DONAUESCHINGEN

GROSSE KREISSTADT

Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan IM WINKEL / 1. Änderung

in Donaueschingen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Baugebiete als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO sowie als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO „Vergnügungsstätten“ sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb des Industriegebietes (GI) sind die generell zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO „Tankstellen“ sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ sowie gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO).

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende maximale Traufhöhen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	8,00 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	11,50 m
bei viergeschossigen Gebäuden	14,00 m

Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

Unterer Bezugspunkt: Die Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am natürlichen Gelände. Sie darf am höchstgelegenen, gewachsenen Geländepunkt im Bereich des Hauskörpers max. 0,45 m in Erscheinung treten.

Oberer Bezugspunkt: Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Oberkante Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes wird als Bauweise sowohl für das Gewerbegebiet (GE) als auch für das Industriegebiet (GI) die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Garagen, überdachte Einstellplätze (Carports) sowie Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Parkierungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (rot gestrichelte Linien) zulässig.

Für die Grenzabstände gelten die Regelungen der LBOBW, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

Für die Gebäudeabstände gelten die Regelungen der LBOBW, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf Flst.-Nr. 6116 sind folgende im Umweltbericht mit Grünordnungsplan auf Karte 4 „Grünkonzept“ dargestellten Maßnahmen durchzuführen:

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

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen, wie im Umweltbericht beschrieben, durchzuführen:

M 1 Umweltschonender Baubetrieb

Freimachen und Räumen des Baufeldes außerhalb von Vogelbrutzeit und Amphibienlaichzeit, d. h. nur von Anfang Oktober bis Ende Februar.

M 2.1 Erhalt des Teiches

Der durch Planeintrag gekennzeichnete südliche Bereich des bestehenden Teiches ist dauerhaft als Wasserfläche zu erhalten.

M 2.2 Erweiterung des Teiches

Erweiterung des Teiches auf der West- und Ostseite mit Anlage von ausgedehnten Flachwasserzonen als Ersatzhabitat für die entfallende Teichfläche. An den Ufern Entwicklung von Röhricht als Ersatzhabitat für Schilfbrüter.

M 2.3 Anlage von kleinen Stillgewässern

Anlage von mehreren Stillgewässern (Tümpeln) auf Rohbodenflächen als Laichgewässer für Amphibien (v.a. für die Kreuzkröte).

M 3 Reinigung von verschmutztem Oberflächenwasser, Anlage eines Retentionsbeckens

Anlage eines Absetzbeckens zur Aufnahme und Reinigung des gesammelten verschmutzten Oberflächenwassers von der Lagerfläche.

4.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind folgende Maßnahmen, wie im Umweltbericht beschrieben, durchzuführen:

Pf1 Eingrünung entlang der Pfohrener Straße / K 5756

- Vorhandene Baumpflanzungen an der Pfohrener Straße in Lücken mit Baumgruppen aus landschaftstypischen Arten ergänzen und dauerhaft erhalten, Erweiterung des vorhandenen 5 m breiten Grünstreifens auf 10 m Breite.

- Pflanzenauswahl: gemäß Artenliste 1
  Pflanzgröße: bei Bäumen Stammumfang min. 16/18 cm

Pf1 Parkplatzbegrünung

- Überstellung des Parkplatzes neben der Zufahrt mit Bäumen unter Berücksichtigung des Sichtdreiecks an der Einmündung zur Kreisstraße.

- Pflanzenauswahl: gemäß Artenliste 1
  Pflanzgröße: bei Bäumen Stammumfang min. 16/18 cm

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind folgende Festsetzungen, wie im Umweltbericht beschrieben, zu beachten:

Pfb 1+2 Erhalt vorhandener Baumhecken am Südwest- und Südostrand

Die durch Planeintrag gekennzeichneten Baumhecken / Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen.

Pfb 3 Erhalt vorhandener Strauchpflanzungen am Nordostrand

Die durch Planeintrag gekennzeichnete Strauchpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu verjüngen. Sollte die vorhandene Solaranlage beschattet werden, kann der Bewuchs maximal auf die Traufhöhe des solarbestückten Gebäudes zurückgenommen werden.

Pfb 3 Erhalt vorhandener Bäume an der Pfohrener Straße

Die durch Planeintrag gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Vorschlaglisten für Pflanzungen

Artenliste 1 Verwendung: äußere Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes

Bäume:

(bei der Baumauswahl werden Gehölze, die das Laub möglichst lange halten bevorzugt, um die Verunreinigung der gelagerten Materialien durch Laub zu minimieren)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus robur	Steileiche
Salix caprea	Salweide

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

B) Örtliche Bauvorschriften gemäß LBOBW

1. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

2. Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Sie sind als Massivbauten zu errichten.

3. Als Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind Gartenstellsteine oder Zäune zulässig.

C) Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutzrechtliche 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Umweltbehörde des Landkreises Schwarzwald-Baar, Am Hoptbühl 5, 78048 Villingen-Schwenningen, zu benachrichtigen.

3. Bestimmungen zum Bodenschutz

a) Allgemeine Bestimmungen

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.

2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt bei Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.

4. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

5. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist davor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

6. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

7. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

b) <u>Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden</u>

1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (z. B. Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern.

2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2,00 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und ein flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Im Winkel – Donaueschingen, 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Der Technische Ausschuss hat nach Erörterung in seiner Sitzung am ..... dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung „Im Winkel – Donaueschingen, 1. Änderung“ einschließlich Bebauungsvorschriften und Begründung in der Fassung vom ..... zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Vorentwurf einschließlich Bebauungsvorschriften und Begründung hat in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom ..... bis ..... beteiligt.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Technische Ausschuss hat nach Erörterung in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Bebauungsplanänderung „Im Winkel – Donaueschingen, 1. Änderung“ einschließlich Bebauungsvorschriften und Begründung in der Fassung vom ..... zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf einschließlich Bebauungsvorschriften und Begründung hat in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom ..... bis ..... beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung „Im Winkel – Donaueschingen, 1. Änderung“ bestehend aus der Planzeichnung, den Bebauungsvorschriften sowie der Begründung in der Fassung vom ..... nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung „Im Winkel – Donaueschingen, 1. Änderung“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Donaueschingen, ……

……

Thorsten Frei

Oberbürgermeister