

Große Kreisstadt Donaueschingen

**Textteile
zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften**

‘Unter dem Scheibenrain’
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
Stadtteil Aasen

Stand: 23. Februar 2021

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
 - 2.2 Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO)
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 (1) BauNVO)
 - 2.4 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 (1) BauNVO)
 - 2.4.1 Traufhöhe**
 - 2.4.2 Firsthöhe**
- 3. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
 - 4.1 Bauweise** (§22 BauNVO)
 - 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
K,
- 5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 6. Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
- 7. Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - 7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- 8. Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- 9. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** (§ 9 (1) Nrn.12, 13 BauGB)
 - 9.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**
- 10. Grünflächen** (§ 9 (1) Nrn. 15, 25 BauGB)
 - 10.1 Private Grünflächen**
- 11. Pflanz- und Erhaltungsgebote** (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)
 - 11.1 Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - 11.2 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen**
 - 11.3 Erhaltungsgebot – Hecke** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- 12.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 1a (3), § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 12.1 Nisthilfen für Vögel**
 - 12.2 Nisthilfen für Fledermäuse**
- 13. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 13.1 Bodenschutz**
 - 13.2 Außenbeleuchtung**
 - 13.3 Schutz der Avifauna**
- 14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

II. Pflanzenlisten

III. Hinweise

1. Höhenaufnahmen
2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz
3. Regenwasserbewirtschaftung
4. Hochwasservorsorge und Schutz vor Starkregen
5. Bodenschutz
6. Altlasten
7. Bodendenkmalpflege
8. Erdwärmsonden
9. Geotechnik

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW zum Bebauungsplan `Unter dem Scheibenrain´, Aasen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO
 - 1.1 Baukörper
 - 1.2 Dachvorschriften § 74 (1) Nr.1 LBO
 - 1.2.1 Dachform
 - 1.2.2 Dachneigung
 - 1.2.3 Dacheindeckung
 - 1.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 - 1.3 Fassaden- und Wandgestaltung
 - 1.3.1 Farbgestaltung
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)
 - 2.1 Einfriedungen, Stützmauern
 - 2.2 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen
3. Stellplatznachweis (§ 37 (1) LBO i.V.m. § 74 (2) LBO)
4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)
5. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
6. Kenntnisgabeverfahren (§ 74 (1) Nr. 7 LBO)
7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75(1) 3 Nr. 2 und (4) LBO)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 4. – Gartenbaubetriebe und Nr. 5., Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max}).

Die Traufhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH (Fertig-Fußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

2.4.1 Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH_{max}) sind im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.4.2 Firsthöhe

Die maximal zulässigen Firsthöhen (FH_{max}) sind im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

3. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (= Fertig-Fußboden) darf maximal 0,3 m über der Höhe des höchsten Punktes der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

4.1 Bauweise (§22 BauNVO)

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen.

Maßgeblich sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen oder Erkern, kann auf der jeweils rückwärtigen Gebäudeseite ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese eine Länge von 5,0 m nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m von der Außenwand hervortreten.

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

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Abweichung um maximal 15° ist zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen zulässig.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5,00 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, + 19 BauGB, § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in ihrer Anzahl auf eine und ihrer Größe auf 20 m³ Bruttorauminhalt pro Grundstück und Wohneinheit begrenzt. Mülleinhausungen und überdachte Fahrradstellplätze werden in ihrer Anzahl auf jeweils einen beschränkt und dürfen eine Größe von insgesamt 12 m³ nicht überschreiten.

Zwischen den Fluchten des Hauptbaukörpers und der Erschließungsstraße sind Nebenanlagen unzulässig.

Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,5 m einhalten.

Müllsammelplätze und Müllbehälter sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen

- Anliegerstraße / verkehrsberuhigter Bereich,
 - Gehweg
- ausgewiesen.

8. Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück in geeigneten Anlagen über eine mindestens 0,3 m starke belebte Bodenzone zu versickern.

Ausnahmen: Sofern eine Versickerung nachweislich nicht schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist (Untergrundverhältnisse), ist es ausnahmsweise zulässig, das Niederschlagswasser gedrosselt in das kommunale Abwassernetz einzuspeisen. Durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegrünung) mit einem Retentionsvolumen von mindestens 1 m³ je 100 m² versiegelte Fläche und einer maximal zulässigen Einleitmenge von auf 0,5 l/s je 100 m² Grundstücksfläche ist eine Retention des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Allgemein gilt: Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu unterhalten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

9. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nrn. 12, 13 BauGB)

9.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Donaueschingen ist gem. § 126 (1) BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

10.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

10.1 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckstimmung

- Böschungsfäche mit Naturstein-Trockenmauer, ausgewiesen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, ebenfalls als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

11. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten kann um jeweils maximal 3 m in jede Richtung abgewichen werden. Der Abstand der Bäume vom jeweiligen Straßenrand soll mindestens 2 m betragen.

Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist auf jedem Baugrundstück je 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein weiterer Baum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.

11.2 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen

Die unter 7.2 bis 7.10 beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen oder Abgang der zu erhaltenden Bäume folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen.

Pflanzenausfälle sind innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen.

