



GROSSE KREISSTADT

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans ehemalige Lehrerakademie in Donaueschingen

Der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen hat am 06.12.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplans ehemalige Lehrerakademie unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBL. L, S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. L, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. L, 466 ff.).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBL. I, S. 1509).
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (BGL. S. 582 ber. S. 698) in der zuletzt geänderten Fassung.



§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ehemalige Lehrerakademie ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

- a) den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB vom 31.08.2011 / 20.09.2011
- b) den örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) nach § 74 LBO vom 31.08.2011 / 20.09.2011
- c) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 31.08.2011 / 20.09.2011

Der Satzung ist beigelegt:

Die Begründung vom 31.08.2011 / 20.09.2011

Schalltechnische Bewertung Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink vom 09.09.2011

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 ergangenen Bestandteilen des Bebauungsplanes zuwider handelt.



§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Donaueschingen,

Thorsten Frei
Oberbürgermeister



GROSSE KREISSTADT

Bebauungsvorschriften

1. Änderung des Bebauungsplans

„Ehemalige Lehrerakademie“

in Donaueschingen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in allgemeines Wohngebiet (**WA**) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet (**MI**) gem. § 6 BauNVO.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).
- 1.3 Die in § 6 Abs. 2 Ziff. 6, 7 und 8 genannten Nutzungen sowie die unter Abs. 3 genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).



2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Geschosshöhe, der maximalen Traufhöhe, der Dachform und der zulässigen Dachneigung. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragungen im zeichnerischen Teil.
- 2.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse bezieht sich nicht auf Wohnungen und Aufenthaltsräume im Dach- oder Untergeschoss, wenn dies kein Vollgeschoss ist. Ergeben sich unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen und sonstigen planungsrechtlichen Vorschriften (Traufhöhen) hier zusätzliche Wohnungen und Aufenthaltsräume, sind diese grundsätzlich zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.2 Für die Bebauung Ziff. 5 und 8 gilt:
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Terrassen, Balkone, Laubengänge, Treppenanlagen / Aufzüge zulässig, wenn diese Bauteile nicht zur Villingen Straße hin orientiert sind.
- 3.3 Für die Bebauung Ziff. 5 und 6 gilt weiterhin:
Gemäß § 9 Abs. 2 LBO ist ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Eine gemeinsame Anlage für die Gebäude des Baufeldes 5 und 6 ist möglich.



4. Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

5. Garagen / Carports

Garagen, Carports und Fahrradunterstände sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der durch Planzeichen 13.1 (rot gestrichelte Linie) gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen

Auf jedem den Nutzungsschablonen **1** bis **4** zugeordneten Baugrundstück ist auf der nicht überbaubaren Fläche ein Gewächshaus oder ein Gartenhaus bis 20 m³ zulässig (Vorgartenbereich ist ausgenommen). Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Auf den Nutzungsschablonen **5** bis **8** zugeordneten Baugrundstücken sind außerhalb der bebaubaren Fläche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Ziff. (1) nicht zugelassen.

Die unter § 14 BauNVO, Ziff. (2) genannten Ausnahmen (Versorgungsanlagen) sind zulässig.



Die der Versorgung der Wohnanlage mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Bauflächen zulässig.

7. Bepflanzung

7.1 Flächen, für die ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind (Pfg im zeichnerischen Teil), müssen mit Pflanzen aus der Liste 7.3 bepflanzt werden.

7.2 Die vorhandenen Bäume, für die eine Bindung zur Erhaltung festgesetzt ist, dürfen nicht entfernt und müssen gepflegt werden.

7.3 Liste der Bäume: Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Bergulme, Winterlinde, Sommerlinde, Esche, Rotbuche, Feldulme, Most- und Wildobst, Walnuss..

Liste der Sträucher: Heckenrose, Wildrose, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, roter Hartriegel, Liguster, Holunder, wolliger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball, rotes Geißblatt, Weide, Haselnuss.

