 27.09.2024
- Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 30.09.2024 bzw. 26.09.2024 bis 31.10.2024
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat am 18.11.2024
- **Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am** ____.

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Donzdorf, den ____.

M. Stölzle, Bürgermeister

HINWEIS

Der Bebauungsplan „Bühlacker“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 215a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,74 ha. Die Grundfläche, die nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überdeckt sein darf, beträgt ca. 5.179 m² (WA-Fläche) x 0,4 (GRZ) = ca. 2.072 m², also ca. 0,21 ha. Die geplante Nutzung ist „allgemeines Wohngebiet“ und es handelt sich um Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und Umweltüberwachung und auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Ein Umweltbericht wurde dennoch erarbeitet, um den naturschutzrechtlichen Belangen ausreichend Rechnung zu tragen. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht; diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 13.02.2023/17.07.2023/09.09.2024 des Bebauungsplans „Bühlacker“. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.409 m². Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 82/1, 82/9, 82/8, 82/3, 80/2, 244, 80/1, 46/3 (Friedhof), 46 und 43. Die Flurstücke Nr. 7 (Kirchhofweg), 82/4 und 243 (Alter Winzinger Weg) befinden sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 4. Landesbauordnung (LBO) | i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) |

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO 2017

1.1 Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

1.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

1.1.1.2 Fläche für Versorgungsanlagen

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

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

Die Zahl der Wohnungen (WE, Wohneinheiten) ist im Bereich WA1 wie folgt maximal beschränkt:

- 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. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

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

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

Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO/ § 9 Abs. 3 BauGB):
Es werden Maximalwerte zur Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Reichenbach u.R.
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Bühlacker“
Textteil vom 13.02.2023/17.07.2023/09.09.2024

Unterer Bezugspunkt ist die gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzte **BZH** (Bezugshöhe, in Meter über NN). Liegt eine bauliche Anlage im Festsetzungsbe-
 reich mehrerer BZH, gilt diejenige BZH, in deren Geltungsbereich die überwiegende
 Bruttogrundfläche der baulichen Anlage liegt. Bei Flächengleichheit ist das arithmeti-
 sche Mittel der BZHs heranzuziehen.

Es werden festgesetzt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximal zulässige
 Wandhöhe (WH). Bei Flachdächern wird hiervon abweichend die maximal zulässige
 Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von
 unter 10°.

Die maximal zulässige Firsthöhe (**FH**) wird zwischen unterem Bezugspunkt (BZH) und
 der obersten Kante der Dachfläche gemessen. Bei Pultdächern ist für die Firsthöhe die
 „hohe“ Wand heranzuziehen. Dabei darf die maximal zulässige Firsthöhe um höchst-
 tens 0,50 m mit Dachvorsprüngen überschritten werden.

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

Bei Flachdächern wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) zwischen dem unte-
 ren Bezugspunkt (BZH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der Oberkante Attika
 gemessen.

Zulässig sind:	Übrige Dachformen		Flachdach
	FH	WH	GH
WA	9,00m	6,00m	8,50m

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



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

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

Offene Bauweise (o) im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind Einzel- und Doppel-
 häuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

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

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

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

Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich der WA-Flächen innerhalb und außerhalb der Baufenster (überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

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

Die Zufahrt zur Garage bzw. zum überdachten Stellplatz hat eine Länge von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten (Stauration/Mindest-Stellfläche vor der Garage bzw. dem überdachten Stellplatz), wenn die Garage/der Carport nicht parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt wird.

An Straßeneinmündungen darf die Übersichtlichkeit im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.

1.6 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Zulässig in überbaubarer und in nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind:

- Gerätehütten mit einem umbauten Raum bis max. 30 m³ und max. 3 m Höhe

Unzulässig sind:

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

Die Gestaltung von Einfriedungen ist in den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

1.7 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gemäß zeichnerischem Teil gilt als Richtlinie.

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

Von den Grundstückseigentümern sind auf ihren Grundstücken zu dulden:

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

1.9 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.



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



Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt (OE1 und OE2). Diese sind von dem Nutzungszweck der Fläche widersprechenden Anlagen und Nutzungen freizuhalten.

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

1.10.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

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

Zu verwendende Baumarten sind der nachfolgenden Pflanzliste 1.10.3 zu entnehmen. Die Pflanzung von Koniferenhecken (Thuja, Fichte) ist unzulässig (Ausnahme: Eibe).

1.10.2 Flächenhaftes Pflanzgebot OE1

In Flächen mit flächenhaftem Pflanzgebot OE1 gemäß zeichnerischem Teil (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) sind freiwachsende Hecken und Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwendende Pflanzenarten sind der nachfolgenden Pflanzliste 1.10.3 zu entnehmen.