11.3 Erhaltungsgebot - Hecke

Im zeichnerischen Teil ist entlang der Grubenstraße ein Erhaltungsgebot für eine freiwachsende Hecke festgesetzt. Sie ist bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste 2 zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a (3), § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

12.1 Maßnahme 1 (Fledermäuse)

Anbringen von insgesamt

- 15 Fledermauskästen

an oder in den Fassaden der Gebäude innerhalb des Plangebietes. Die Hangplätze sollen in mindestens 3 bis 5 m Höhe liegen und südöstlich bis nordwestlich ausgerichtet sein. Konflikte mit Fenstern, Balkonen und Beleuchtungseinrichtungen sind zu vermeiden. Die Fledermauskästen sind jährlich im Spätherbst zu begutachten, zu reinigen und bei Bedarf instand zu setzen.

12.2 Maßnahme 2 (Vögel)

Anpflanzen von insgesamt

- 18 Obsthochstämmen

in regionalen Sorten auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1613 auf der Gemarkung Aasen. Anbringen von je 5 Nisthilfen für Höhlenbrüter (Einflugöffnung 26 mm oder 32 mm) und 5 für Halbhöhlenbrüter zunächst an Pfosten neben den Obstbäumen, nach deren Anwachsen an den Obstbäumen selbst. Die Vogelnistkästen sind jährlich im Spätherbst zu begutachten, zu reinigen und bei Bedarf instand zu setzen. Die Fläche um die Obstbäume herum wird als Heuwiese mit 2-schüriger Mahd bewirtschaftet.

12.3 Maßnahme 3 (Zauneidechsen)

Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1613 auf der Gemarkung Aasen werden am Böschungsfuß der südexponierten Böschung mindestens

- je zwei Lesesteinhäufen und Sandmulden

als Habitate für Zauneidechsen angelegt. Ein Pufferstreifen von mindestens 5 m zu den intensiv bewirtschafteten angrenzenden Flächen ist als Grünlandansaat (z.B. mit Wiesendruschsaatgut Ursprungsgebiet 10 Schwarzwald) anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Die Zauneidechsenhabitate sind einmal jährlich in Augenschein zu nehmen und bedarfsgerecht zu pflegen.

**13. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

13.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, in dem die Wiederverwertung bzw. Entsorgung der anfallenden Aushubmassen nachvollziehbar dargelegt ist.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.
- Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z.B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, zu übermitteln. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

13.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind zur Reduktion von Lichtemissionen ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 nm zulässig. Die Leuchten müssen staubdicht sein und sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

13.3 Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna dürfen erforderliche Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,5 m Tiefe festgesetzt.

II. Pflanzlisten

1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Scharlach-Roßkastanie
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Obst-Hochstämme	

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

5. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

www.bienenweidekatalog-bw.de

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

III. Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt des Landkreises Schwarzwald-Baar – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

3. Regenwasserbewirtschaftung

Zur Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird auf den Leitfaden

`Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten´ (LUBW, 2005; <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994>)

verwiesen.

Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Nutzung für die Gartenbewässerung wird ausdrücklich empfohlen.

4. Hochwasservorsorge und Schutz vor Starkregen

<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>

und

<http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen>

5. Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

6. Altlasten

Wenn bei Aushubarbeiten Fremd Beimengungen im Boden (höherer Bauschuttanteil o. dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist das Amt für Umwelt-, Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt des Landkreises Schwarzwald-Baar umgehend zu informieren.

Bei Auftreten von entsprechendem Material ist eine Separierung und getrennte Lagerung zur Nachuntersuchung vorzunehmen. Eine Vermischung mit dem unbelasteten Boden ist nicht zulässig.

7. Bodendenkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.

8. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden können bis zu einer Tiefe von 59 m ohne weitere hydrogeologische Stellungnahme gebaut werden, wenn der Bohrlochring vollständig abgedichtet wird.

Für den Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sowie für hierfür erforderlichen Bohrungen und Einrichtungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

9. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Grabfeld- und Stuttgart-Formation (ehemals Gipskeuper und Schilfsandstein). Lokal werden diese von Verwitterungs-Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Donaueschingen,

gez.

Erik Pauly,
Oberbürgermeister

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW zum Bebauungsplan

`Unter dem Scheibenrain´ (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) Stadtteil Aasen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

1.1 Baukörper

Die Baukörper sind in rechteckiger geschlossener Form zu erstellen. Die Gebäudelänge muss mindestens 2/3 der Gebäudebreite betragen.

Garagen und Carports sind zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah als möglich an den öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

1.2 Dachvorschriften § 74 (1) Nr.1 LBO

1.2.1 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer, Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

1.2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

30°– 35°.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern min. 20°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

1.2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune, hellgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen einfordern.

1.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zulässig sind:

- Schleppgauben,
- Fledermausgauben,
- Giebel-/ giebelständige Gauben mit Satteldach.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand von Dachaufbauten und Dachflächenfenster muss mindestens 1,0 m zum First, mindestens 0,5 m zur Traufe, mindestens 2,0 m zum Ortgang und mindestens 1,5 m zwischen den Einzelgauben betragen.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Dacheinschnitte, sogenannte Negativgauben, sind unzulässig.

Neben Dachaufbauten sind Wiederkehren mit denselben Maßgaben zulässig, wenn diese als Zwerchhaus mit Giebel ausgebildet und mindestens 0,5 m von der Außenwand hervortreten. Ein Zwerchhaus muss keinen Abstand zu First und Traufe einhalten.

1.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, Stülpchalung,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig.

1.3.1 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sowie grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

2.1 Einfriedungen, Stützmauern

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d.h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen. Sockel an Einfriedungen sind daher nicht zulässig.

