Stadt

Donaueschingen

Bebauungsplan „Weiherbrünnele“ in Neudingen

Teil I Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

Bestandteil des Bebauungsplans ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde über die Planung und Durchführung der CEF-Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans

16.03.2021

Projektleitung:	Prof. Dr.-Ing. Michael Koch
Bearbeitung:	M. Sc. Felix Jacob Dipl.-Geogr. Gunther Wetzel B. Eng. Stadtplanung Lisa Krämer
Fachbeitrag Tiere/Artenschutz:	Dipl.-Biol. Peter Christian Quetz

PLANUNG + UMWELT

Stuttgart+Berlin www.planung-umwelt

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Hauptsitz Stuttgart:
Felix-Dahn-Str. 6
70597 Stuttgart
Tel. 0711/ 97668-0
Fax 0711/ 97668-33
E-Mail: Info@planung-umwelt.de

Büro Berlin:
Dietzgenstraße 71
13156 Berlin
Tel. 030/ 477506-14
Fax. 030/ 477506-15
Info.Berlin@planung-umwelt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans 5

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften 5

3 Anhang zum Bebauungsplan 5

4 Anlage zum Bebauungsplan 5

5 Geltungsbereich 5

6 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) 6

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO) 6

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO) 6

6.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) 6
6.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO) 6
6.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO) 6

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO) 7

6.3.1 Bauweise 7
6.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 7
6.3.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) 7
6.3.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 8

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO, und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO) 8

6.4.1 Flächen für offene Stellplätze 8
6.4.2 Flächen für Carports und Garagen 8
6.4.1 Flächen für Nebenanlagen 8

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 9

6.5.1 Straßenbegrenzungslinie 9
6.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt 9
6.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg 9
6.5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche 9
6.5.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche 9

6.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 9

6.6.1 Öffentliche Grünflächen 9
6.6.2 Private Grünflächen 10

6.7 Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen, Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) 10

6.7.1 Aufschüttungen 10

6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) 10

6.8.1 Gewässerrandstreifen entlang des Rainlesbaches und Ausgleichsfläche 10
6.8.2 Vogelschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme) 10

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), siehe Pflanzliste im Anhang 10
6.9.1 Pfg 1: Begrünung öffentlicher Grünflächen 10
6.9.2 Pfg 2: Begrünung privater Grünflächen 11
6.9.3 Pfg 3: Pflanzung von Einzelbäumen 11
6.9.4 Pfg 4: Dachbegrünung 11
6.9.5 Pfg 5: Entwicklung eines Gewässerrandstreifens und Ausgleichsfläche 11
6.9.6 Pfg 6: Pflanzung einer standortgerechten heimischen Hecke 11
6.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) 12
6.11 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen aus dem Öko-Konto der Stadt Donaueschingen 12
6.12 Grundrissorientierung im Bereich des Rainlesbachwegs 12

7 Örtliche Bauvorschriften 13

7.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) 13
7.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) 13
7.3 Anlagen zur Energiegewinnung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) 14
7.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) 14
7.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 14
7.5.1 Bodenversiegelung 14
7.5.2 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrten 14
7.5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen 14
7.5.4 Bewegliche Abfallbehälter 14
7.5.5 Einfriedungen und Außenanlagen 14
7.5.6 Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen 15
7.5.7 Anlagen zum Sammeln, Nutzen oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) 15
7.6 Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) 16

8 Nachrichtliche Übernahmen 17

8.1.1 Vogelschutzgebiet 17
8.1.2 Denkmalschutz „Römische Siedlung“ 17
8.1.3 Flurstücke 17
8.1.4 Höhenlage 17
8.1.5 Baugrundstücke 17
8.1.6 Versorgungs- und Abwasserleitungen 17

Hinweise 17

8.2 Artenschutz 17
8.3 Beleuchtung 18
8.4 Bodenschutz 18
8.5 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmale) 19

8.6 Nutzung von Photovoltaik und Solarthermieanlagen 20
8.7 Grundwasser 20
8.8 Altlasten 20
8.9 Monitoringmaßnahmen 20

9 Verfahrensvermerke 21

ANHANG 23

Pflanzliste Bäume und Sträucher (Pfg 1, 2, 3 und 6 sowie Pfb 1) 23
Artenliste Dachbegrünung (Pfg 4) 25

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich im Außenbereich befindet, ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 8GBI. S. 313).

3 Anhang zum Bebauungsplan

Im Anhang finden sich Pflanzlisten zu den Pflanzgeboten 1, 2, 3 und 4

4 Anlage zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Zeichnerischer Teil (Planzeichnung);
- Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften: Teil I
- Begründung: Teil IIa;
- Begründung: Teil IIb: Umweltbericht;

5 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er umfasst die Flurstücke: 1662, 1662/1, 1663, 1663/1, 1663/2, 1663/3, 1663/4, 1663/5, 1664, 1665, 1666, 1667, 1667/1 und 1667/2.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

6.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossfläche (GFZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben nach § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen, dazu zählen die Flächen der Stellplätze einschließlich Fahrgassen sowie die Flächen der für die Stellplätze bzw. Garagen erforderlichen Nebenräume, und sind auf die Geschossfläche nicht anzurechnen.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
Staffelgeschosse sind bei einzeln stehenden Häusern an einer Außenseite und bei Doppelhäusern an jeweils einer Außenseite mindestens 1,5 m von der Außenwand des Gebäudes zurückzusetzen. Alle übrigen Außenseiten von Staffelgeschossen sind von der Außenwand des Gebäudes um jeweils mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

6.3.1 Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (E/D) zulässig. Die Länge der Gebäude darf 30 m nicht überschreiten.

