

Stadt Donaueschingen

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

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 für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357. ber. S. 416)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl., S. 582, ber. S. 698), zul. geändert durch Verordnung v. 25.01.2012 (GBl. S. 65)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

1.2 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 Erdgeschossrohfußbodenhöhe. 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 wird 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 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 sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und entlang der Straßen bis zu einer Tiefe von 7m, gemessen von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, zulässig.

- 5.2 Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.
- 5.3 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind. Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,3 m betragen. Im zeichnerischen Teil ist durch eine schwarz gestrichelte Linie eine mögliche Abgrenzung als Empfehlung dargestellt.
- 5.4 Die Zufahrten zur Tiefgarage unter den Gebäuden entlang des Altweges erfolgt zwischen den Gebäuden. Die genaue Lage und Dimensionierung der einzelnen Zufahrten ist im Baugenehmigungsverfahren, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, einvernehmlich mit dem Bauamt der Stadt Donaueschingen abzustimmen.
- 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 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
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Sorbus aucuparia – Eberesche/Vogelbeere
hochstämmige Streuostbäume

6.2 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

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

7 **Sichtfelder**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

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)**

1.1 Dachform:

Als Dachform sind Flachdächer festgesetzt. Die Dachneigung darf dabei 6 Grad nicht überschreiten.

1.2 Dachbegrünung

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen sowie als Stellflächen für Photovoltaik- oder Photothermieanlagen genutzt werden.

1.3 Größe und Gestaltung der Penthousegeschosse

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Penthousegeschosse dürfen eine Grundfläche von maximal 50 % des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

Die Außenwandkanten eines Penthouses müssen mindestens 1 m von der darunter liegenden Außenwandkante des Gebäudes nach innen abgerückt sein.

Ausnahmsweise darf maximal eine Außenwandkante eines Penthouses mit einer Gesamtlänge von maximal 8 m auf der Außenwandkante des darunter liegenden Geschosses aufgebaut werden. Diese Ausnahme gilt nicht für das geplante Mehrfamilienhaus am Falkenweg

2 **Höhe baulicher Anlagen**

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

2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH)

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (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 **Abstandsflächen nach LBO**

Die nach LBO notwendigen Gebäudeabstandsflächen sind unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Dies gilt nicht für Abstandsflächen, die innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegen.

4 **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)**

4.1 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.

4.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze

4.2.1 Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf privaten Flächen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, großfugigem Pflaster, Schotterrassen oder wassergebundener Decke zu versehen. Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses ist ein Abflussbeiwert von $< 0,6$ einzuhalten.

4.2.2 Folgender Stellplatznachweis ist für Wohngebäude und Wohnungen zu erbringen:

bis zur Zweizimmerwohnung je Wohnung	1,25 Stellplätze
ab Dreizimmerwohnung je Wohnung	1,75 Stellplätze

4.3 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.

5 **Ökologie**

Oberflächenwasser, Zisternen

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem die Dachwasser, sind dem Wasserkreislauf über Zisternen wieder zuzuführen. Auffangbehälter müssen 6 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.

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 Abs. 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.

Fassadenbegrünung

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

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 Versickerungsfähigkeit der Böden zu erhalten, sollen bei Bodenaustauschmaßnahmen keine lehmhaltigen Böden eingebracht werden.

Altablagerungen und Bodenverunreinigungen

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich das Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – des Schwarzwald-Baar-Kreises zu benachrichtigen.

Durchführungszeitraum von Abrissarbeiten

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit (Mitte April bis Ende August) durchzuführen, gleiches gilt für die Entfernung vorhandener Gehölzbestände.

Artenschutz

Sollten bei den vorzunehmenden Abrissarbeiten Fledermaus- oder Mauersegler-vorkommen festgestellt werden, so sind zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange in den Gebäudefassaden unterhalb des Dachbereichs Fledermaus-Quartiere und Mauersegler-Nisthilfen anzubringen.

Schutz des Grundwassers

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Gutterquelle Donaueschingen“. Die in der Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen für die Zone IIIa sind einzuhalten.

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