Stützmauern oder Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bezugshöhe ist jeweils das Niveau des unmittelbar angrenzenden natürlichen Geländes.

Die geplanten Einfriedungen, Stützmauern und Geländemodellierungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch darzustellen.

2.2 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 auszuführen. Dafür eignen sich wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine.

3. Stellplatznachweis (§ 37 (1) LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

Es sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in unbeleuchteter und nicht angestrahlter Art bis zu einer Größe von 1 m² pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

Beleuchtete, leuchtende Werbeanlagen, selbstständige (freistehende) Werbeanlagen und Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

6. Kenntnisgabeverfahren (§ 74 (1) Nr.7 LBO)

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnisgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr. 2 und Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten nicht einhält,

b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Fassaden-, Wand- und Farbgestaltung nicht einhält,

b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen nicht einhält,

d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 2.1) entsprechen,

e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien nicht beachtet,

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

Aufgestellt:

Donaueschingen,

gez.

Erik Pauly,
Oberbürgermeister

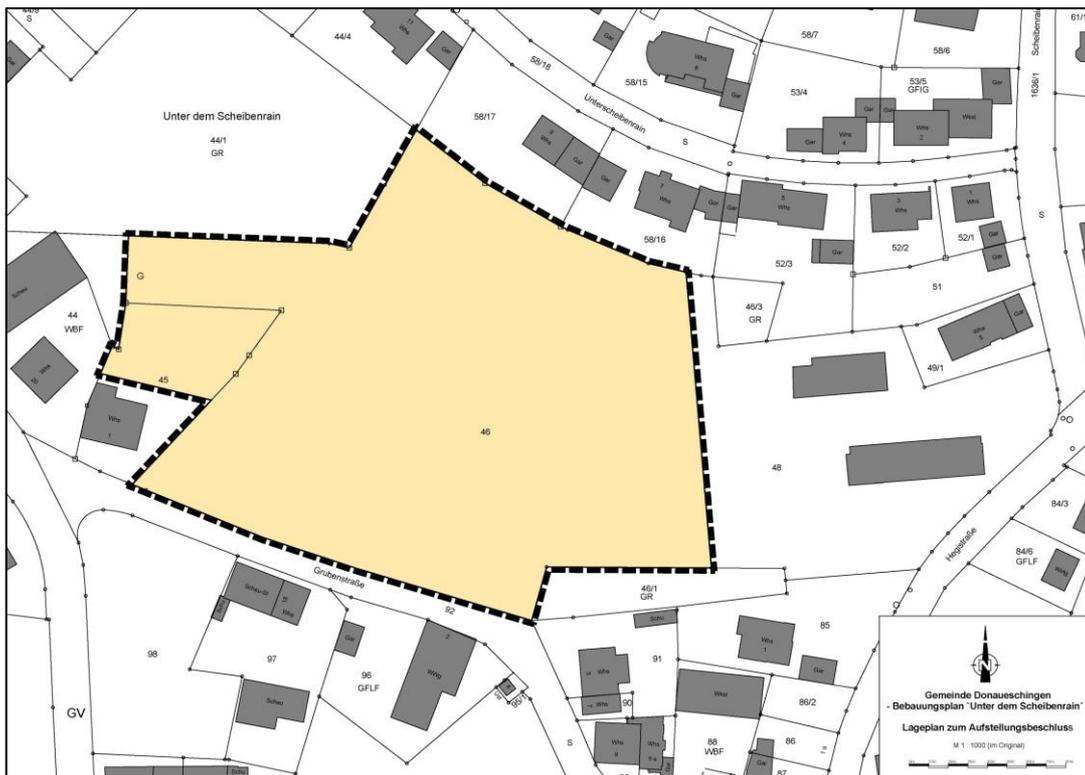
Ausgefertigt:

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
- 2.1 Verfahren nach § 13a BauGB
3. Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
- 3.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg
4. Bestand / Nutzungen
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz
- 4.3 Denkmalschutz
- 4.4 Altlasten
- 4.5 Verkehrserschließung
5. Planung
- 5.1 Bebauung
- 5.2 Allgemeines Wohngebiet
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Weitere Ausweisungen
- 5.5 Örtliche Bauvorschriften
- 5.6 Ver- und Entsorgung
- 5.6.1 Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Stadt Donaueschingen – Bebauungsplan 'Unter dem Scheibenrain', Aasen
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
Stand 23. Februar 2021



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (ohne Maßstab)