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

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Passiver Schallschutz

8.1 Im Bereich der gekennzeichneten Baugrenzen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).



Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (gemäß schalltechnischem Gutachten) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w, res}$ (resultierendes Schalldämmmaß) der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

- 8.2 Wohn- und Schlafräume (Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten, straßenabgewandten Bereich her möglich ist.
- 8.3 Ausnahmen können zugelassen werden, insoweit das schalltechnische Gutachten für einzelne Geschosse geringere schalltechnische Anforderungen ermittelt hat oder wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

9 Niederschlagswasser / Ökologie / Zisternen

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem das Dachwasser, ist in Zisternen zu sammeln. Auffangbehälter müssen folgenden Nutzinhalt pro Gebäude aufweisen und dicht sein:

Baufelder 1 bis 4 : mindestens 3 m³

Baufelder 5, 6, 7 und 8 : mindestens 6 m³.

Der Überlauf ist an den städtischen Mischwasserkanal anzuschließen.

Sofern der Einbau einer Zisterne aufgrund der höhenmäßigen Anbindung an das Entwässerungssystem nicht möglich ist, muss für eine Versickerung in den Untergrund ein Regenwasserspeicher (Zisterne) mit einer integrierten belebten Bodenzone eingebaut werden.



B Bauordnungsrechtliche Vorschriften (örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)

1. Dach

1.1 Dachform und Dachneigung

Im zeichnerischen Teil werden in den Nutzungsschablonen für die einzelnen Ordnungsbereiche die Dachform und die Dachneigung festgesetzt.

1.2 Eindeckung

Metalleindeckungen sind unzulässig. Aufgrund des umgebenden Baubestandes dürfen nur Bedachungsmaterialien in den Farbtönen rot bis braun und **grau bis anthrazit** verwendet werden.

1.3 Dachbegrünung

Die Hauptgebäude und Nebengebäude (Garagen, Carports usw.), die unter einem flach geneigten Dach $\leq 15^\circ$ errichtet werden, müssen extensiv begrünt werden, sofern sie nicht als Dachterrasse mit maximal 50 m² / Gebäude oder der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.4 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster, Gauben, Dacheinschnitte (Negativgauben) und untergeordnete Wiederkehren zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

2. Höhenentwicklung der Baukörper

2.1 Traufhöhe und Gesamthöhe

Die maximale Traufhöhe bei der Bebauung Ziffer **1** bis **8** ist im zeichnerischen Teil in den Nutzungsschablonen festgelegt. Bezugspunkt ist:

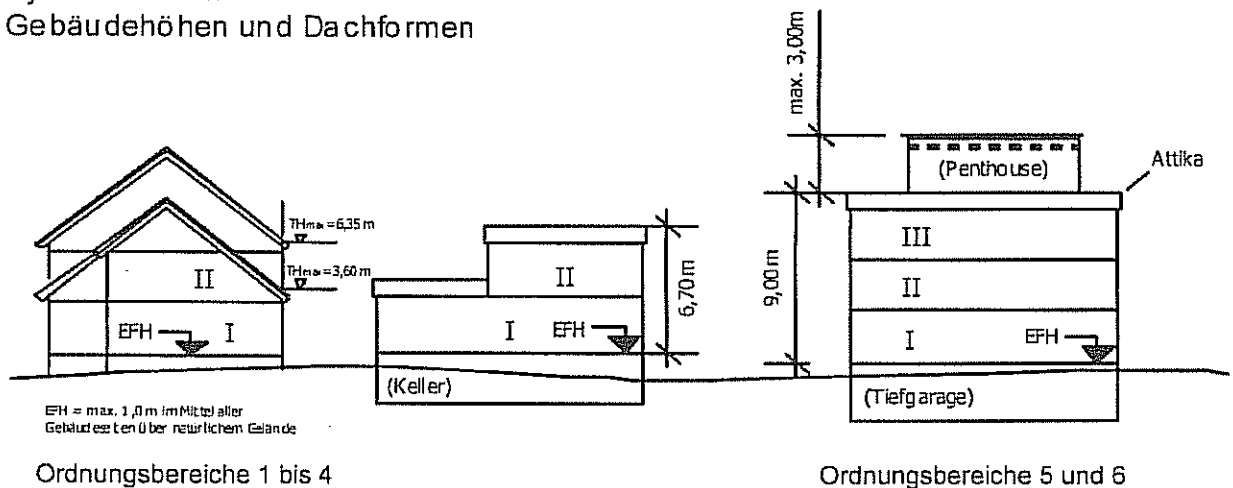
- a) Bei Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Mansarddach „MS“ die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Wandaußenhaut.



