

Stadt Donzdorf

Bürgermeisteramt



Landkreis Göppingen

Stadt Donzdorf

Gemarkung Donzdorf

BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„STELLFELBE II“

TEXTTEIL

Stand: 23.10.2023

BÜRGERMEISTERAMT

BAURECHTSAMT

SCHLOSS 1 - 4

73072 DONZDORF

VTG STRAUB INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

HERMANN-SCHWARZ-STRASSE 8

73072 DONZDORF

GEFERTIGT:

DONZDORF, DEN 27.03.2023 / 23.10.2023

RECHTSKRÄFTIG:

— · — · —

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“
Textteil vom 23.10.2023 - ENTWURF

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2020
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2020 im Mitteilungsblatt Nr. 26/2020
- Feststellungsbeschluss für den Vorentwurf und frühzeitiger Beteiligungsbeschluss am 27.03.2023
- Öffentliche Bekanntmachung des Vorentwurfs- und frühzeitigen Beteiligungsbeschlusses am 31.03.2023 im Mitteilungsblatt Nr. 13/2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planaufstellung gem. § 3 Abs. 1 BauGB von 17.04.2023 bis 19.05.2023 (je einschließlich), Bekanntmachung am 06.04.2023 im Mitteilungsblatt Nr. 14/2023
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: angeschrieben am 06.04.2023 mit Frist bis 19.05.2023
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB am _____
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses am _____ im Mitteilungsblatt Nr. _____
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von _____ bis _____ (je einschließlich)
- Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am _____ im Mitteilungsblatt Nr. _____
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB: angeschrieben am _____ mit Frist bis _____
- Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen am _____
- Satzung gemäß § 10 Abs. 2 BAUGB genehmigt am _____
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs. 3 BAUGB am _____ im Mitteilungsblatt Nr. _____
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Donzdorf, den

M. Stölzle, Bürgermeister

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“
Textteil vom 23.10.2023 - ENTWURF

Rechtsgrundlagen

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) |
| 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 I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 4. Landesbauordnung (LBO) | i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 13.06.2023 (GBl. S. 170) |

Räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 27.03.2023 / 23.10.2023 des Bebauungsplans „Stellfelbe II“ in Donzdorf. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. (1) BAUGB und BAUNVO 1990

1.1 Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

1.1.1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Zentrenrelevante Sortimente:

1. Bücher
2. Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
3. Spielwaren
4. Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
5. Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
6. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
8. Kunst, Antiquitäten

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“
Textteil vom 23.10.2023 - ENTWURF

9. Baby-, Kinderartikel
10. Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren
11. Optik, Akustik
12. Uhren, Schmuck,
13. Musikinstrumente, Musikalien

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

14. Lebensmittel, Getränke, Tabak, Reformwaren
15. Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren
16. Schnittblumen
17. Zeitungen, Zeitschriften

Als nicht-zentrenrelevant sind insbesondere folgende Sortimente anzusehen:

18. Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
19. Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
20. Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeug
21. Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf
22. Teppiche, Bodenbeläge
23. Farben, Lacke, Tapeten
24. Möbel, inkl. KÜcheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel
25. Matratzen, Bettwaren
26. Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel), Sportgroßgeräte
27. Auto- / Motorradzubehör (ohne Bekleidung)
28. Kinderwagen, Autokindersitze
29. Fahrräder, Fahrradzubehör
30. Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
31. Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
32. Zooartikel, Tiere, Tiernahrung

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsflächen (auch für die vorgenannten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist (dies trifft dann zu, wenn die Verkaufsfläche 10% der Geschossfläche des Hauptbetriebs nicht übersteigt und zugleich maximal 350 m² beträgt), und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“
Textteil vom 23.10.2023 - ENTWURF

1.1.1.2 Industriegebiet (GI) § 9 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig:

Zentrenrelevante Sortimente:

1. Bücher
2. Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
3. Spielwaren
4. Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
5. Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
6. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
8. Kunst, Antiquitäten
9. Baby-, Kinderartikel
10. Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren
11. Optik, Akustik
12. Uhren, Schmuck,
13. Musikinstrumente, Musikalien