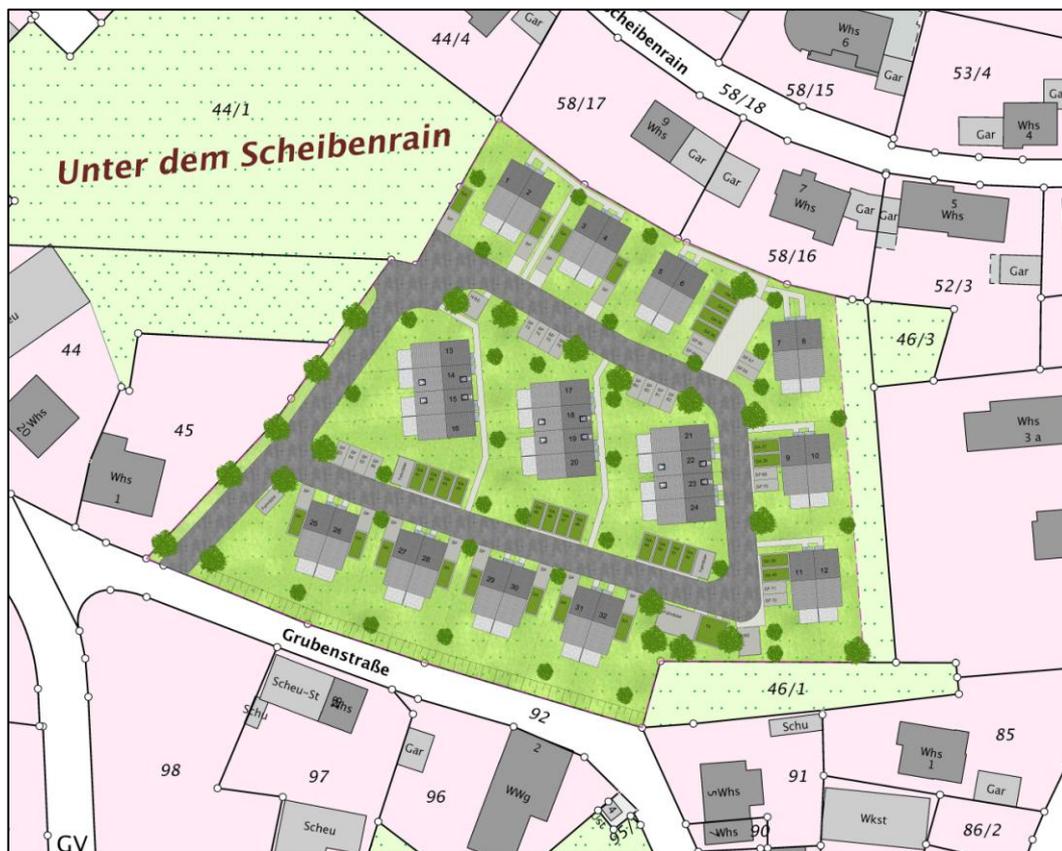
Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan 'Unter dem Scheibenrain' sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines kleinen, innerörtlichen Wohnquartiers auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 46 in Donaueschingen-Aasen geschaffen werden. Die Bebauung soll aus zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bestehen.

Auf den westlich angrenzenden Nachbargrundstücken Fl. St. Nr. 44 + 45 ist die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung vorgesehen.

Die Planung trägt zur Eigenentwicklung des Teilortes Aasen bei und dient der Abdeckung des anhaltenden Bedarfs an familiengerechten Baugrundstücken und arbeitsplatznahen Wohnungen. Für das Grundstück Fl. St. Nr. 46 liegt ein Baukonzept des Vorhabenträgers vor, das Grundlage für die Inhalte des Bebauungsplanes ist.



Bebauungsvorschlag Fl. St. Nr. 46

2.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Für das Plangebiet kommt das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Anwendung.

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. *weniger als 20.000 m²*
2. *20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.*

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. *gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und 3 Satz 1 entsprechend;*
2. *kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*
3. *gelten in den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet ist innerorts gelegen bzw. schließt an die bebaute Ortslage an. Die Erschließung kann problemlos über die Grubenstraße erfolgen. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 1,25 ha und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 liegt die Grundfläche deutlich unter 10.000 m².

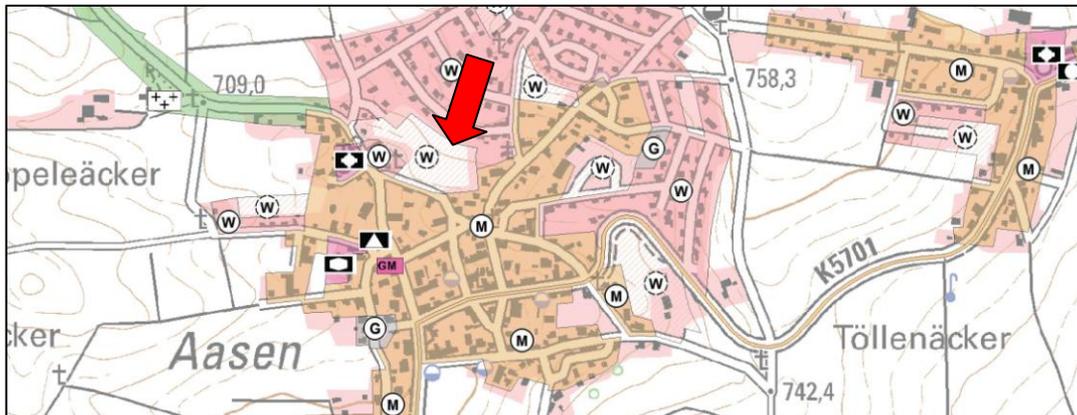
Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, sie beschränken sich auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung sowie den Verlust von Wiesenflächen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt. Dadurch wird auch die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Donaueschingen ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche und geplante Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Donaueschingen (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Donaueschingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Für den ländlichen Raum sind u. a. folgende Grundsätze formuliert:

G 2.4.1: „Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.“

Die vorliegende Planung entspricht damit unter dem Aspekt der Entwicklung günstiger Wohnstandortbedingungen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes.

3.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Der Regionalplan der Region Schwarzwald – Baar – Heuberg enthält für das Plangebiet und sein näheres Umfeld keine Ausweisungen.