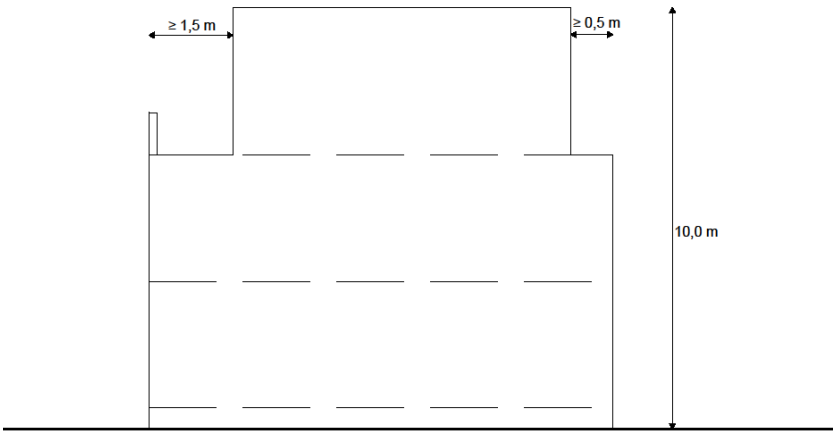
6.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare und die nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch das Festsetzen von Baugrenzen bestimmt.

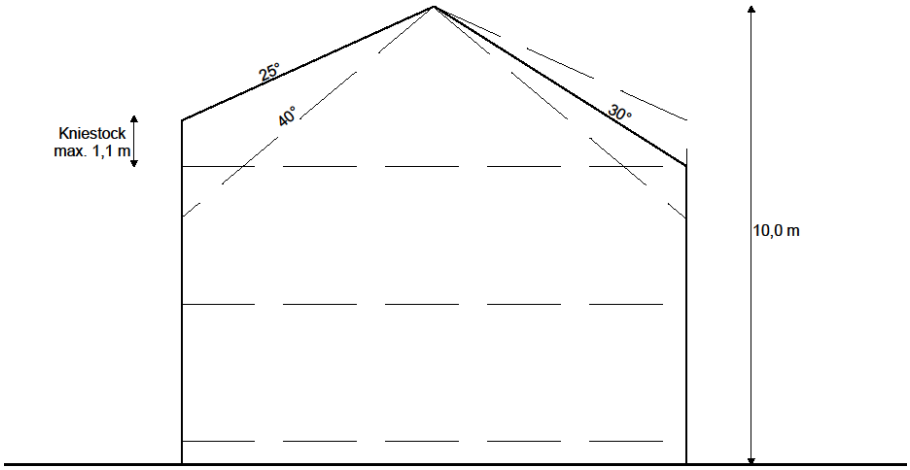
Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist auf einer Länge von maximal 10 m um bis zu 1,5 m zulässig.

6.3.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (OK) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO der höchste Punkt des Dachs festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist auf Satteldächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe der höchste Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachstein/-ziegel) festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,5 m für erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten) und für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist ausnahmsweise zulässig.



Prinzipskizze Flachdach



Prinzipskizze Satteldach

6.3.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen sind ab einer Höhe von 60 cm (gerechnet von der Fahrbahnoberkante) von jeglicher Bebauung, Nutzung und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Dies umfasst auch Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen, Carports und Einfriedungen.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO, und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.4.1 Flächen für offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.4.2 Flächen für Carports und Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.4.1 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Gebäude ist eine Geschirrhütte (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 30 m³ Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.5.1 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Fußweg, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung gemischt genutzte Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.5.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten (siehe Pfg 1). Die mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume (Pfb 1) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Liste geeigneter Pflanzenarten findet sich im Anhang.

Zweckbestimmung: Parkanlage, Spielanlage
Die öffentliche Grünfläche am Rainlesbachweg wird mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielanlage festgesetzt.

Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen, Ausgleichsfläche
Die öffentliche Grünfläche am Rainlesbach wird mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen, Ausgleichsfläche festgesetzt (siehe 6.7.1 und 6.8.5).

6.6.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind zu mind. 80 % gärtnerisch zu gestalten (siehe Pfg 2). Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Eine Liste geeigneter Pflanzenarten findet sich im Anhang.

6.7 Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen, Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.7.1 Aufschüttungen

In den im Plan als Flächen für Aufschüttung gekennzeichneten Bereichen ist eine durchgehende Aufschüttung des Geländes in einer Höhe von 0,5 m gegenüber dem ursprünglichen Gelände zum Schutz vor Hangwasser zu errichten und auf Dauer zu erhalten. Die Aufschüttung ist auf der Südseite als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen durch eine Befestigung in 0,5 m Höhe gegenüber dem ursprünglichen Gelände zu befestigen.

6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6.8.1 Gewässerrandstreifen entlang des Rainlesbaches und Ausgleichsfläche

Der Gewässerrandstreifen entlang des Rainlesbaches wird als öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Er dient dem Schutz des Gewässers und soll schädliche Einträge in das Gewässer vermeiden. Zudem dient die öffentliche Grünfläche der Umsetzung von Maßnahmen des naturschutzrechtlichen bzw. planungsrechtlichen Ausgleichs. Für die Fläche wird ein Pflanzgebot (Pfg 5) festgesetzt.

6.8.2 Vogelschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

Südlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von ca. 60 m ein Vogelschutzgebiet (Schutzgebiet Nr. 8017441.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), siehe Pflanzliste im Anhang

6.9.1 Pfg 1: Begrünung öffentlicher Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind auf mindestens 80 % der Fläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der im Anhang genannten Artengruppen oder heckenartig zu bepflanzen und durch Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind mit Rasenansaat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Hiervon ausgenommen ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“. Pfg 5 ist hier maßgeblich.

