

## Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Anrechnung der zulässigen Geschossfläche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als den Vollgeschossen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO einzubeziehen.
4. 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. 0,30 m in Erscheinung treten.

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

5. Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den durch Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzten Flächen zulässig.
6. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind heimische und standortgerechte Laubbaum- und Strauchgehölze gemäß der folgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Pflanzliste 1 - Bäume II. Ordnung:

Tilia cordata „Greenspire“ - Stadt-Linde  
Acer platanoides „Summershade“ - Spitz-Ahorn  
Alnus spaethii - Purpur-Erle  
Prunus padus - Trauben-Kirsche  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Sorbus aucuparia - Eberesche/Vogelbeere  
hochstämmige Streuobstbäume

Pflanzliste 2 - Heckenpflanzen:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne  
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
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

7. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.

## Örtliche Bauvorschriften

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Kopen - Pfohren“ identisch.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptgebäude mit Satteldach zu errichten. Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mit einer Dachneigung unter 15° errichtet werden, müssen begrünt werden.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden 35° bis 38°. Bei Doppelhäusern muss die Neigung einheitlich ausgeführt werden. Der ersteingereichte Antrag ist für die Dachneigung maßgeblich.
4. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Bedachungsmaterialien in den Farbtönen rot bis braun sowie anthrazit und dunkle Grautöne zulässig.
5. Zur Nutzbarkeit und Belichtung des Dachraumes sind Gaupen, Dacheinschnitte (Negativgaupen) und untergeordnete Wiederkehren zulässig.
6. Die Länge der einzelnen Gaupen bzw. Negativgaupen einschließlich Wiederkehren darf in der rechnerischen Zusammenfassung 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Abstandsflächen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten müssen zum First mindestens 0,50 m senkrecht gemessen, zur Traufe mindestens 0,75 m und zu Giebelaußenwand mindestens 1,00 m betragen.
7. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) bzw. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten.
8. Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten 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.
9. Folgender Stellplatznachweis ist für Wohngebäude und Wohnungen zu erbringen:

Einfamilienhaus	2 Stellplätze
Doppelhaus	3 Stellplätze
Mehrfamilienhaus	
bis zur Zweizimmerwohnung je Wohnung	1,25 Stellplätze
ab Dreizimmerwohnung je Wohnung	1,75 Stellplätze
10. 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 betragen.
11. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser, vor allem die Dachwasser, sind dem Wasserkreislauf über Zisternen wieder zuzuführen. Auffangbehälter müssen mindestens 3 cbm Nutzinhalt pro Gebäude aufweisen und dicht sein. Der Überlauf ist entweder auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder mit Hilfe einer Drosseleinrichtung an den Regenwasserkanal anzuschließen.

## Hinweise und Empfehlungen

1. 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Schwarzwald-Baar, Am Hoptbühl 5, 78048 Villingen-Schwenningen, zu benachrichtigen.
3. 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 und andere 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.
4. 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 gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Grundsätze hierfür enthält 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.
5. Um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu erhalten, sollen bei Bodenaustauschmaßnahmen keine lehmhaltigen Böden eingebracht werden.
6. Bei der Stoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
7. Die Anlage von Drainagen ist nicht zulässig. Die Dichtigkeit möglicher Unterkellerungen ist seitens der Bauherrschaft eigenverantwortlich sicher zu stellen.