4. Bestand / Nutzung

Das Grundstück Fl. St. Nr. 46 wurde bisher landwirtschaftlich als Grünland / Wiese genutzt. Den südlichen Abschluss zur Grubenstraße bildet eine Trockenmauer, die größtenteils überwachsen ist.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Teilbereiche der Grundstücke Fl. St. Nr. 44 + 45 werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland bzw. als Garten genutzt.



Blick von der Grubenstraße nach Norden in das Plangebiet (Fl. St. Nr. 46)



Blick von Westen auf die Bebauung auf das Fl. St. Nr. 46, im Hintergrund die mehrgeschossige Wohnbebauung auf dem angrenzenden Grundstück Fl. St. Nr. 48

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Plangebietes und in seinem weiteren Umfeld befinden sich keine geschützten Biotop.



LUBW-Biotopkartierung

4.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Offene Gewässer, Überflutungsflächen und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld enthalten keine denkmalgeschützten Objekte. Nach Süden gibt es eine Blickbeziehung zur Pfarrkirche St. Blasius.

4.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

4.5 Verkehrserschließung

Das Grundstück Fl. St. Nr. 46 wird derzeit ausschließlich über eine landwirtschaftliche Zufahrt erschlossen, die im Süden von der Grubenstraße abzweigt und entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft. erschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke Fl. St. Nr. 44 + 45 erfolgt über die Grubenstraße.

5. Planung

5.1 Bebauung

Der Bebauungsvorschlag für das Grundstück Fl. St. Nr. 46 sieht eine Anliegerstraße auf der Trasse der vorhandenen landwirtschaftlichen Zufahrt vor. Sie bildet im Gebiet eine Ringschließung. Entlang der Straße sind durchgehende Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser angeordnet, während im Innern der Erschließungsrings Reihenhäuser als Hausgruppen zulässig sind.

Das südliche Baufenster weist einen Abstand von ca. 10 m zu der entlang der Grubenstraße verlaufenden Trockenmauer aus.

Die festgesetzten Firstrichtungen führen zu städtebaulich wirksamen Raumkanten. Sie sind – mit Ausnahme der Baufenster für Hausgruppen – weitgehend südorientiert und ermöglichen so solarenergetisch optimierte Bauweisen.

Die beiden Grundstücke Fl. St. Nr. 44 + 45 enthalten jeweils ein Baufenster, in denen Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die künftige Wohnbebauung ist – entsprechend der angestrebten Nutzung – als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe + Tankstellen – werden ausgeschlossen, weil sie den angestrebten Charakter eines innerörtlichen, familiengerechten Wohnquartiers beeinträchtigen und die Erschließungssituation überfordern würden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe weisen in der Regel zudem einen hohen Flächenverbrauch auf und würden auch dem Ziel widersprechen, klare städtebauliche Raumkanten zu bilden. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Sie ist zugunsten der flächensparenden Nutzung knapper Wohnbaugrundstücke mit 0,40 festgesetzt und lässt damit eine wirtschaftliche, aber auch städtebaulich vertretbare Baudichte zu.

- **Geschossflächenzahl (GRZ)**

Die GRZ von 0,80 ermöglicht bis zu zwei Vollgeschosse.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Sie trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie bei den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern flexible Grundrisse und die Anpassung der Häuser an sich verändernde Lebenssituationen zu. So kann z.B. ein großzügiger, familiengerechter Grundriss später in zwei gleichwertige Wohneinheiten, von denen die im Erdgeschoss barrierefrei ist, umgestaltet werden.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der vorhandenen Topographie und der Umgebungsbebauung. Sie wird durch Mindest- und maximale Trauf- und Firsthöhen definiert.

Die an die vorhandene Wohnbebauung angrenzenden Baufenster weisen geringere First- und Traufhöhen als die mittig gelegenen Hausgruppen auf. Dadurch entsteht eine höhenmäßig abgestaffelte Bebauung, bei der die Hausgruppen das Zentrum des Wohnquartiers bilden.

Bemessungspunkt ist die jeweilige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Plangebietes.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster festgesetzt, die sich an den gewünschten städtebaulichen Zielen der Planung orientieren. Sie können durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden.

5.4 Weitere Ausweisungen

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anliegerstraße**

als Anliegerstraße für das geplante Wohnquartier auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 46. Sie ist mit 6,0 m Breite ausgewiesen und lässt so Spielraum für die Straßenraumgestaltung und die Anordnung von Pkw-Abstellflächen entlang der Fahrbahn. Der von der Grubenstraße nach Norden führende Abschnitt der Straße enthält zudem einen 1,5 m breiten Gehweg.

- **Pflanzgebote für Bäume**

Die Pflanzgebote dienen der Begrünung des Bauquartiers und der Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes. Die Bäume tragen im Gebiet zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Die Pflanzenliste enthält auch kleinkronige Baumarten, die für kleinere Grundstücke geeignet sind.

- **Private Grünflächen / Erhaltungsgebote für Sträucher**

Entlang der Grubenstraße sind private Grünflächen ausgewiesen. Sie sind dem südlichen Baufenster vorgelagert und dienen dem Erhalt der vorhandenen Trockenmauer mit ihren Vegetationsstrukturen (siehe hierzu auch Pkt. 6.).