6.9.2 Pfg 2: Begrünung privater Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf mindestens 80 % der Fläche mit Rasenansaat oder Sträuchern der im Anhang genannten Artengruppen zu bepflanzen und durch Pflege dauerhaft zu erhalten.

Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 150 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Eine Liste geeigneter Pflanzenarten findet sich im Anhang.

6.9.3 Pfg 3: Pflanzung von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorten sind Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht bindend. Abweichungen von bis zu 5 m sind zulässig.
An allen eingezeichneten Baumstandorten sind standortgerechte Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Eine Liste geeigneter Pflanzenarten findet sich im Anhang. Bei den Baumpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Gebiets sind ausschließlich Obstbäume zu pflanzen.

Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen im Bereich der öffentlichen Parkierung im Straßenraum sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

6.9.4 Pfg 4: Dachbegrünung

Die Flachdächer (0° - 10°) sind auf einer Fläche von 60 % der Dachflächen extensiv mit einer mindestens 15 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine Liste geeigneter Pflanzenarten findet sich im Anhang.
Photovoltaik und Solarthermieanlagen sind zulässig, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 50 % nicht unterschreitet.

6.9.5 Pfg 5: Entwicklung eines Gewässerrandstreifens und Ausgleichsfläche

Der im Plan gekennzeichnete Gewässerrandstreifen entlang des Rainlesbachs dient als Ausgleichsfläche und ist als gewässerbegleitende Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Fläche ist von Bewuchs frei zu räumen und die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Die so vorbereitete Fläche ist mit Regiosaatgut anzusäen. In den Folgejahren erfolgt eine abschnittsweise Mahd alle 3 bis 5 Jahre.

6.9.6 Pfg 6: Pflanzung einer standortgerechten heimischen Hecke

Die Aufschüttung zum Abfangen von ggf. wild abfließendem Hangwasser durch Starkregen im Süden des Gebiets soll beim Übergang zur offenen Landschaft als Böschung bepflanzt werden. Die Böschung ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke zu bepflanzen, um eine naturnahe Ortsrandeingrünung zu erreichen. Die Pflanzung kann abschnittsweise erfolgen. Geeignete Gehölze finden sich in der Pflanzliste im Anhang.

6.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pfb 1: Pflanzbindung Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen (vgl. Pflanzliste im Anhang).
Der Wurzelbereich der Bäume (mind. die Bodenoberfläche unter der Krone, möglichst zzgl. 1,5 m zu allen Seiten) ist mit einem stabilen Zaun vor Auswirkungen durch Baumaßnahmen während der Bauzeit zu sichern. Wird während der Baumaßnahmen im Wurzelbereich Boden vorübergehend oder dauerhaft aufgeschüttet, ist für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Nach Ende der Bauzeit ist der Wurzelbereich der Bäume möglichst von jeglichen Bodenbelägen freizuhalten.

6.11 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen aus dem Öko-Konto der Stadt Donaueschingen

Gem. § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB werden dem Bebauungsplan sechs externe Ausgleichsmaßnahmen des Öko-Kontos zugeordnet. Die nachfolgenden externen Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weiherbrünnele“ zugeordnet:

- Maßnahme 2021/DS1 – Ackerumwandlung Gewann Esel, Flurstück Nr. 631, Eigentümer: Stadt Donaueschingen, Ortsteil DS-Neudingen;
- Maßnahme 2019/DS1 – Neuanlage Interregteich Neudingen, Flurstück Nr. 865/2, Eigentümer: Stadt Donaueschingen, Ortsteil: DS-Neudingen;
- Maßnahme 2018/DS4 – Baumpflanzung Allee im Ried, Flurstück Nr. 1011/2, Eigentümer: Stadt Donaueschingen, Ortsteil: DS-Neudingen;
- Maßnahme 2017/DS8 – Umgestaltung Stille Musel 3+600 – 4+100 „Bibermusel“; Flurstück Nr. 5751, Eigentümer: Stadt Donaueschingen, Ortsteil: DS-Kernstadt;
- Maßnahme 2009/DS6 – Pflanzung 6 Bäume am Neberweg, Flurstück Nr. 2272, Eigentümer: Stadt Donaueschingen, Ortsteil: DS-Aasen;
- Maßnahme 2015/DS5 – Renaturierung Marbengraben 2.BA, Flurstück Nr. 2270, Eigentümer: Stadt Donaueschingen, Ortsteil: DS-Pfohren.

Die Maßnahmen 2019/DS1, 2018/DS4, 2017/DS8 2009/DS6 und 2015/DS5 wurden bereits umgesetzt. Die Maßnahme 2021/DS1 soll im Jahr 2021 realisiert werden. Eine Erweiterung der Maßnahme 2021/DS1 ist im Rahmen des Öko-Kontos angedacht. Ist eine Erweiterung im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme 2021/DS1 möglich, ist diese ebenfalls dem Bebauungsplan zuzuordnen und gegen die Maßnahmen 2019/DS1, 2018/DS4, 2009/DS6 und 2015/DS5 auszutauschen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Eingriffsgrundstücke werden den erstmals bebaubaren Grundstücksflächen und den Erschließungsanlagen im Sinne von § 33 Nr. 1 und 2 KAG BW kostenerstattungspflichtig zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt im Verhältnis bebaubarer Grundstücksfläche 76,92 % und Erschließungsanlagen 23,08 %.

6.12 Grundrissorientierung im Bereich des Rainlesbachwegs

In einem ca. 25 m langen Abschnitt des Baufensters entlang des Rainlesbachwegs gegenüber des Wirtschaftsgebäudes auf Flurstück 146 kann es zu Überschreitungen von Geruchsimmissionswerten kommen.

