



GROSSE KREISSTADT

## **Bebauungsvorschriften**

Bebauungsplan

Bühlstraße, 2. vereinfachte Änderung

in Donaueschingen

Baugebiet Schützenberg

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

#### 1.2 Unzulässige Nutzungen

Die in § 4 BauNVO abs. 3 genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen



## **2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, der Traufhöhe, der maximal zulässigen Firsthöhe und der Dachform
- 2.2 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Traufhöhe und der Firsthöhe erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil und durch die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Bühlstraße 2. Änderung.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1.2 und 4 BauNVO)**

Als Bauweise wurde im gesamten Plangebietsbereich die offene Bauweise festgesetzt.

## **4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und der festgesetzten Hauptfirstrichtung (siehe Planzeichen zeichnerischer Teil).

## **5. Flächen für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)**

Carports, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den durch Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzten Flächen zulässig.

Sofern die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar an den öffentlichen Raum (u.a. Gehweg) angrenzt, ist ein Mindestabstand der baulichen Anlage von 0,50 m einzuhalten.

Auf jedem Baugrundstück ist auf der nicht überbaubaren Fläche ein Gewächshaus oder ein Gartenhäuschen bis 20 m<sup>3</sup> zulässig (Vorgartenbereich ist ausgenommen).



## 6. Regenwasserabfluss – Angrenzer zum öffentlichen Entwässerungsgraben

Die Grundstücke, die an einen öffentlichen Entwässerungsgraben angrenzen, müssen ihre Gebäuden die Dachwässer in diesen Graben leiten.

## 7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### 7.1 Fläche A Feldgehölz

- Das Gehölz ist auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
- Der Bestand an Altbäumen und das stehende und liegende Totholz sind zu erhalten.
- Der Gehölzbestand ist mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern aufzuwerten.
- Am westlichen Rand des Feldgehölzes ist auf einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> ein Gehölzsaum anzulegen. Die Fläche ist mit einem Pflanzgebot gekennzeichnet.
- Die Fläche zwischen den beiden Gehölzbereichen ist von jeglicher Pflege auszunehmen.
- Die verbleibenden Flächen sind als Mähwiese zu erhalten bzw. wiederherzustellen und extensiv zu pflegen (1mahdig).

#### Hinweis:

Für den Gehölzbestand besteht Schutz nach § 24 a NatSchG B.W. Die Abgrenzung ist nachrichtlich übernommen.

### 7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück sind pro 300 m<sup>2</sup> beendete Grundstücksfläche mindestens ein Baum erster Ordnung oder zwei Bäume zweiter Ordnung aus Liste 1 sowie mindestens 5 Sträucher (pro beendete 300 m<sup>2</sup>) aus Liste 2 zu pflanzen.



Für die Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus der folgenden Liste zu verwenden.

Es dürfen nur Wildformen und keine züchterisch bearbeiteten Sorten zur Verwendung kommen.

### 7.3 Pflanzliste

Laubbäume 1. Ordnung (über 20 m Höhe):

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Laubbäume 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Salix caprea</i>	Saalweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide



## Großsträucher und Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeiner Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Gemeiner Kreuzdorn
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder*
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball*
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball*
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa pendulina</i>	Alpenheckenrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose

- 7.4 Sofern bis zur Schlussabnahme der Bebauung die Pflanzungen gemäß den Pflanzvorschriften noch nicht erfolgt sind, sind sie spätestens in der folgenden Pflanzperiode auszuführen.



## 8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Eingriffsgrundstücke werden den erstmals bebaubaren Grundstücksflächen und den Erschließungsanlagen im Sinne von § 33 Nr. 1 und 2 KAG der Wohnbaufläche kostenerstattungspflichtig zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt im Verhältnis bebaubare Grundstücksfläche 67,84 % und Erschließungsanlagen 32,16 %.

### **B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO)**

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

#### 1.1 Dachform

Bei Hauptgebäuden mit festgesetzter Firstrichtung (siehe zeichnerischer Teil) sind nur Satteldächer zulässig.

#### 1.2 Firstrichtung / Dachform

Bei den Grundstücken ohne Angabe der Firstrichtung ist diese frei wählbar. Es sind Sattel-, Pult- und Walmdächer bei den Hauptgebäude zulässig.

#### 1.3 Dachneigung

1.3.1 Die zulässige Dachneigung bei dem Hauptgebäude mit Satteldach beträgt 28 bis 38°. Bei Doppelhäusern muss die Dachneigung einheitlich sein. Der erstingereichte Antrag ist für die Dachneigung maßgeblich.

1.3.2 Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden mit Pultdach beträgt 10° bis 15°.