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

14. Lebensmittel, Getränke, Tabak, Reformwaren
15. Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren
16. Schnittblumen
17. Zeitungen, Zeitschriften

Als nicht-zentrenrelevant sind dahingegen insbesondere folgende Sortimente anzusehen:

18. Sanitärwaren, medizinische, orthopädische Artikel
19. Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
20. Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeug
21. Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf
22. Teppiche, Bodenbeläge
23. Farben, Lacke, Tapeten
24. Möbel, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel
25. Matratzen, Bettwaren
26. Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel), Sportgroßgeräte
27. Auto- / Motorradzubehör (ohne Bekleidung)
28. Kinderwagen, Autokindersitze
29. Fahrräder, Fahrradzubehör
30. Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
31. Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
32. Zooartikel, Tiere, Tiernahrung

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“
Textteil vom 23.10.2023 - ENTWURF

Erweiterter Bestandsschutz für vorhandenes Möbelhaus (Fremdkörperfestsetzung) nach § 1 Abs. 10 BauNVO):

Erneuerungen und bauliche Änderungen des vorhandenen Möbelhauses im Industriegebiet (GI) auf dem Grundstück Flst. Nr. 1481/4 (Mozartstraße 37), die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 5.800 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Der Verkauf der oben aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment ist auf einer Fläche von maximal 800 m² zulässig. Jeder nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimentstyp ist dabei auf jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.1.1.3 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung (SO) § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Sondergebiet auf dem 11.042 m² großen Grundstück Flst. Nr. 1481/1 (Mozartstraße 35) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten, der Grundversorgung dienenden, nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten - unter Beachtung der unten aufgeführten Höchstverkaufsfläche - zulässig:

1. Lebensmittel, Getränke, Tabak, Reformwaren
2. Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im vorliegenden Sondergebiet auf dem Flst. Nr. 1481/1 ist begrenzt auf 0,317 m² Verkaufsfläche je Quadratmeter der jeweiligen katastermäßigen Baugrundstücksfläche im Sondergebiet (Höchstverkaufsfläche).

Dabei werden die vorgenannten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente wie folgt begrenzt:

Sortiment „Lebensmittel, Getränke, Tabak, Reformwaren“:

maximal 0,2 m² Verkaufsfläche je Quadratmeter der jeweiligen katastermäßigen Baugrundstücksfläche im Sondergebiet

Sortiment „Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren“:

maximal 0,117 m² Verkaufsfläche je Quadratmeter der jeweiligen katastermäßigen Baugrundstücksfläche im Sondergebiet

Innerhalb der oben genannten Höchstverkaufsfläche sind die nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente, die dem jeweiligen Hauptsortiment zugeordnet sind, auf insgesamt höchstens 10 Prozent der Höchstverkaufsfläche zulässig:

Zentrenrelevante Sortimente:

1. Bücher
2. Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
3. Spielwaren

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“
Textteil vom 23.10.2023 - ENTWURF

4. Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
5. Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
6. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
8. Kunst, Antiquitäten
9. Baby-, Kinderartikel
10. Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren
11. Optik, Akustik
12. Uhren, Schmuck,
13. Musikinstrumente, Musikalien

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

14. Lebensmittel, Getränke, Tabak, Reformwaren
15. Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren
16. Schnittblumen
17. Zeitungen, Zeitschriften

Im Bereich des vorgenannten Sondergebiets sind darüber hinaus folgende Nutzungen zulässig: Handwerksbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für soziale Zwecke.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21a BauNVO

Entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO werden als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumassenzahl (BMZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

In Bezug auf GRZ, GFZ, BMZ und Z gelten die folgenden Maximalwerte:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Baumassenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Gewerbegebiet (8 BauNVO)	0,8	1,2	---	2
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	0,7	---	9,0	4
Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	0,7	---	9,0	4

In Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen gelten folgende Maximalwerte gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil:

- im Bereich mbH1 max. Wandhöhe (WH) = 12,0 m
- im Bereich mbH2 max. Wandhöhe (WH) = 6,0 m

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“
Textteil vom 23.10.2023 - ENTWURF

Maßgeblicher unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mittelwert aus der mittleren Höhe der Oberkante aller angrenzenden Verkehrsflächen zu bilden.