1.10.3 Pflanzliste OE1

Mittelkronige Bäume	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Obstbäume, Sorten siehe nachfolgende Tabelle	

Stadt Donzdorf / Gemarkung Reichenbach u.R.
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Bühlacker“
Textteil vom 13.02.2023/17.07.2023/09.09.2024

Empfohlene Obstsorten	
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
Sträucher	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Salweide
Gehölze für geschnittene Hecken	
Acer campestre	Feld-Ahorn

Stadt Donzdorf / Gemarkung Reichenbach u.R.
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Bühlacker“
Textteil vom 13.02.2023/17.07.2023/09.09.2024

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Gräser und Stauden für extensive Dachbegrünung	
Allium lusitanicum	Berglauch
Alyssum alyssoides	Kelch-Steinkraut
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Armeria maritima ssp. elongata	Gemeine Grasnelke
Aster linosyris	Goldhaaraster
Biscutella laevigata	Glattes Brillenschötchen
Calendula arvensis	Acker-Ringelblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus armeria	Raue Nelke
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus superbus ssp. sylvestris	Prachtnelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Filipendula vulgaris	Kleines Mädesüß
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere
Gentiana cruciata	Kreuz-Enzian
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel
Globularia punctata	Gewöhnliche Kugelblume
Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Legousia speculum-veneris	Echter Frauenspiegel
Linum austriacum	Österreichischer Lein
Papaver argemone	Sandmohn
Petrorhagia prolifera	Sprossende Felsennelke
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus praecox	Frühblühender Thymian

Stadt Donzdorf / Gemarkung Reichenbach u.R.
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Bühlacker“
Textteil vom 13.02.2023/17.07.2023/09.09.2024

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

1.10.4 Flächenhaftes Pflanzgebot OE2

In Flächen mit flächenhaftem Pflanzgebot OE 2 gemäß zeichnerischem Teil sind zur Vermeidung einer Verschattung und damit Beeinträchtigung der im Nordwesten angrenzenden FFH-Wiese, truppweise niedrige Gehölzgruppen unter Verwendung schwachwachsender Gehölze zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Krautsaum (z. B. Schmetterlings- und Wildbienensaum) zu entwickeln. Zu verwendende Pflanzenarten sind der nachfolgenden Pflanzliste 1.10.5 zu entnehmen.

1.10.5 Pflanzliste OE2

Sträucher	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Saatgut zur Entwicklung eines artenreichen Krautsaums	
z.B. Schmetterlings- & Wildbienensaum; genetisches Ursprungsgebiet 11 oder vergleichbare Mischung	

1.10.6 Vorgaben für die Ausführung

Einzelbäume

Es ist auf einen ausreichend großen, luft- und wasserdurchlässigen, durchwurzelbaren Bodenstandsraum mit einem Mindestvolumen von 12 m³, einer Mindestbreite von 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,0 m zu achten. Als Pflanzsubstrat ist ausschließlich hochwertiger Oberboden zu verwenden. Alternativ können auch Baumsubstrate mit erhöhtem Humusanteil eingesetzt werden. Der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

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

Erhalt und Pflege der Pflanzungen

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

Herkunft

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

1.10.7 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

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

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 7-8 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

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

Saatgut: Es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist (Ursprungsgebiet 11). Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Reichenbach u.R.
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Bühlacker“
Textteil vom 13.02.2023/17.07.2023/09.09.2024

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

Vögel

Konfliktvermeidende Maßnahmen:	<u>Alle Brutvogelarten:</u> • Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Umgriff in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.
CEF-Maßnahmen (Maßnahme 1):	<u>Bluthänfling:</u> • Anlage einer dichten Feldhecke auf einer Länge von ca. 30 m und Breite von 5 m im Nordosten des Baugebiets (vgl. diesbezügliche Flächendarstellung im zeichnerischen Teil). Hierbei sind einheimische, standortsgerechte Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens fünf verschiedene Straucharten zu wählen, wobei auch dornige Arten enthalten sein müssen. Artenauswahl: <i>Prunus spinosa</i>, <i>Crataegus laevigata</i>, <i>Rhamnus catharticus</i>, <i>Rosa canina</i>, <i>Sambucus nigra</i>, <i>Lonicera xylosteum</i>, <i>Viburnum lantana</i>, <i>Ligustrum vulgare</i>, <i>Frangula alnus</i>. Die Feldhecke ist alle 5-8 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. <u>Feldsperling und Gartenrotschwanz:</u> • 4x Nisthöhle (z. B. Schwegler Typ 1B mit Fluglochweite 32 mm). Die Kästen sind in der näheren Umgebung, Umkreis 2 km fachgerecht aufzuhängen. Als Gangplatz sind Streuobstwiesen, Solitärbäume oder südexponierte Waldränder zu wählen. Eine jährlich wiederkehrende Nistkastenreinigung ist sicherzustellen.