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt und sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich harmonisch in das Siedlungsbild einfügt. Besonderer Wert wird dabei auf die Gestaltung der Dächer gelegt, da die Dachlandschaft prägender Teil des Siedlungsbildes ist. `Aufgerissene`, mit Dachaufbauten überladene und unproportionierte Dächer wirken störend und `zerreißen` oftmals das Gesamtbild des Ortes.

Für Fassaden sind reflektierende Materialien nicht zulässig, um negative Auswirkungen (Abstrahlung etc.) auf benachbarte Flächen und das Siedlungsbild zu minimieren.

Befestigte Flächen sind, wo immer möglich, zugunsten der Grundwasserneubildung und des Kleinklimas mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Ebenfalls zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig.

• Gestaltung der Freiflächen

Sie sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

- **Stellplatznachweis**

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer mehrere Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang der Erschließungsstraßen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und auch aufgrund des vorgesehenen Ausbaustandards kaum möglich.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das vorhandene, in der Grubenstraße verlegte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz muss in das Plangebiet erweitert werden.

5.6.1 Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Die planungsrechtliche Festsetzung zur Niederschlagwasserbeseitigung schreibt vor, dass das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken über belebte Bodenschichten zur Versickerung zu bringen ist. Hierzu sind Rasenmulden oder auch bepflanzte Mulden geeignet. Die Einleitung in das kommunale Abwassernetz ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Versickerung nicht möglich ist.

6. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

- **Fläche**

Auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 44, 45 + 46 führt die vorliegende Planung zu einer erstmaligen und dauerhaften Inanspruchnahme von ca. 1,25 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Davon werden ca. 0,19 ha für die Anlage der Anliegerstraße benötigt.

- **Landschaftsbild**

Durch die Planung entfällt eine innerörtliche Freifläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Vorhandene Sichtbeziehungen werden für die Bewohner der nördlich angrenzenden Bebauung eingeschränkt. Gleichzeitig fügt sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Die Festsetzung maximaler Bauhöhen und geneigter Dächer sowie von Pflanzgeboten für Bäume trägt zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

- **Boden**

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung, die Anlage von Verkehrsflächen und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage liegen für das Plangebiet Bodenkartierungen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht vor. Im näheren Umfeld finden sich vorwiegend Pararendzina, Pelosol-Pararendzina und Pararendzina-Pelosol aus tonreicher Fließerde aus Gesteinszersatz des Mittelkeupers.

Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

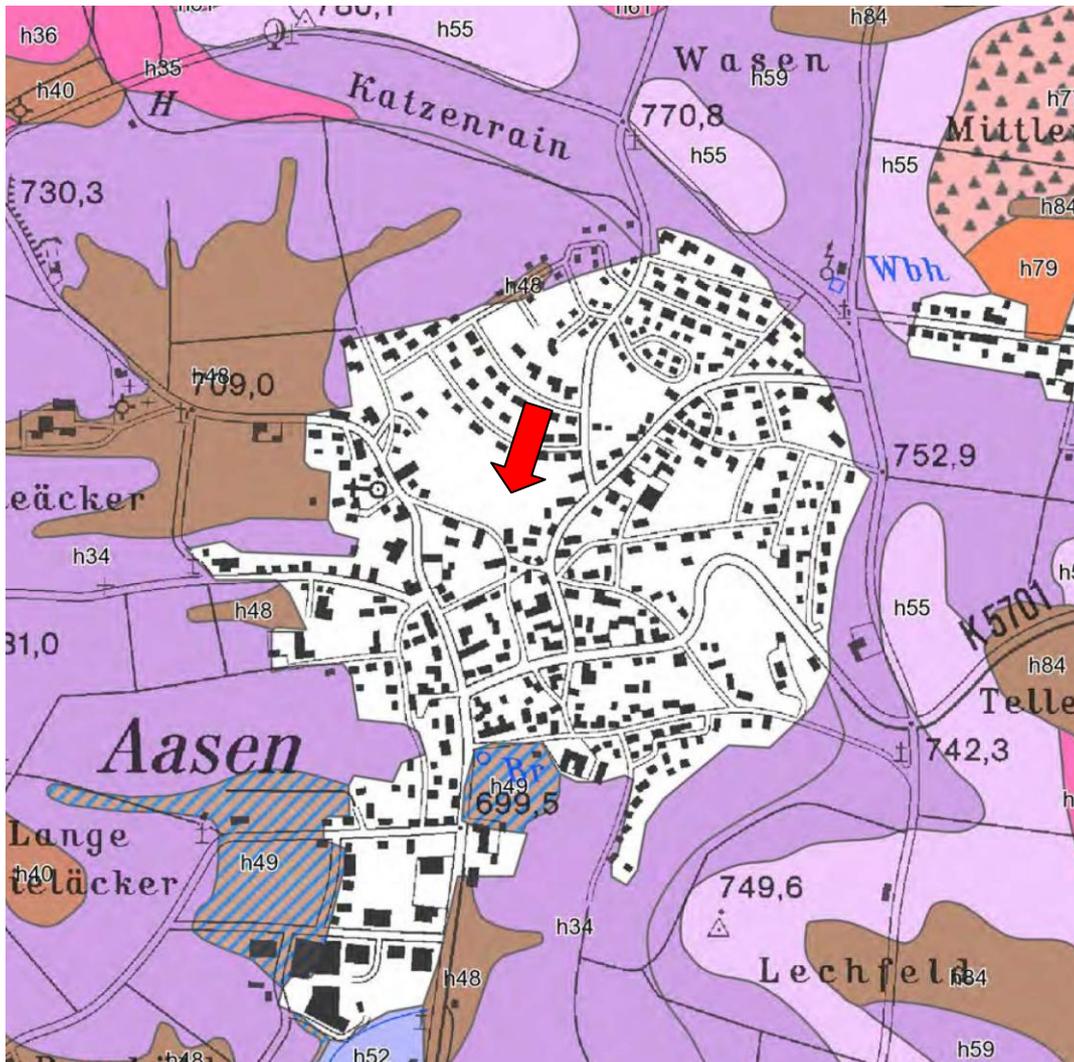
Standort für die natürliche Vegetation = keine hohe bis sehr hohe Bewertung