Zum Schutz vor Gerüchen sind die schutzbedürftigen Räume in diesem Abschnitt mit den notwendigen Fenstern zu der von dem Rainlesbachweg abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Schutzbedürftige Räume sind gem. der DIN 4109: Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/ Büros und Unterrichtsräume/ Seminarräume.
Vom Rainlesbachweg abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen der Straßenachse und der Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung
Für Hauptgebäude und untergeordnete Gebäudeteile einzel stehender Häuser sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° bis 45°, Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) bis 15° zulässig und Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung bis 30° zulässig. Doppelhäuser sind einheitlich entweder mit Satteldach, Flachdach oder Walmdach zu errichten.

Der Kniestock darf bei Satteldächern max. 1,1 m Höhe betragen. Der Kniestock ist ab der Oberkante der Rohdecke und der Unterkante der Dachhaut zu messen.

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude mit Satteldach sind Dachziegel oder Betonsteine. Das Dach ist mit Materialien in grauer bis schwarzer Tönung oder in roter bis rotbrauner Farbe zu decken. Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.
Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und Carports, die eine Dachneigung von weniger als 15° aufweisen, sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 15 cm extensiv dauerhaft zu begrünen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte bei Satteldächern darf zusammen 50 % der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppelhäusern jeder Wohneinheit bzw. jeden Teils des Gebäudes) nicht überschreiten. Der senkrechte Abstand zum First muss mindestens 50 cm, der waagerechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes bzw. der Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mindestens 2 m betragen.
Für Flachdächer gelten die Regelungen zu den Vollgeschossen in Kapitel 6.2.3.

7.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig.

7.3 Anlagen zur Energiegewinnung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Photovoltaik und Solarthermieanlagen sind zulässig. Photovoltaik und Solarthermieanlagen schließen eine Begrünung von Dachflächen nicht aus (vgl. Kapitel 6.8.4).

7.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassade hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen oder Pylonen sind nicht zulässig. Werbeanlagen in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

7.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

7.5.1 Bodenversiegelung.

Zum Schutz des Klimas, zur Verminderung der Aufheizung und zum Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung, ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten.

7.5.2 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrten

Flächen für Ein- und Ausfahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) herzustellen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert < 0,5).

7.5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Allgemeinen bis zu einer Höhe von max. 75 cm zulässig.
Höhere Geländesprünge durch Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes innerhalb des nordöstlichen Baufensters östlich der öffentlichen Grünfläche sind im freien Gelände in Abstufungen von max. 75 cm Höhe zu unterteilen.

7.5.4 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden oder müssen auf durch Bepflanzung oder Einfriedung eingefassten Flächen aufgestellt werden.

7.5.5 Einfriedungen und Außenanlagen

Bauliche Einfriedungen (Mauern, Zäune, …) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m Höhe zugelassen. Nicht zulässig sind Gitterstabzäune mit blickundurchlässigen eingeflochtenen Planen. Lebende Einfriedungen (Hecken, …) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand der Einfriedungen von 0,5 m einzuhalten. An öffentlichen Gehwegen ist kein Mindestabstand einzuhalten.
Zu dem landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 1661) ist ein Mindestabstand der Einfriedungen von 0,5 m ab der Grundstücksgrenze einzuhalten.

7.5.6 Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mit dem Einreichen des Baugesuchs sind mittels Schnitten durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl.5.8.2). Das Anlegen von Schottergärten ist gem. § 21a LNatSchG BW nicht zulässig.

7.5.7 Anlagen zum Sammeln, Nutzen oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken nach Möglichkeit vorrangig dezentral beseitigt werden.
Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird. Pro angefangene 100 m² Dachfläche werden 2,3 m³ Speichervolumen benötigt. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Die Rückhalteanlagen sind auf einen 5-jährlichen Bemessungsregen zu bemessen.
Die Anlagen sind so herzustellen und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet wird. Die Anlagen zum Rückhalt des Niederschlagswassers müssen dem Stand der Technik entsprechen. Sie sind mit einer gedrosselten Ableitung bei einem Drosselabfluss von 0,15l/s/100m² in den Regenwasserkanal herzustellen
Bei begrünten Dachflächen mit mindestens 15 cm Substratschicht zur verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers und wasserdurchlässigen Belägen wie Sickerpflaster kann das Retentionsvolumen auf 1,15 m³ pro 100 m² teildurchlässiger Fläche vermindert werden. Der maximale Drosselabfluss beträgt hier 0,15 l/ s/ 100m².
Bei einem Anschluss von Verkehrsflächen an die Zisternen sind diese mit Filterelementen auszustatten.
Die Bemessung der Anlagen richtet sich nach den Bauvorhaben. Nachweise über die Leistungsfähigkeit sind im Bauantrag zu erbringen.

Auf den östlich an den Rainlesbach angrenzenden Grundstücken muss das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen direkt in den Rainlesbach entwässert werden. Dies ist nach der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink und Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht in den Rainlesbach eingeleitet werden.

7.6 Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebiets nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt.

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1.1 Vogelschutzgebiet

Südlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von ca. 60 m ein Vogelschutzgebiet (Schutzgebiet Nr. 8017441).

8.1.2 Denkmalschutz „Römische Siedlung“

Der Geltungsbereich umfasst Teile des archäologischen Kulturdenkmals „Römerzeitliche Siedlung“ (Listen-Nr. 5). Innerhalb des ausgewiesenen Areals kann ein Vorkommen von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Die Hinweise zum Denkmalschutz sind zu beachten. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurde das Kulturdenkmal nachrichtlich übernommen.

