

## Stadt Donaueschingen

### **Bebauungsplan „Marienburger Straße, Am Altweg / Falkenweg und Feldweg Lgb. Nr. 3460“ 1. Teiländerung Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

**Fassung 19.06.2012**

#### **Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan „Marienburger Straße, Am Altweg / Falkenweg und Feldweg Lgb. Nr. 3460“ - 1. Teiländerung, wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2012 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466 ff)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 25.04.2007 (GBL., S.252)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBL., S. 582, ber. S. 698) in der Fassung vom 14.02.2006 (GBL., S. 20)

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

##### **1 Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr.1 u. 5 BauGB u. 1 - 15 BauNVO)**

###### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO, bestehend aus der Fläche WA.

## 1.1. Zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

### Allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 14 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 - 9 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind unzulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse sowie, der maximal zulässigen Gebäudehöhe über der Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil und in den örtlichen Bauvorschriften.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die **offene Bauweise** festgesetzt.

## **4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist nur auf den von den Straßen abgewandten Seiten für untergeordnete Gebäudeteile möglich.

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

- 5.1 Oberirdische Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, sofern sie mindestens 2,50 Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsflächen haben.
- 5.2 Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.
- 5.3 Flächen für Tiefgaragen sind im zeichnerischen Teil durch eine rot gestrichelte Linie festgesetzt.

## **6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind mit Pflanzen aus der in den Ziffern 6.1 bis 6.3 dieser Festsetzungen aufgeführten Listen zu versehen.

### 6.1 Pflanzliste 1 - Bäume I. und II. Ordnung:

(Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzeugen, sollte nur eine Baumart aus der Liste ausgewählt werden.)

Tilia cordata `Greenspire` - Stadt-Linde  
Acer platanoides `Summershade` - Spitz-Ahorn  
Alnus spaethii - Purpur-Erle  
Prunus padus -Trauben-Kirsche  
hochstämmige Streuostbäume

### 6.2 Pflanzliste 2 - Hecken und Kletterpflanzen:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne  
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Ligustrum vulgare - Rainweide  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa - Arten Wildrosen  
Salix - Arten Weiden  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Taxus baccata - Eibe  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

## 6.3 Pflanzliste 3 - Gehölze für flach geschnittene Hecken:

Acer campestre - Feld-Ahorn  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Buxus sempervirens - Buchsbaum

## **B Sonstige Bestandteile und Hinweise**

Der Bebauungsplan ist auf einer vom Vermessungsamt bezogenen digitalen Karte (BGrund) ausgearbeitet.

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

## **C Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Marienburger Straße, Am Altweg / Falkenweg und Feldweg Lgb. Nr. 3460“ - 1. Teiländerung gemäß § 74 LBO**

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

#### Dachform:

Als Dachform sind Flachdächer festgesetzt.

### **2 Höhe baulicher Anlagen**

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

#### **2.1 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)**

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und auf NN bezogen. Sie darf um 20 cm überschritten werden.

#### **2.2 Gebäudehöhe (GH)**

Die Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil des Planes als Höchstgrenze festgesetzt. Sie wird gemessen von der EFH bis zur Oberkante der Außenoberkante des Gebäudes.

### **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

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) bzw. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Auf die in Ziffer A 6 beigefügten Pflanzlisten wird verwiesen.

#### 3.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze

3.2.1 Wege und Stellplätze 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:

Bis zur Zweizimmerwohnung je Wohnung	1,25 Stellplätze
Ab Dreizimmerwohnung je Wohnung	1,75 Stellplätze

#### 3.3 Einfriedungen

Einfriedungen und Stützmauern an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m mit aufgesetztem, Zaun oder Heckenhinterpflanzung möglich. Die Gesamteinfriedung darf nicht höher als 0,80 m sein.

### **4 Ökologie:**

#### Oberflächenwasser, Zisternen

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem die Dachwasser, sind dem Wasserkreislauf über Zisternen wieder zuzuführen. Der Überlauf ist entweder auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder mit Hilfe einer Drosseleinrichtung an den Regenwasserkanal anzuschließen.

### **D Ausnahmen und Befreiungen**

Sind begründet einzelne Festsetzungen nicht realisierbar, können Ausnahmen und Befreiungen im Einzelfall erteilt werden.

## **E Hinweise und weitergehende Empfehlungen zum Bebauungsplan „Marienburger Straße, Am Altweg / Falkenweg und Feldweg Lgb. Nr. 3460“ - 1. Teiländerung“**

### **Duldungen**

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden (§126 (1) BauGB). Lichtmasten und Schilder sind auch auf Privatgrund bis 0,50 m ab Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

### **Bauabfälle**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **Verwendung recyclingfähiger Baustoffe**

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

### **Fassaden- und Dachbegrünung**

Bei fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude (z.B. Giebelwände, Garagen und Carports) wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen gemäß folgender Vorschlagsliste für Klettergehölze empfohlen:

Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe  
Hedera helix - Efeu  
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein  
Polygonum aubertii - Schling-Knöterich  
Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber  
Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt

Flachdächer bei Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

### **Bodenschutz ( 1a 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.

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.

## **Bodenaustausch**

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

## **Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, ist dies unverzüglich gemäß § 20 DSCHG dem Bauverwaltungsamt, Abteilung Bauordnung, Denkmalschutz, Herrn Andreas Beck bei der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, Tel. 0771 857-203 zu melden.

Donaueschingen, .....

Thorsten Frei  
Oberbürgermeister