natürliche Bodenfruchtbarkeit = gering bis mittel

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf = gering bis mittel

Filter und Puffer für Schadstoffe = hoch bis sehr hoch.

Auch mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 bleibt ein erheblicher Teil des Plangebietes unbebaut / unversiegelt. Auf diesen Flächen werden daher Bodenfunktionen weiter wahrgenommen.



Kartierung bodenkundliche Einheiten (Quelle: LGRB)

• **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

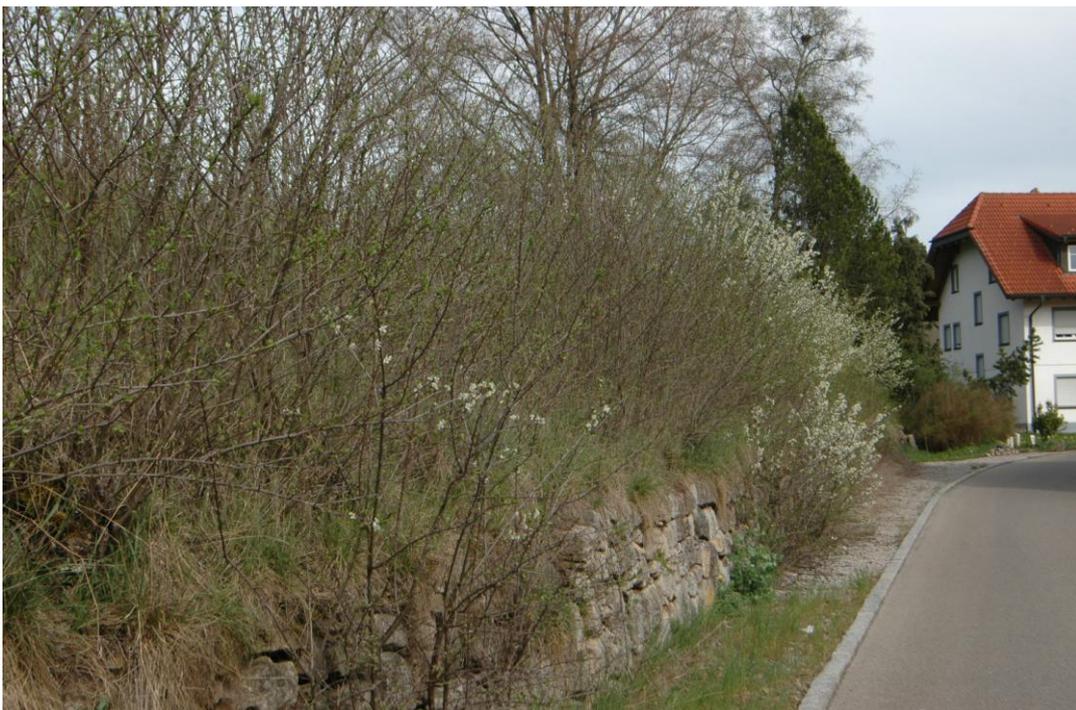
Die Flächen wurden im Spätsommer 2019 begangen. Auf den Wiesenflächen konnten zu diesem Zeitpunkt die nachfolgend aufgeführten Arten festgestellt werden:

<i>Achillea millefolium</i>	- Schafgarbe
<i>Alchemilla vulgaris</i>	- Frauenmantel
<i>Cerastium holosteoides</i>	- Hornkraut
* <i>Chrysanthemum leucanthemum</i> agg.	- Margerite
<i>Dactylis glomerata</i>	- Wiesen-Knäuelgras
<i>Galium mollugo</i>	- Wiesen-Labkraut
<i>Geranium pratense</i>	- Wiesen-Storchschnabel
<i>Heracleum sphondyleum</i>	- Wiesen-Bärenklau
<i>Hypochoeris radicata</i>	- Ferkelkraut
* <i>Knautia arvensis</i>	- Wiesen-Knautie
* <i>Lotus corniculatus</i>	- Hornklee
<i>Plantago lanceolata</i>	- Spitz-Wegerich
* <i>Plantago media</i>	- Wegerich
<i>Ranunculus acer</i>	- Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	- Wiesen-Sauerampfer
<i>Taraxacum officinale</i>	- Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	- Wiesen-Klee
<i>Veronica chamaedrys</i>	- Gamander-Ehrenpreis
<i>Vicia sepium</i>	- Zaun-Wicke

(*: Magerkeitszeiger laut Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg-Kartieranleitung).

Die Wiese weist damit eine hohe Artenvielfalt auf.

Das Sukzessionsgebüsch auf der teilweise überwachsenen Trockenmauer wird von *Prunus spinosa* – Schlehe geprägt.