8.1.3 Flurstücke

Die Lage der ursprünglichen Flurstücke wurde aus dem Liegenschaftskataster übernommen.

8.1.4 Höhenlage

Die Höhenlinien im Baugebiet wurden aus der Entwässerungsvorplanung des Büros BIT vom 26.09.2019 übernommen. Sie lieferten die Grundlage für die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) in den einzelnen Baufeldern.

8.1.5 Baugrundstücke

Die Grundstücksgrenzen der bereits notariell zugeteilten Baugrundstücke wurden nachrichtlich übernommen (unverbindlich).

8.1.6 Versorgungs- und Abwasserleitungen

Die Lage der Versorgungs- und Abwasserleitungen wurden von der Vorplanung des Büros BIT 2020 übernommen.

Hinweise

8.2 Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definieren.

Eingriffe in vorhandene Baum- und Gehölzbestände sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit der Vögel (Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar) vorzunehmen. Dabei ist zu prüfen, ob andere Tierarten betroffen sein könnten (Kleinsäuger, höhlenbewohnende Käfer etc.)

Im Rahmen der artenschutzfachlichen/ -rechtlichen Beurteilung werden funktionserhaltende Maßnahmen im Kontext des § 44 Abs. 5 BNatSchG als notwendig erachtet. Diese sind als vorgezogene Kompensati-

onsmaßnahmen durchzuführen und müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs ihre wesentliche Funktion bereits erfüllen. Im Plangebiet sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
Auf der Streuobstwiese in der öffentlichen Grünfläche am Rainlesbachweg sind je eine Nisthilfe für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter pro abgängigem Baum anzubringen (Einflugöffnung 26 mm oder 32 mm).
An den mit Pflanzbindung versehenen Bestandsbäumen sind je ein Fledermausrundkasten pro abgängigen Baum anzubringen.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans

Das Vogelschlag-Risiko durch Glasflächen zur freien Landschaft hin sollte durch vorbeugende Maßnahmen, z. B. durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen, abgemildert werden.

8.3 Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3000 bis maximal 4100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer zu verwenden. Da von der Beleuchtung, vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Beleuchtungsanlagen zur großflächigen und dauerhaften Ausleuchtung von Außenanlagen und Gebäuden sind nicht zulässig.

Zum Schutz nachtaktiver Tiere sind von den Grundstücken sowie der Straßenbeleuchtung ausgehende Lichtemissionen durch die Verwendung geeigneter Beleuchtungskörper und Beleuchtungsmittel (z. B. Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen statt Quecksilber-Hochdrucklampen) zu verwenden.

8.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelung (BBodSchV, DIN 19731 und DIB 18915) wird hingewiesen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 LBO). Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Der Bodenaushub ist, falls möglich, innerhalb des Grundstücks wieder zu verwenden. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
Das Aushubmaterial im Plangebiet ist aufgrund geogen erhöhter Arsengehalte als Z1.1-Material einzustufen.
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Die Zwischenlagerung hat in max. 2m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungen sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Ist das Befahren unvermeidbar, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4N/cm²) befahren werden.
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, 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. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet selbst stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung 8BBodSchV) 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 in der aktuellen Fassung einzuhalten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem zuständigen Umweltschutzamt sowie Gesundheitsamt des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis mitzuteilen.

8.5 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmale)

Der Geltungsbereich umfasst Teile des archäologischen Kulturdenkmals „Römerzeitliche Siedlung“ (Liste Nr. 5). Eine archäologische Voruntersuchung wurde bereits mit dem Landesamt für Denkmalpflege kommuniziert. Im Rahmen des Auslegungsbeschlusses wird hierzu Stellung genommen.
Geplante Abbruchmaßnahmen und Bodeneingriffe innerhalb ausgewiesener archäologischer Verdachtsflächen bedürfen aufgrund der zu erwartenden archäologischen Quellen heimatgeschichtlicher Bedeutung zur Wirtschaftsgeschichte, der älteren Siedlungsentwicklung und der materiellen Sachkultur Donaueschingens, grundsätzlich der frühzeitigen Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege.
Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fundstellen (z. B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-

schutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Ablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Zum Schutz vor unbeachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gem. §§ 8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Vorsorglich wird auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für notwendige archäologische Sondierungsmaßnahmen/ Voruntersuchungen und eventuell erforderliche Rettungsgrabungen bzw. baubegleitende Befundaufnahmen hingewiesen.

8.6 Nutzung von Photovoltaik und Solarthermieanlagen

Die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen wird grundsätzlich empfohlen. Photovoltaik und Solarthermieanlagen schließen eine Begrünung der Dächer nicht aus.

8.7 Grundwasser

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Drainagen, Quell und/ oder Schichtenwasser dürfen nicht in das Abwassersystem eingeleitet werden. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

8.8 Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor. [1]

8.9 Monitoringmaßnahmen

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind Kapitel 6.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

[1] Schriftliche Mitteilung des Umweltbüros Donaueschingen vom 20.5.2020

9 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss § 2 Abs. 1 BauGB	06.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	21.08.2020
Auslegungsbeschluss des Vorentwurfs durch den Technischen Ausschuss § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	21.07.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	24.08.2020 bis 25.09.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	24.08.2020 bis 25.09.2020
Auslegungsbeschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	08.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	18.12.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	28.12.2020 bis 12.02.2021
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	28.12.2020 bis 12.02.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	16.03.2021
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	16.03.2021

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Donaueschingen, ...

Erik Pauly, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB .....