Fledermäuse

Konfliktvermeidende Maßnahmen:	• Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar • Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen. (siehe ausführlicher Hinweis unter Ziffer 3.9) • Am nördlichen Rand des geplanten BP sollten keine Leuchtmittel eingesetzt werden. • Es sind blütenreiche heimische Gehölze zur Ein- und Durchgrünung zu verwenden. • Entfallende Bäume sind im näheren Umfeld 1:1 zu ersetzen
CEF-Maßnahmen:	keine

Stadt Donzdorf / Gemarkung Reichenbach u.R.
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Bühlacker“
Textteil vom 13.02.2023/17.07.2023/09.09.2024

Reptilien

Konfliktvermeidende Maßnahmen:	<u>Zauneidechse und Blindschleiche:</u> • Aufstellen eines Reptilienzaun: Der Reptilienzaun ist vor der Aktivitätsphase der Reptilien aufzustellen. Somit ist der Zaun bis spätestens 15. März aufzustellen, eine regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit ist obligatorisch. Die Plane für den Reptilienzaun darf nicht aus einer Gewerbefolie bestehen, sondern muss aus einer glatten Folie bestehen, da die Gewerbefolie überklettert werden kann. Der Bodenschluss des Zauns ist dicht zu halten, durch Mineralbeton (0-32) oder ein anderes schwer grabbares Substrat, es dürfen keine Hohlräume oder sonstigen Schlitze entstehen die von den Reptilien als Durchgang genützt werden können. Ein sauberes und lückenloses Ausbringen des Bodenschlusssubstrats ist daher absolut notwendig. Der Reptilienzaun ist von der nördlichsten Spitze des Umgriffs, auf der östlichen Seite bis zum Ende des biotopgeschützten Feldgehölzes und dem Asphaltweg zu ziehen. Der Zaun kann ab Ende Oktober abgebaut werden. Durch die Aufstellung soll verhindert werden, dass während der Bauphase Individuen in das Baufeld einwandern. • Keine Einrichtung von Lagerflächen oder Befahrung im nördlich angrenzenden Bereich zum Geltungsbereich des Baugebietes.
CEF-Maßnahmen:	keine

1.10.9 Externe Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB

**Maßnahme 2: Ökokontomaßnahme Biotopsverbundkomplex Donzdorf Berghof
Teil 1**

Diese Maßnahme beinhaltet die Erstpflge und Wiederherstellung großflächiger Streuobstwiesen mit umfangreichem altem Baumbestand und die Wiederaufnahme der über Jahre ausgesetzten Grünlandnutzung durch Extensive Schafbeweidung auf den Flurstücken 574/1 und 574/2, Gemarkung Donzdorf. Die Maßnahme wurde im Jahr 2013 umgesetzt, so dass mittlerweile 10 Jahre Verzinsung (mit 3 %) berechnet werden dürfen.

Von dieser Maßnahme sind noch 5.374 Ökopunkte übrig, die für den vorliegenden Bebauungsplan Verwendung finden.

Maßnahme 3: Etablierung einer Wertholzwiese mit Streuobstbeständen einschließlich Extensivierung der Unternutzung auf Flurstück 583/0, Gewann Hundhauchen, Gemarkung Winzingen

Hier wurde auf einer stark degradierten, übernutzten und teilweise in Sukzession übergegangenen ehemaligen Streuobstwiese eine Wertholzwiese etabliert. Zielbaumarten waren Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Walnuss (*Juglans regia*), Pyrus-Kulturformen (Birnen) und *Prunus-*

Kulturformen. Die dauerhafte Extensivierung der infolge von Überweidung und anschließender großflächiger Nutzungs Aufgabe stark degradierten ehemaligen Schafweide soll zur Regeneration der noch in Resten vorhandenen Weideflora führen. Somit erfolgt eine Aufwertung des Lebensraumes für die Zauneidechse. Des Weiteren werden zur Verbesserung des Nistplatzangebots künstliche Nisthilfen für höhlenbrütende Arten angebracht. Die Maßnahme wurde im Jahr 2013 umgesetzt, so dass mittlerweile 10 Jahre Verzinsung (mit 3 %) berechnet werden dürfen. Durch die Aufwertung wurden 70.953 Ökopunkte erzielt, mit Zinsen ergeben sich 92.239 Ökopunkte.