Maßgeblicher oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlage ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Sheddach der Schnittpunkt der höheren Außenwand mit der Dachhaut). Bei Flachdächern mit einer Dachneigung von bis zu 10° ist davon abweichend maßgeblicher oberer Bezugspunkt der höchste Punkt des Gebäudes (bei Ausbildung einer Attika die Oberkante Attika).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) bezeichnet das Maß zwischen dem Unteren Bezugspunkt und dem Oberen Bezugspunkt.

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

Es wird die abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, festgesetzt.

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 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.5 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“
Textteil vom 23.10.2023 - ENTWURF

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

1.6.1 Konfliktvermeidende Maßnahmen Vögel und Fledermäuse

Begrenzung des Rodungszeitraumes:	<ul style="list-style-type: none">• Rodungen/Gehölzfällungen sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutsaison der Vögel) zulässig.• Bei Rodungen/Fällungen von Bäumen mit Habitatpotential außerhalb des oben genannten Zeitraumes sind diese vorab durch eine Fachperson auf Vögel zu kontrollieren. Werden dabei Vögel vorgefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Fachbehörde (untere Naturschutzbehörde) abzustimmen.
-----------------------------------	--

Begrenzung des Zeitraums von Gebäudeabrissen:	<ul style="list-style-type: none">• Gebäudeabrisse sind nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar (außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphasen der Fledermäuse) zulässig.• Bei Abriss von Gebäude mit Habitatpotential außerhalb des genannten Zeitraumes sind diese vorab durch eine Fachperson auf Fledermäuse und Vögel zu kontrollieren. Werden dabei Fledermäuse und/oder Vögel vorgefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Fachbehörde (untere Naturschutzbehörde) abzustimmen.
---	---

1.6.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung dürfen 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

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“
Textteil vom 23.10.2023 - ENTWURF

über 3.000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 - 630nm).

- Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten 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.

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 sind nur Satteldach mit einer maximalen Neigung von 30°, Sheddach mit einer maximalen Neigung von 30° und Flachdach mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig.

2.2 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

2.2.1 Werbeanlagen allgemein

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Video-/LED-Displays u. ä. sowie Skybeamer sind unzulässig. Es dürfen keine Werbeanlagen in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Die Verkehrssicherheit darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden, insbesondere dürfen Verkehrsteilnehmer weder geblendet noch abgelenkt werden.

2.2.2 Zusätzliche Vorschriften für Werbeanlagen an der Bundesstraße B 466

Für Werbeanlagen jeglicher Art (zum Beispiel Fahnenmasten, Pylone usw.) gilt an Bundesstraßen der gesetzliche Anbauabstand von 20 m.

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

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

3. Hinweise

3.1 Geotechnik, Geologie und Gebäudeschutz

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche von quartären Ablagerungen aus Jungem Flussbetsediment mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen beim Anschnitt innerhalb einer Baugrubenwand /-böschung zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.2 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.

3.3 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.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“
Textteil vom 23.10.2023 - ENTWURF

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 von den Bauherren 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 Stand Januar 2018) zu beachten.

3.4 Starkregen und Hochwasser

In Anbetracht der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahren und angesichts des durch den Klimawandel größer werdenden Hochwasserrisikos steigt die Bedeutung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Dies gilt sowohl im bereits bebauten Raum als auch bei Neuplanungen. Es wird daher dringend empfohlen, die Gebäude vor Starkregenereignissen zu schützen. Auf den seit Ende 2021 gültigen Raumordnungsplan Hochwasser mit entsprechenden Zielen und Grundsätzen wird verwiesen. Dieser ist auf der Homepage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aufrufbar.