ANHANG

Pflanzliste Bäume und Sträucher (Pfg 1, 2, 3 und 6 sowie Pfb 1)

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Pfg 1	Pfg 2	Pfg 3	Pfg 6	Pfb 1
Bäume 1. Ordnung	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		x	x		x
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		x	x		x
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		x	x		x
	Betula pendula	Hänge-Birke		x	x		x
	Carpinus betulus	Hainbuche		x	x	x	x
	Fagus sylvatica	Rotbuche		x	x		x
	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche		x	x		x
	Prunus avium	Vogel-Kirsche		x	x		x
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche		x	x		x
	Quercus petraea	Trauben-Eiche		x	x		x
	Quercus robur	Stiel-Eiche		x	x		x
	Tilia cordata	Winter-Linde		x	x		x
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		x	x		x
	Ulmus glabra	Berg-Ulme		x	x		x
Bäume 2. Ordnung	Acer campestre	Feld-Ahorn		x	x	x	x
	Acer negundo *	Eschenahorn					x
	Alnus incana ‘Aurea’***	Golderle					x
	Crataegus laevigata ‘Paul’s Scarlet‘**	Zweigriffl. Weißdorn		x		x	x
	Corylus collurna ‘Granat‘**	Rotlaubiger Baumhasel					x
	Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn					x
	Frangula alnus	Faulbaum		x	x	x	x
	Fraxinus ornus*	Blumenesche					x
	Liquidambar styracyflua**	Amberbaum					x
	Malus sylvestris	Holzapfel					x
	Malus ‘Prof. Sprenger’	Zierapfel ‘Prof. Sprenger’**					x
	Prunus mahaleb*	Felsen-Kirsche					x
	Prunus padus ‘Albertii’**	Traubenkirsche ‘Albertii’		x	x		x
	Pyrus communis	Wildbirne					x
	Salix caprea	Sal-Weide				x	x
	Salix triandra	Mandel-Weide		x	x	x	x
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere					x
	Sorbus domestica	Speierling		x	x		x
	Sorbus intermedia*/**/***	Schwedische Mehlbeere					x
	Sorbus torminalis	Elsbeere		x	x		x
	Tilia playtyphyllos ‚Örebro‘***	Schmale Sommerlinde					x

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Pfg 1	Pfg 2	Pfg 3	Pfg 6	Pfb 1
	Ulmus hollandica ‚Lobel‘***	Schmalkronige Stadt-Ulme					x
Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x	x		x	
	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	x	x		x	
	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	x	x		x	
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	x	x		x	
	Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	x	x		x	
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	x	x		x	
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche				x	
	Prunus spinosa	Schlehe	x	x		x	
	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	x	x		x	
	Rosa canina	Echte Hunds-Rose	x	x		x	
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	x	x		x	
	Salix viminalis	Korb-Weide		x	x	x	
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x	x		x	
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x	x		x	
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	x	x		x	
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	x			x	

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz (LfU), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg – Das richtige Grün am richtigen Ort, 2002, erweitert um kleinkronige, bedingt standortgerechte Gehölze 2. Ordnung; stadtklimafest oder trockenheitsverträglich 2019

* industriefest, trockenverträglich
** stadtklimafest
*** hoher Wuchs, gute Eignung als Straßenbaum

Liste zu den empfohlenen Obstbäumen für die Baar

Apfelsorten (Malus)	Birnensorten (Pyrus)	Sonstige
Alkmene Berlepsch Blumberger Langstiel Bohnapfel Boskoop Brettacher Danziger Kantapfel Geheimrat Dr. Oldenburger Gravensteiner Hauxapfel Jakob Fischer (Schöner vom Oberland) Jakob Lebel James Grieves Kardinal Bea Martens Gravensteiner	Alexander Lukas Bayrische Weinbirne Clapps Liebling Gellerts Butterbirne Gute Graue Gute Luise Herzogin Elsa Köstliche aus Charneux Madame Favre Oberösterr. Weinbirne Palmischbirne Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne Schweizer Wasserbirne Sülibirne	Büttners Rote Knorpelkirsche Deutsche Hauszwetschge Graf Althanns Reneklode Hanita Hauszwetschge Hedelfinger Riesenkirsche Mirabelle von Nancy Mirabelle von Nancy Regina Schneiders späte Knorpelkirsche Schwarze Knorpelkirsche Wangenheims Frühzwetschge

Maunzenapfel Nela Rebella Rewena Rheinischer Bohnapfel Rubinola Schöner von Herrnhut Sonnenwirtsapfel Topaz		

Artenliste Dachbegrünung (Pfg 4)

Botanischer Name	Deutscher Name	Blütenfarbe	Blütezeit	Optimale Substrat-höhe (cm)
Anthoxanthemum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	-	V_VI	10-15
Antennaria dioica	Katzenpfötchen	rosa	V-VI	7-10
Arenaria serpyllifolia	Quendel-Sandkraut	weiß	V-IX	7-10
Briza media	Mittleres Zittergras	-	V-VIII	10-15
Bromus erectus	Aufrechte Trespe	-	V-VII	10-15
Campanula rotundifolia	Rundblättr. Glockenblume	blau	V-VII	10-15
Dianthus carthusioanorum	Karthäuser-Nelke	pink	VI-IX	7-10
Dianthus deltoides	Heidenelke	rosa	VI-VIII	7-10
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschna-bel	rosaweiß	V-VIII	6-8
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch	gelblich	V-VI	6-8
Festuca amethystina	Amethyst-Schwingel			
Festuca ovina	Echter Schaf-Schwingel	-	VII-VIII	7-10
Festuca pallens	Bleicher Schaf-Schwingel	-	V-VI	7-10
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen	gelb	V-VII	7-10
Hieracium aurantiacum	Orangerotes Habichtskraut	dunkel-orange	VI-VIII	10-15
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	gelb	V-VII	7-10
Koeleria macrantha	Zierliches Schillergras	-	V-VI	7-10
Melica ciliata	Bewimpertes Perlgras	-	V-VI	7-10
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras	-	VI-VII	10-15
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut	gelb	VI-VII	7-10
Prunella grandiflora	Große Brunelle	violett	VI-VIII	7-10
Pulsatilla vulgaris	Gewöhnliche Küchenschelle	violett	III-IV	10-15
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	gelb	VI-VII	6-8
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer	weiß	VI-VIII	6-8
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer	gelb	VI-VII	6-8
Sempervivum arachnoideum	Spinnen-Hauswurz	rosa	VII-VIII	6-8
Ranunculus bulbosus	Knollen-Hahnenfuß	gelb	IV-VII	7-10
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	violett	VI-VIII	7-10