1.3.3 Nebengebäude (Garagen, Carports u.ä.) die unter einem flach geneigten Dach bis zu 10° errichtet werden, müssen sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, begrünt werden.

#### 1.4 Eindeckung

Aufgrund der Lage des Gebietes dürfen nur Bedachungsmaterialien in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit sowie dunkle Grautöne verwendet werden.

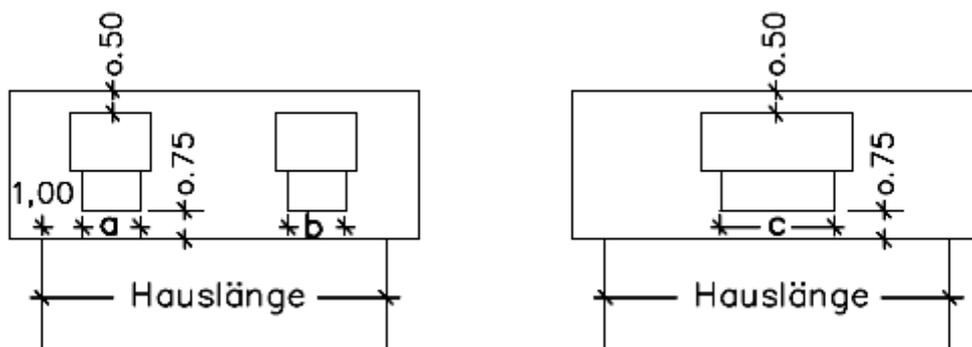
#### 1.5 Belichtung des Dachraumes bei Wohngebäuden

Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster, Gaupen, Dacheinschnitte (Negativgaupen) und untergeordnete Wiederkehren zulässig.

#### 1.6 Dachaufbauten bei Wohngebäuden

- 1.6.1 Die Länge der einzelnen Gaupen bzw. Negativgaupen einschließlich Wiederkehren dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.

#### Dachaufbauten und Hauslängen



1. Breite der Gaupen  $a + b$  max.  $\frac{1}{3}$  der Hauslänge
2. Breite einer Gaupe  $c$  max.  $\frac{1}{3}$  der Hauslänge

- 1.6.2 Die Abstandsfläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster zum First muss mindestens 0,50 m senkrecht gemessen, zur Traufe mindestens 0,75 m und zur Giebelaußenwand mindestens 1,00 m betragen.

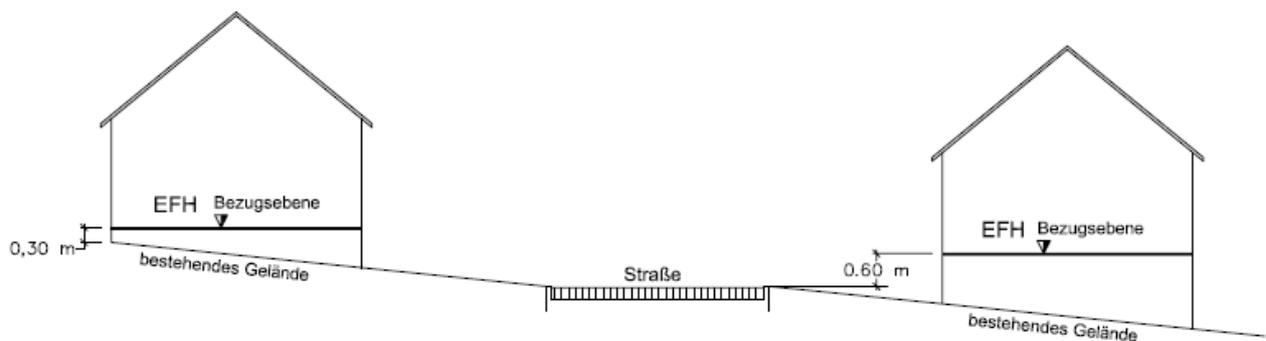
## 2. Höhe baulicher Anlagen

Die für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

### 2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im allgemeinen Wohngebiet

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der talseitigen Gebäude darf (Bezugspunkt Erschließungsstraße) im Mittel (Mitte Gebäude gemessen) nicht mehr als 0,60 m (über dem Straßenrandstein) betragen. Bei den Gebäuden am Hang (bergseitig) orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe an dem natürlichen Gelände. Sie darf am höchst gelegenen, gewachsenen Geländepunkt im Bereich des Hauskörpers maximal 0,30 m in Erscheinung treten.