- b) Bei Flachdach (FD) die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante der Flachdach-Attika des obersten Vollgeschosses.

Zulässig ist des Weiteren bei der Bebauung unter Ziffer 5 und 6 ein untergeordnetes Geschoss mit max. 30% (Penthouse) Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses mit einer Höhe von maximal 3,00 m.

Systemskizzen Gebäudehöhen und Dachformen



2.2 Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe

- a) Bei den Gebäuden Ziffer 1 bis 4 darf die Erdgeschossfußbodenhöhe im Mittel aller Gebäudeseiten nicht mehr als 1,00 m über natürlichem Gelände in Erscheinung treten.
- b) Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird bei Gebäude Ziffer 5 auf maximal 697,50 m üNN, bei Gebäude Ziffer 6 (Nord) auf maximal 697,30 m üNN und bei Gebäude Ziffer 6 (Süd) auf maximal 697,90 m üNN festgesetzt.

Bei den bestehenden Gebäuden unter Ziffer 8 (ehemalige Lehrerakademie) liegt die Erdgeschossfußbodenhöhe auf 697,60 m üNN und bei dem bestehenden Gebäude unter Ziffer 7 (Nebengebäude der ehemaligen Lehrerakademie) auf 695,00 m üNN.



3. Baugestaltung

Oberstes Geschoss

Bei den Gebäuden Ziffer [5] und [6], die unter einem Flachdach stehen und 3geschossig mit einem weiteren nicht anrechenbaren Geschoss errichtet werden, muss das oberste Geschoss um mindestens 1,00 m von der Hauptfassade zurückgesetzt werden.

4. Werbeanlagen

- 4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 4.2 Werbeanlagen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,00 m aufweisen.
- 4.3 Die Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur an der Fassade angebracht werden. Auf oder über dem Dach sind diese nicht zulässig.
- 4.4 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf je Gebäude 4 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann die Gesamtfläche von Werbeanlagen für wirtschaftlich eigenständige Unternehmen mit separaten Betriebsgebäuden geringfügig überschritten werden.
- 4.5 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m über natürlichem Gelände- bzw. Straßenniveau nicht überschreiten.
- 4.6 Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 6,00 m über natürlichem Gelände bzw. Straßenniveau nicht überschreiten.
- 4.7 Freistehende Werbeanlagen mit mehr als 3,00 m² Fläche dürfen nicht beleuchtet werden.
- 4.8 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.



4.9 Grelle oder reflektierende Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Stellplätze

5.1 Stellplätze sowie Garagenzufahrten (ausgenommen Zufahrten zu Gemeinschaftstiefgaragen) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großem Fugenanteil, Rasengittersteine).

5.2 Folgender Stellplatznachweis ist für Wohngebäude und Wohnungen zu erbringen:

a)	Einfamilienhaus (im WA)	2,00 Stellplätze
	je Doppelhaus (im WA)	2,00 Stellplätze
	Mehrfamilienhaus (im WA)	1,75 Stellplätze je Wohnung
b)	Mehrfamilienhaus (im MI)	1 Stellplatz je Wohnung gem. LBO
c)	Büronutzung	
	Mittelwert pro 35 m ²	1 Stellplatz

6. Einfriedungen / Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m mit aufgesetzten Zaun möglich. Die Gesamteinfriedung darf nicht höher als 1,00 m sein.