Botanischer Name	Deutscher Name	Blütenfarbe	Blütezeit	Optimale Substrat-höhe (cm)
Silene nutans	Nickendes Leimkraut	weiß	VI-VII	7-10
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian	rosa-violett	V-VIII	7-10
Thymus serpyllum	Feldthymian	violett	V-IX	7-10

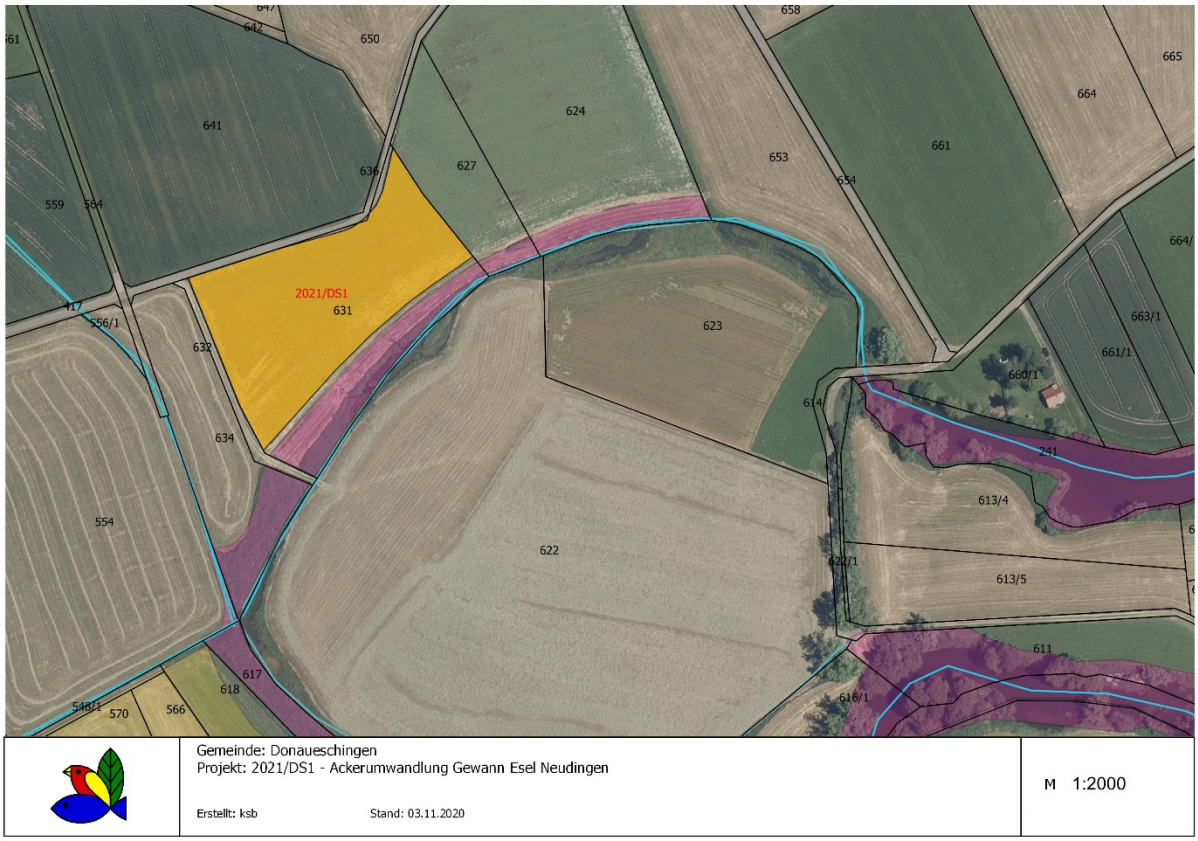
Sofern die Dachbegrünung durch Ansaat erfolgt, sollte um einer Florenverfälschung entgegenzuwirken Saatgut aus dem Herkunftsgebiet Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben 8SW) – Schwarzwald verwendet werden.

Formblätter externe Ausgleichsmaßnahmen aus dem Öko-Konto Donaueschingen

Datenblatt Ökokonto Stadt Donaueschingen

Maßnahme / Bezeichnung	Ackerumwandlung Gewann Esel Neudingen	Lfd. Nr.	**2021/DS1**
Maßnahmentyp	Umwandlung Acker in Grünland	Jahr der Durchführung	2021
Flurstück	631	Gewann	Esel
Fläche (m²)	10.428	Anrechenbare Fläche (m²)	7.800
Eigentümer	Stadt Donaueschingen	Ortsteil	DS-Neudingen
Anrechenbare Ökopunkte	163.800	Einbuchung Anzahl Ökopunkte	
Einbuchung für Eingriff		Einbuchung Datum	
Anmerkung	Umwandlung von Acker in artenreiches Grünland durch Einsaat von Wiesendrusch nach Extensivierungsphase; räumlicher Zusammenhang zu bestehendem FFH-Grünland gegeben; positive Effekte für Vogelschutz (Wiesenbrüter) und Erosionsschutz (Bereich HQ10)		