Trockenmauer mit Schlehenhecke entlang der Grubenstraße

Tiere / Geschützte Arten

Im Spätsommer 2019 wurden ubiquitäre Singvogelarten festgestellt. Das Sukzessionsgebüsch auf der Trockenmauer ist für heckenbrütende Vogelarten geeignet (u. a. auch Mönchsgrasmücke, evtl. Gartengrasmücke, Goldammer u.a.).

Im Bereich der Trockenmauer ist das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nicht auszuschließen. Die angrenzenden Rain- und Wiesenflächen sind potentiell insektenreich und stellen ein geeignetes Jagdrevier für die Zauneidechse dar.

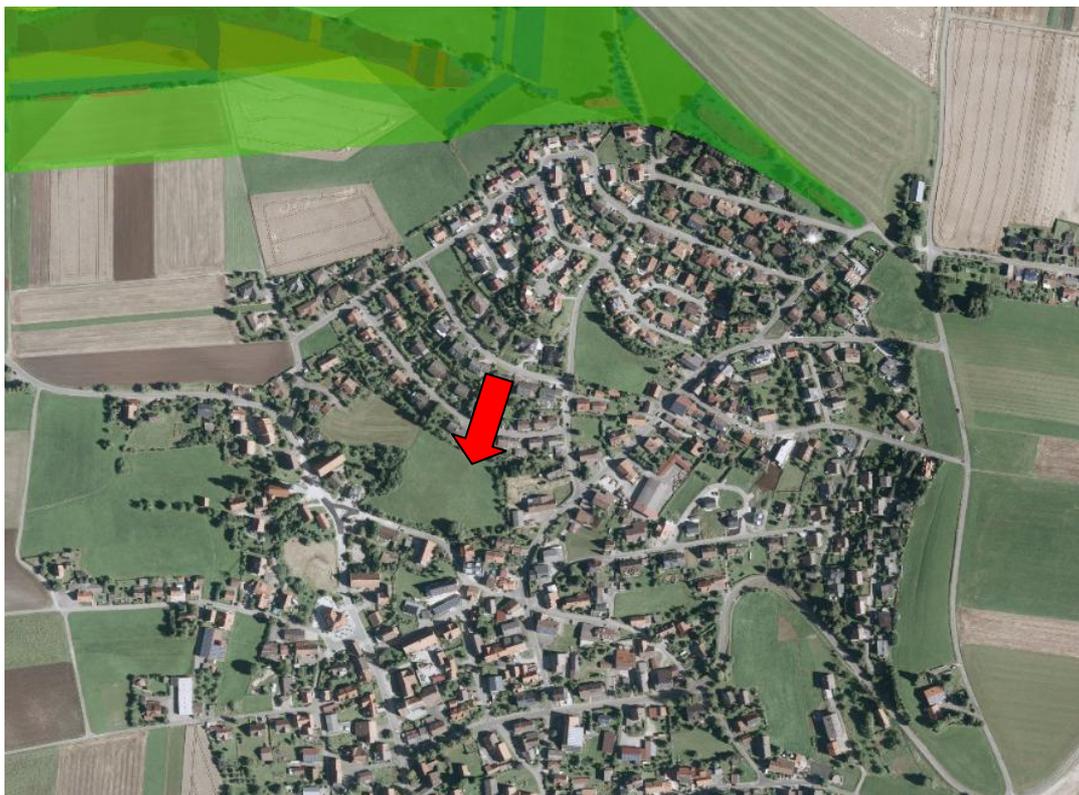
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist für den Standort der Trockenmauer eine private Grünfläche mit Erhaltungsgeboten für das Gebüsch festgesetzt.

Zum Schutz der Insektenwelt sind Außenbeleuchtungseinrichtungen mit sog. insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten und so anzuordnen, dass sie eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und -stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

Für den Ausgleich möglicher Eingriffe wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis und dem GVV Donaueschingen / Umweltbüro abgestimmt. Es sieht die Anbringung von 15 Fledermauskästen im Plangebiet, die Pflanzung von 18 Obst-Hochstämmen und die Anlage von Zauneidechsenhabitaten auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1613 vor. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen. Die Umsetzung und der Unterhalt der Maßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger, das erforderliche Monitoring wird mit der Stadt Donaueschingen abgestimmt.

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund` dargestellten Such- und Kernflächen. Ein Suchraum für mittlere Standorte verläuft nördlich in einem deutlichen Abstand zur geplanten Bebauung.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund` (Quelle LUBW) –Suchraum für mittlere Standorte

- **Klima / Luft**

Das Plangebiet hat mit seinen Ackerflächen eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion und dient als Kaltluftentstehungsgebiet. Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit.

Die entstehenden Hausgärten nehmen als Grünflächen weiterhin Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe wahr.

- **Wasser**

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser-Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Wiesenflächen zu bewerten, deren Verlust nicht ausgleichbar ist. Die relativ kleine Fläche stellt jedoch keine Existenzbedrohung für landwirtschaftliche Betriebe dar.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes nur unwesentlich vermindert. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Es werden familiengerechte Baugrundstücke in attraktiver Lage ausgewiesen.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- Die Festsetzung maximaler Bauhöhen und Bauformen, die sich in die Siedlungsstruktur einfügen,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungseinrichtungen,
- der Erhalt der Trockenmauer und des Sukzessionsgebüsches,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung,

- die Festsetzung externer und interner Ausgleichsmaßnahmen.