



GROSSE KREISSTADT

Bebauungsvorschriften

Kleintierzüchter- und Dauerkleingartenanlage /

1. vereinfachte Änderung

gemäß § 13 BauGB

in Donaueschingen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind Gartenhäuschen, die nicht Wohnzwecken dienen sowie Gewächshäuser zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche pro Parzelle von 24 m² (Hauptgebäude einschließlich Nebenanlagen wie z. B. Gewächshäuser, Überdachungen) gem. § 19 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 2 BKleingG, der Traufhöhe als Höchstmaß mit 2,50 m sowie der Firsthöhe als Höchstmaß mit 4,00 m gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Für die Ermittlung der Bauhöhen



sind die folgenden Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO maßgeblich: Bezugspunkt der Traufhöhe ist Oberkante Rohdecke Erdgeschoss bis Oberkante Sparren (Schnittpunkt Wandaußenkante). Die Firsthöhe wird über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss gemessen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die Kleinbauten (Gartenhäuschen) sind entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauGB zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf jeder Parzelle Nebenanlagen (Überdachungen, untergeordnete Anbauten, Gewächshäuser, Kompostanlagen etc.) zulässig.

4. Anpflanzflächen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Busch- und Baumgruppen anzulegen. Für die Anlage der Busch- und Baumgruppen sind Gehölze aus der folgenden Liste zu verwenden:

Pflanzliste:

Einzelbäume: Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
u. a.	

Kleinbäume: Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix sp.	Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
u. a.	



Sträucher:	Cornus sanguines	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Frangula alnus	Faulbaum
	Prunus padus	Trauben-Kirsche
	Salix caprea	Sal-Weide
	Sambucus racemosa	Traubenholunder
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	u. a.	

B) Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

1. Als Dachform ist für die Gartenhäuschen ausschließlich Satteldach zulässig.
2. Die zulässige Dachneigung beträgt 18° - 38°.
3. Die Firstrichtung ist entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.
4. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei allen Gebäuden einschließlich Nebenanlagen nicht höher als 0,60 m über dem Niveau des Erschließungsweges liegen.
5. Die Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über natürlichem Gelände durch Maschendrahtzäune zulässig, wobei eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m gegeben sein muss. Die Einfriedung ist mit Büschen und Bäumen abzupflanzen. Die Einzäunung einzelner Kleingärten ist untersagt.



C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie die notwendigen Retentionsausgleichsflächen befinden sich im per Rechtsverordnung vom 04.03.1997 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Brigach und Breg. Das erforderliche Einvernehmen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Bebauungsplanänderung sowie der Retentionsausgleichsmaßnahmen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gem. § 78a WG i. V. m. § 78 Abs. 4 WHG wurde mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis durch Bescheid vom 31.10.2012 hergestellt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie die notwendigen Retentionsausgleichsflächen befinden sich innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes „Gutterquelle Donaueschingen“. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung gem. § 110 WG wurde mit Bescheid vom 31.10.2012 durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis erteilt. Die in der Wasserschutzzonenverordnung festgesetzten Bestimmungen für die Zone IIIa sind einzuhalten.

2. Hinweise

Sollten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gem. § 20 DSCHG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen, Tel: 0771/857-203; Fax: 0771/857-6203, gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die im Jahr 1990 als B-Fall eingestufte Altablagerung „Haberfeld“. Aufgrund dessen wurden im August 2012 von der HPC AG, Freiburg, erneute Bodenuntersuchungen durchgeführt und in deren Gutachten vom 17.09.2012 dezierte Aussagen hierzu getroffen. Eventuell anfallender Erdaushub bis 30 cm Tiefe ist entsprechend der abfallrechtlichen Zuordnung (Z1.2) zu verwerten oder zu entsorgen. Erdaushub aus mehr als 30 cm Tiefe darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklara-



tionsanalytik umgelagert oder vom Baugelände entfernt werden. Die Verwertung oder Entsorgung hat gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen. Dies gilt im Übrigen auch bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Schwarzwald-Baar, Am Hoptbühl 5, 78048 Villingen-Schwenningen ein Bericht über Menge, Belastungsgrad und Entsorgungsort für ausgehobenes Erdmaterial vorzulegen. Eine Vermischung der unteren Bodenschichten (ab 30 cm Tiefe) mit der Oberbodenschicht (0 bis 30 cm Tiefe) ist zu vermeiden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten noch anderweitige Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist ebenfalls unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz zu benachrichtigen.

Die Versiegelung innerhalb des Erweiterungsgebiets ist auf ein Minimum zu beschränken. Gartenwege etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die künftigen geplanten baulichen Anlagen sind so zu erstellen, dass sie gegen Einwirkungen durch ein Hochwasser nachhaltig gesichert und standfest sind. Wenn möglich, sollten Öffnungen jeweils über dem Wasserspiegel des Bemessungshochwassers liegen.

Auf den Gartenparzellen dürfen keine Ablagerungen (Abfall, Gehölz- und Grasschnitt o.ä.) vorgenommen / angelegt werden, die im Hochwasserfalle abgeschwemmt werden können.

Die Lagerung von Gegenständen und Behältern sowie Gebinden insbesondere mit wassergefährdenden Stoffen ist so vorzunehmen, dass im Hochwasserfalle ein Ab- und Aufschwimmen und Auslaufen vermieden wird.

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Kleingartenanlagen gelagert werden. Grundsätzlich ist auf den Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und anderen Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

Durch das Plangebiet verläuft eine Hochspannungsleitung (110 kV) der Energiedienst Netze GmbH. Im Schutzbereich der Leitung ist bei Anpflanzungen auf die Erdwuchshöhe zu achten. Der Zugang zu den Anlagen muss im Falle von Instandhaltungsarbeiten sowie im Störfall jederzeit zugänglich sein. Die Sicherheitsabstände sind einzuhalten.



Weitere Details regeln die Satzung der Unterverpachtung und die Gartenordnung der Kleingartengemeinschaft e. V. welche nachrangig gilt.

Donaueschingen, 06.11.2012

.....

Thorsten Frei
Oberbürgermeister