Lageplan (verkleinert)



Datenblatt Ökokonto Stadt Donaueschingen

Maßnahme / Bezeichnung	Neuanlage Interregteich Neudingen	Lfd. Nr.	**2019/DS1**
Maßnahmentyp	Gewässer	Jahr der Durchführung	2019
Flurstück	865/2	Gewann	Brühl
Fläche (m²)	7.034	Anrechenbare Fläche (m²)	
Eigentümer	Stadt Donaueschingen	Ortsteil	DS-Neudingen
Anrechenbare Ökopunkte	17.280	Einbuchung Anzahl Ökopunkte	
Einbuchung für Eingriff		Einbuchung Datum	
Anmerkung			

Lageplan (verkleinert)

Datenblatt Ökokonto Stadt Donaueschingen

Maßnahme / Bezeichnung	**Allee im Ried bei Neudingen**	Lfd. Nr.	**2018/DS4**
Maßnahmentyp	Baumpflanzung	Jahr der Durchführung	2018
Flurstück	1011/2	Gewann	Grüner Wiesen
Fläche (m²)	4.430	Anrechenbare Fläche (m²)	3.926
Eigentümer	Stadt Donaueschingen	Ortsteil	DS-Neudingen
Anrechenbare Ökopunkte	9.120	Einbuchung Anzahl Ökopunkte	
Einbuchung für Eingriff		Einbuchung Datum	
Anmerkung			

Lageplan (verkleinert)

Datenblatt Ökokonto Stadt Donaueschingen

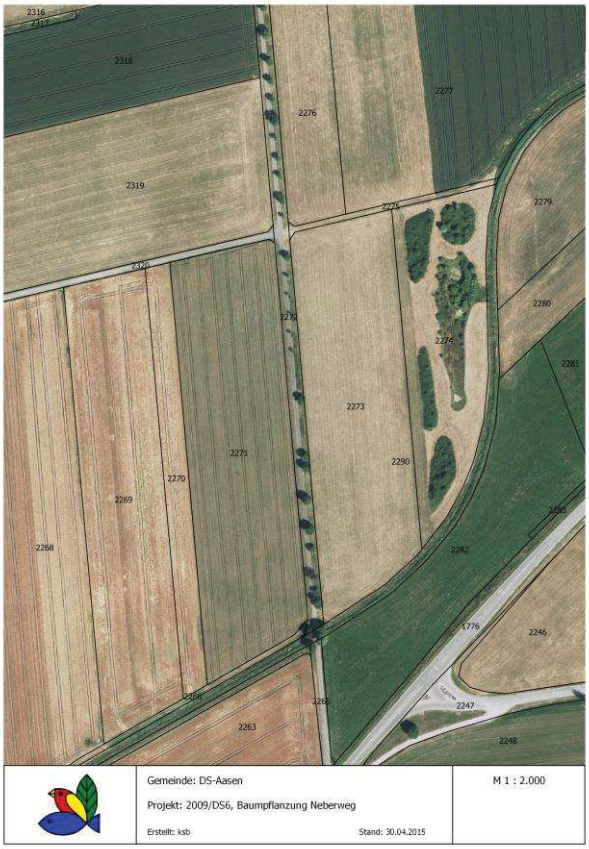
Maßnahme / Bezeichnung	**Umgestaltung Stille Musel 3+600 – 4+100 „Bibermusel“**	Lfd. Nr.	**2017/DS8**
Maßnahmentyp	Gewässer	Jahr der Durchführung	2017
Flurstück	5751	Gewann	Stille Musel
Fläche (m²)	93.765	Anrechenbare Fläche (m²)	500m Länge
Eigentümer	Stadt Donaueschingen	Ortsteil	DS-Kernstadt
Anrechenbare Ökopunkte	77.773	Einbuchung Anzahl Ökopunkte	
Einbuchung für Eingriff		Einbuchung Datum	
Anmerkung	Monetäre Bewertung (15% Eigenanteil lt. Zuwendungsbescheid)		

Lageplan (verkleinert)

Datenblatt Ökokonto Stadt Donaueschingen

Maßnahme / Bezeichnung	**Pflanzung 6 Bäume am Neberweg**	Lfd. Nr.	**2009/DS6**
Maßnahmentyp	Baumpflanzung	Jahr der Durchführung	2009
Flurstück	2272	Gewann	Unterer Augrund
Fläche (m²)	6.511	Anrechenbare Fläche (m²)	
Eigentümer	Stadt DS	Ortsteil	DS-Aasen
Anrechenbare Ökopunkte	3.360	Einbuchung Anzahl Ökopunkte	
Einbuchung für Eingriff		Einbuchung Datum	
Anmerkung	Hochstamm: 2 Weiden, 2 Eschen, 1 Pappel, 1 Birke		

Lageplan (verkleinert)



Datenblatt Ökokonto Stadt Donaueschingen

Maßnahme / Bezeichnung	**Renaturierung Marbengraben 2. BA**	Lfd. Nr.	**2015/DS5**
Maßnahmentyp	Gewässerrenaturierung	Jahr der Durchführung	2015
Flurstück	2270	Gewann	Marbengraben
Fläche (m²)	Ca. 14.393	Anrechenbare Fläche (m²)	Ca. 4.800
Eigentümer	Stadt DS	Ortsteil	DS-Pfohren
Anrechenbare Ökopunkte	16.299	Einbuchung Anzahl Ökopunkte	
Einbuchung für Eingriff		Einbuchung Datum	
Anmerkung	Gewässerrenaturierung und -bepflanzung		

Lageplan (verkleinert)