3.5 Regelungen zum Schutz des Bodens

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist ganz besonders auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist soweit möglich einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu benachrichtigen. Die Hinweise und Regelungen der Merkblätter „Bodenaushub und seine Verwertung“ und „Bodenschutz bei Bauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen - Umweltschutzamt - sind zum jeweiligen aktuellen Stand (derzeit März 2020) zu beachten.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“
Textteil vom 23.10.2023 - ENTWURF

unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Bei entsprechenden Bauvorhaben wird eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 dringend empfohlen.

Grundsätzlich sind nach dem Baustellenbetrieb zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens Tiefenlockerungen auf den nicht überbauten Flächen vorzunehmen.

3.6 Altlasten

Auf Flurstück 1467 im Bebauungsplangebiet ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Altstandort Maschinenbau, Adolf-Kolping-Str. 1 mit der BAK Nr.: 03663 erfasst und auf Beweisniveau 1 mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) und dem Kriterium ‚Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition‘ bewertet. Diese Fläche wurde noch nicht orientierend untersucht. Bei Entsiegelung besteht weiterer Handlungsbedarf.

Auf Flurstück 1468 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Altstandort Bauunternehmen, Daimlerstr. 24 mit der BAK Nr.: 03514 erfasst und auf Beweisniveau 1 mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet. Dem Landratsamt Göppingen liegt eine erweiterte historische Erhebung mit Bewertungsdatum vom 01.10.2013 vor. Bei Aushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass auffälliges Material freigelegt wird, welches abfallrechtlich zu beseitigen oder anderweitig zu verwerten ist.

Durch Baumaßnahmen darf keine Gesundheitsgefährdung für Menschen entstehen. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind die Erd- bzw. Tiefbauarbeiten von einem geeigneten Sachverständigen für Altlasten zu überwachen. Ein Abschlussbericht des Sachverständigen zu den Baumaßnahmen ist erforderlich und dem Gesundheitsamt unaufgefordert vorzulegen. Im Bericht ist unter anderem auf den Wirkungspfad Bodenluft-Innenraumluft-Mensch einzugehen.

Auf Flst. 1481/1 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Altstandort Chemische Reinigung, Mozartstraße 35 mit der BAK Nr.: 01694 erfasst. Diese Fläche wurde vermutlich im Jahr 2005 saniert, das alte Gebäude abgerissen. Gemäß Aktenlage beim Landratsamt Göppingen ist die Fläche uneingeschränkt nutzbar.

3.7 Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern hingewiesen.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“
Textteil vom 23.10.2023 - ENTWURF

Rechtsgrundlage bildet das KSG BW vom 23.Juli 2013, das gemäß § 8a die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in Abs.1 Nr.2 bei Neubau von Wohngebäuden ab 1.Mai 2022 vorschreibt. Die Pflicht greift auch bei grundlegendender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1.Januar 2023 begonnen wird.

3.8 Planvorlagen

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

3.9 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 Informationen zum „Artenschutz am Haus“ verwiesen. Diese können über die Homepage www.artenschutz-am-haus.de bezogen werden.

3.10 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

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“
Textteil vom 23.10.2023 - ENTWURF

§ 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3.11 Versorger

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Kabel der Netze BW GmbH. Um Unfälle und Schäden zu vermeiden sollten Bauherren vor Beginn von Baumaßnahmen einen aktuellen Kabelplan von der Netze BW einholen. Planunterlagen können bei der zuständigen Auskunftstelle der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-59571, Fax: 0721 9142 1369, Email: leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de, eingeholt werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bauherren sollten daher vor entsprechenden Baumaßnahmen einen aktuellen diesbezüglichen Plan bei der Telekom einholen.

3.12 Anbaubeschränkungen

Auf die Anbaubeschränkungen nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Das Baufenster auf Flst. 1479 liegt im Verknüpfungsbereich der B 466 im Anbauverbot, da es nur einen Abstand von 16 m zur Bundesstraße aufweist. Aufgrund einer bereits gebauten Umgehungsstraße ist die Umstufung der an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bundesstraße B 466 beabsichtigt. Bis zu dieser Umstufung gilt aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung ein Anbauabstand von 18 m für Hochbauten.

3.13 Aufzuhebende Festsetzungen

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