Von dieser Maßnahme werden 72.276 Ökopunkte benötigt.

1.11 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

1.12 Regenwasserbehandlung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Aufgrund der Topografie ist von anfallendem Hangwasser im nördlichen/nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auszugehen. Um ein Einfließen dieses Wassers zu verhindern, wird während der Erschließungsarbeiten entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ein Erdwall mit circa 30 cm Höhe ausgebildet. Dieser Erdwall ist von den Grundstückseigentümern zu dulden und dauerhaft zu unterhalten.

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, versetztes Satteldach, Pultdach, Flachdach, Zeltdach und Walmdach.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Pult- und Walmdächern zwischen 10° und 25°, bei Sattel-, versetzten Sattel- und Zeltdächern zwischen 20° und 40°. 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.

Flache / flach geneigte Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Weitere Dachbegrünungen sind zulässig. Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen, ausgenommen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) sind in der gleichen Neigung des Daches auf Dächern liegend zulässig. Die Solaranlagen dürfen die Abmaße des Daches nicht überschreiten.

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

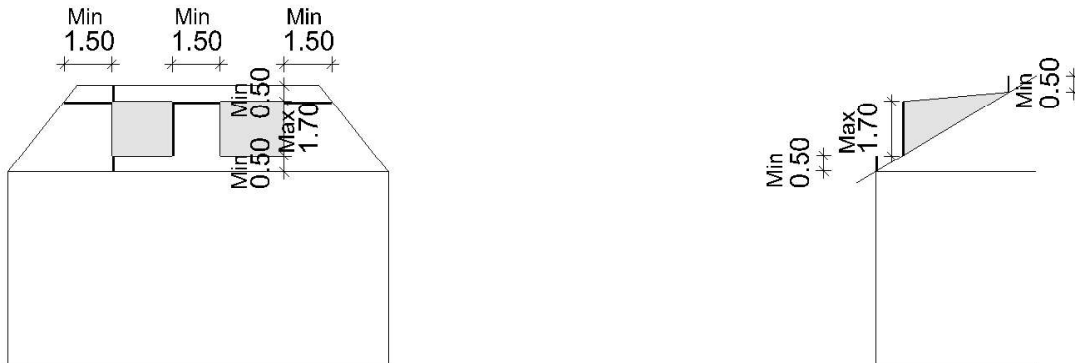
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen), die nicht durch eine Attika abgeschirmt werden, müssen einen Mindestabstand von 0,5 m von den Außenwänden des Gebäudes einhalten. Solaranlagen, deren Aufbauhöhe mehr als 0,50 m beträgt, müssen mit einer Attika abgeschirmt werden.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger sein als die Hälfte der Dachlänge gemessen von Giebelfläche zu Giebelfläche. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelfläche bzw. zwischen mehreren Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen, der Abstand zum First darf lotrecht gemessen 0,5 m, der Abstand zur Traufe 0,5 m nicht unterschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten darf den First des Hauptdachs nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Vorderansicht der Gauben beträgt 1,7 m.

Die Dacheindeckung ist passend zum Hauptdach auszuführen. Dacheinschnitte sind unzulässig.



2.1.4 Außenwandflächen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

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

Die Höhenfestlegungen / Gebäudehöhen sind in Ziffer 1.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

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

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

2.4 Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Flächen für Stellplätze, Zufahrten, private Erschließungswege sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen (z. B. Rasenfugensteine, Sickerpflaster etc.).

2.5 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade und nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 4,5 m über Geländeoberkante liegen. Pro Betrieb ist im Plangebiet nur eine Werbeanlage zulässig.

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

2.6 Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

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

Eigenständige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie selbständige Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche, zulässig. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, wenn es topographische Gegebenheiten erfordern. Dies ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen und zu begründen. Sämtliche Stützmauern sind entweder durch vorangestellte Hecken/Sträucher oder durch Rankgewächse zu begrünen oder als unverfugte Natursteinmauer (Trockenmauer) auszubilden. Bei den Begrünungen sind Pflanzenarten aus den vorstehenden Pflanzlisten unter Ziffer 1.10.3 zu verwenden.