Regelschnitt: Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH



### 2.2 Traufhöhe (TH)

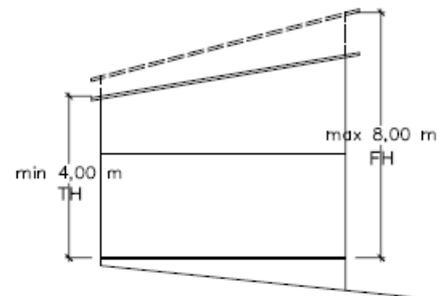
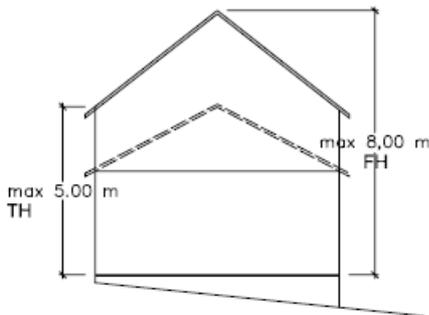
2.2.1 Die Traufhöhe darf von Oberkante Rohfußboden, Erdgeschoss bis Oberkante Sparren (Schnittpunkt Wandaußenhaut) bei allen Hauptgebäuden unter Satteldach maximal 5,00 m betragen.

2.2.2 Bei den Hauptgebäuden bei denen ein Pultdach gewählt wird, beträgt die Mindesttraufhöhe 4,00 m (sonst siehe 2.2.1).

## 2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf von Oberkante Rohfußboden, Erdgeschoss bis Oberkante Sparren bei allen Hauptgebäuden maximal 8,00 m betragen.

Regelschnitt: Traufhöhen (TH)  
Firsthöhen (FH)



## 3. Anforderung an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen ( §§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 3.1 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) bzw. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten.

### 3.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze

3.2.1 Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten auf privaten Flächen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, großfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen. Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses ist ein Abflussbeiwert von  $<0,6$  einzuhalten.

3.2.2 Folgender Stellplatznachweis ist für Wohngebäude und Wohnungen zu erbringen:

Einfamilienhaus	2 Stellplätze
Mehrfamilienhaus bis zur Zweizimmerwohnung	je Wohnung 1,25 Stellplätze
ab Dreizimmerwohnung	je Wohnung 1,75 Stellplätze.



## **4. Einfriedungen / Stützmauern**

- 4.1 Einfriedungen und Stützmauern an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von maximal 0,30 m mit aufgesetzten Zaun oder Heckenhinterpflanzung möglich. Die Gesamteinfriedung darf nicht höher als 0,80 m sein.
- 4.2 Einfriedungen, Mauern, Stützmauern und Hecken entlang der Straßen müssen 0,50 m vom öffentlichen Straßenraum entfernt sein.
- 4.3 Einfriedungen, Mauern und Stützmauern der nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten dürfen nicht höher als 1,00 m sein.

## **5. Ökologie**

- 5.1 Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem die Dachwässer, sind dem Wasserkreislauf über Reto-Zisternen (mit integrierter Schwimmdrossel) wieder zuzuführen. Auffangbehälter müssen mindesten 6 m<sup>3</sup> Nutzinhalt pro Grundstück aufweisen und dicht sein. Die Überlaufentwässerung muss, sofern die Höhensituation (im freien Gefälle) es zulässt, in die öffentliche Mulde / Rinnensystem erfolgen. Dies gilt für alle Grundstücke, die an die für die Wasserwirtschaft ausgewiesenen Flächen angrenzen.

## **C Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Drainagen – Dichtigkeit Unterkellerungen**

Die Anlage von Drainagen ist nicht zulässig. Die Dichtigkeit möglicher Unterkellerungen ist seitens der Bauherrschaft eigenverantwortlich sicher zu stellen.



## 2. **Bodenfunde**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761 208-3570, Fax: 0761 208-3599) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## 3. **Umweltschutz / Baustoffe**

Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

## 4. **Bodenschutz (§ 1 a Abs. 1 und § 202 BauGB)**

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Grundsätze hierfür enthalten die DIN 18915. Bei Baumaßnahmen ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.



## **5. Bodenaustausch**

Um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu erhalten, sollen bei Bodenaustauschmaßnahmen keine lehmhaltigen Böden eingebracht werden.

## **6. Duldungspflicht**

Werden Straßenbeleuchtungsanlagen auf Anliegergrundstücken errichtet oder befestigt, sind nach § 126 BauGB die Grundstückseigentümer verpflichtet, das Anbringen von Haltevorrichtungen, Masten oder Leitungen für Beleuchtungskörper und das Zubehör unentgeltlich zu dulden.

## **7. Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III a Guterquelle. Die in der entsprechenden Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen für die Zone III sind einzuhalten.

Donaueschingen, 19.05.2011

Thorsten Frei  
Oberbürgermeister