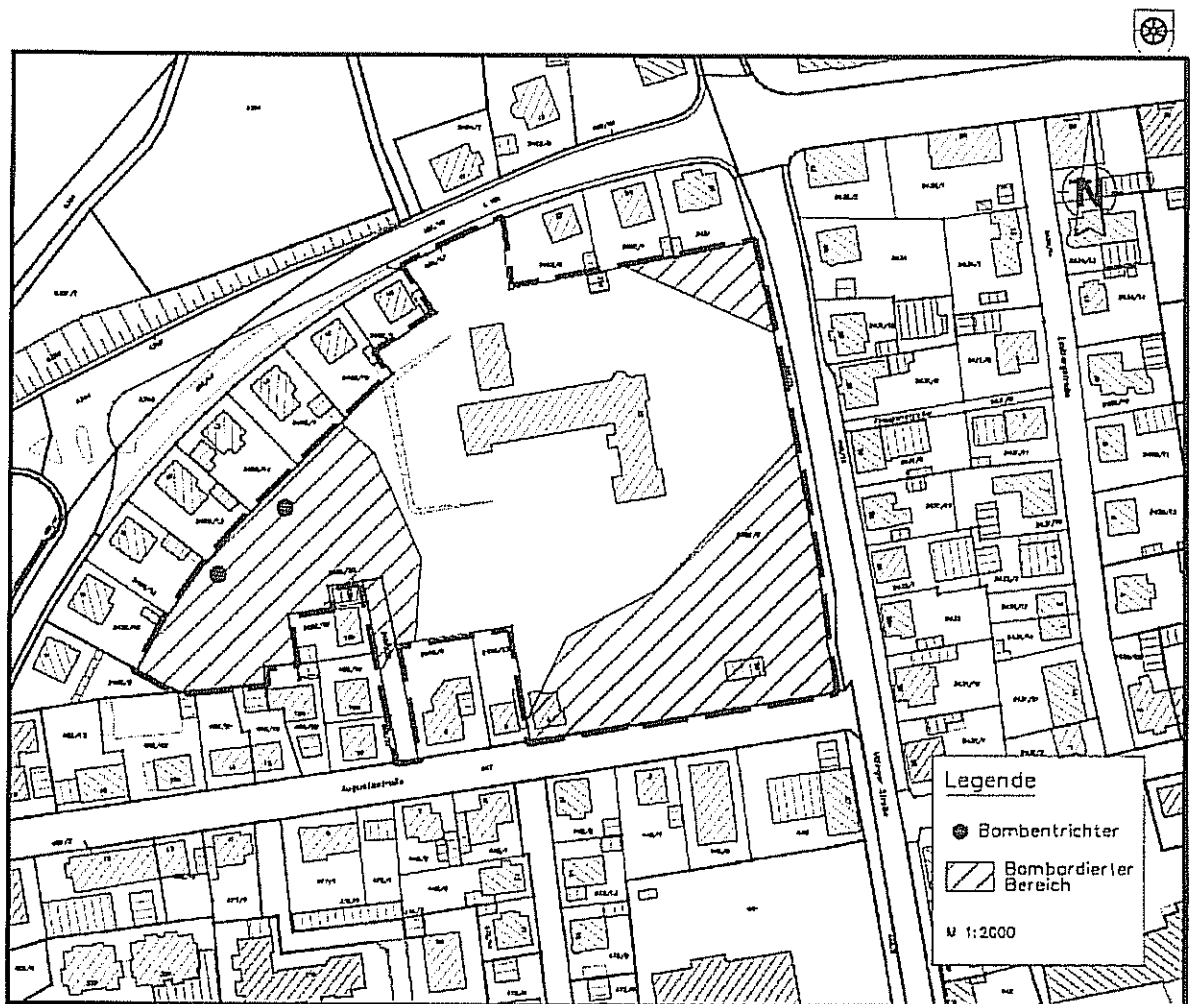


- Entwässerung

- gefahrenverdächtige Fläche / Altlast

- Geländeüberprüfung auf Kampfmittel

1. Dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761 208-3570, Telefax 0761 208-3599) ist unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Regierungspräsidium hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
2. Der Mischwasserkanal, der zur Entwässerung der geplanten Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet in die Stichstraße (Anbindung an die Augustastraße) neu verlegt werden muss, liegt sehr hoch. Deshalb können die meisten Gebäude das Untergeschoss nicht im freien Gefälle entwässern. Sofern Entwässerungsleitungen im Kellergeschoss UG der Gebäude eingeplant werden, muss der Bauherr gegebenenfalls eine Hebeanlage installieren.
3. Im direkten nördlichen Anschluss an das ehemalige Hausmeisterwohnhaus der Lehrerakademie, Augustastraße 4, befindet sich eine gefahrenverdächtige Fläche / Altlast „Wagenfabrik“. Sollten bei Erkundungen oder Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen sich ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.
4. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten innerhalb des bombardierten Bereiches muss das Regierungspräsidium Stuttgart / Abteilung Kampfmittelbeseitigungsdienst informiert werden. Das Baugelände muss im Zusammenhang mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden.





Ordnungswidrig im Sinne des § 213 des Baugesetzbuches handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt.

Donaueschingen, 18.04.2011 / 20.09.2011

Thorsten Frei
Oberbürgermeister