2.8 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang öffentlicher Flächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Entlang sonstiger Flächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit, z. B. durch Hineinragen in den öffentlichen Verkehrsraum oder Behinderung der Sicht, nicht beeinträchtigen. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht zugelassen. Eine tiergruppenschädliche Anordnung einer Einfriedung ist ebenfalls unzulässig. Hierzu zählen z. B. Sockelmauern bei Zäunen oder engmaschige Drahtzäune. Tote Einfriedungen, wie zum Beispiel in Form von Sichtschutzelementen oder Mauern, sind unzulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Bei Anpflanzungen von Hecken und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Sorten entsprechend den Pflanzlisten unter Ziffer 1.10.3 zu verwenden.

2.9 Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

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

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

Zur Bewässerung des Gartens sowie zur eventuellen Nutzung als Grauwassersystem werden Zisternen mit einem Volumen von mindestens 3 m³ je Baugrundstück vorgeschrieben.

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

1. Erstellung einer Retentionszisterne. Das Retentionsvolumen muss mindestens 2 m³ pro 100 m² angeschlossener, versiegelter Fläche betragen. Der zulässige Abfluss beträgt 0,2 l / s / 2 m³.

2. Extensive Dachbegrünung. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 10 cm betragen.
3. Bei geologischer und topographischer Möglichkeit kann eine Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, mit Rasen bewachsene und belebte Bodenschicht erfolgen (siehe hierzu auch Hinweis unter Ziffer 3.1).

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

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

3. Hinweise

3.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche stellenweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage sowie im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

Unter unterschiedlich mächtigen Hang- und Verwitterungslehmen sind die Tonsteine des Braunen Juras (Opalinuston, jmOPT) zu erwarten.

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

3.2 Grundwasserschutz

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

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

Sofern das in den geplanten Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z. B. WC-Spülung), ist dies über das Anzeigenformular nach § 13 (4) TrinkwV vom Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“, das DVGW Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die DIN 1989, Teil 1 - 4 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu beachten.

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

3.3 Regelungen zum Schutz des Bodens

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu benachrichtigen. Das „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen - Umweltschutzamt - mit jeweiligem aktuellen Stand (derzeit März 2020) ist zu beachten.

3.4 Grundstücksentwässerung

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

3.5 Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern hingewiesen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung –PVPf-VO vom 11.Oktober 2021). Rechtgrundlage bildet das KSG BW vom 23. Juli 2013, das gemäß § 8a die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in Abs. 1 Nr. 2 bei Neubau von Wohngebäuden ab 1. Mai 2022 vorschreibt.

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

3.6 Planvorlagen

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

3.7 Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Schutzgüter Boden und Wasser:

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

Schutzgüter Klima, Flora und Fauna, Mensch:

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

Es wird auf die Broschüre „Artenschutz am Haus“ verwiesen. Dieses kann über die Homepage www.artenschutz-am-haus.de → Dokumente bezogen werden.

Geschützte FFH-Mähwiese und geschütztes Biotop:

Im Zuge der Erschließung und der Bebauung des Plangebiets dürfen die gesetzlich geschützten, ans Baugebiet angrenzenden Flächen (FFH-Mähwiese im Nordwesten und Feldgehölz-Biotop im Nordosten) nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen diese geschützten Flächen nicht befahren werden und es dürfen dort keine Bau-einrichtungsflächen angelegt werden.

3.8 Denkmalpflege

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

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

Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht zuständige Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3.9 Insektenverträgliche Beleuchtung

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

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern, um eindringende Insekten abzuhalten
- Anbringung von Lampen in geringer Höhe
- Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin)
- Vermeidung horizontaler Abstrahlungen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum. Verwendung vorzugsweise von warmweißen LED-Lampen mit einer Lichtleistung von nicht über 3.000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 - 630 nm). Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsrichtungen oder Dimmfunktion.

- Die Verwendung von UV-Strahlung und IR-Strahlung emittierender Beleuchtung ist unzulässig.
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Eine Außenbeleuchtung der Gebäude ist so vorzunehmen, dass sich keine störenden optischen Wirkungen auf die Umgebung (nachbarliche Belange) entfalten.

3.10 Gestaltung von Gartenanlagen

Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten (außer Spritzschutzstreifen unmittelbar um die Gebäude (max. 50 cm breit)) sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.11 Artenschutz

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

3.12 Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den dort befindlichen Wirtschaftsgebäuden entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

3.13 Starkregen

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

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

Zum Schutz vor Einfließen von Hangwasser ist entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets (gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) ein Erdwall mit circa 30 cm Höhe vorgesehen, welcher von den betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden und dauerhaft zu unterhalten ist (vgl. auch vorne unter Ziffer 1.12 dieses Textteils zum Bebauungsplan). Die Grundstückseigentümer/Bauherren sind selbst für Sicherungsmaßnahmen gegen Hangwasser verantwortlich.

3.14 Aufzuhebende Festsetzungen

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