

DONAUESSCHINGEN

GROSSE KREISSTADT

Bebauungsvorschriften

„Sennhof“

in Donaueschingen



A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)) in der Fassung der letzten Änderung.
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)) in der Fassung der letzten Änderung.
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 416) in der Fassung der letzten Änderung.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698) in der Fassung der letzten Änderung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gem. § 4 BauNVO.

- 1.2 Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind jedoch zulässig (§ 7 Abs. 1 Ziff. 1 BauNVO). Die in § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

2.1 **Allgemein**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Geschosshöhe, der maximalen Trauf-, Attika- und Gebäudehöhe, der Dachform und der zulässigen Dachneigung. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragungen im zeichnerischen Teil.

2.2 **Festlegung der Bezugshöhe**

Als Bezugshöhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße festgelegt, welche von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt ist. Die Bezugshöhe kann mit der EFH (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) maximal um 0,50 m überschritten werden. Ist ein Grundstück von mehr als einer Seite erschlossen, ist stets die von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße maßgebend.

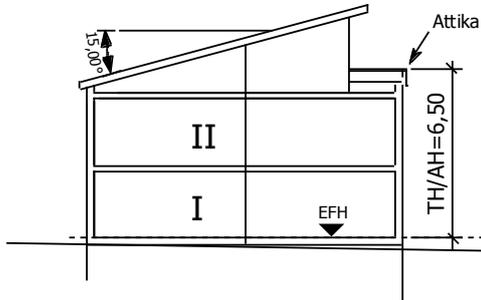
2.3 **Traufhöhe und Gesamthöhe**

Die maximale Trauf-, Attika- und Gebäudehöhe für die Bebauung in den Ordnungsbereichen **1** bis **3** ist in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans festgelegt. Als Bezugspunkt bzw. Messvorschrift gilt:

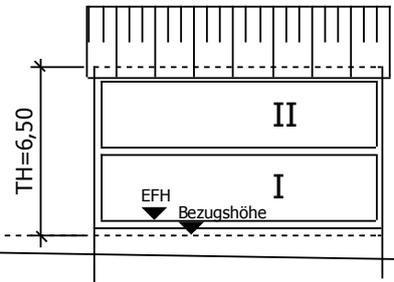
- a) Bei geneigten Dächern (GD) wie Satteldach (SD), Walmdach, Zeldach oder Pultdach, die ermittelte Bezugshöhe. Die maximale Traufhöhe wird gemessen bis Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Wandaußenhaut, die maximale Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- b) Bei Bauweise mit Flachdach (FD) die ermittelte Bezugshöhe gemessen bis zur Oberkante der Flachdach-Attika des obersten Vollgeschosses.



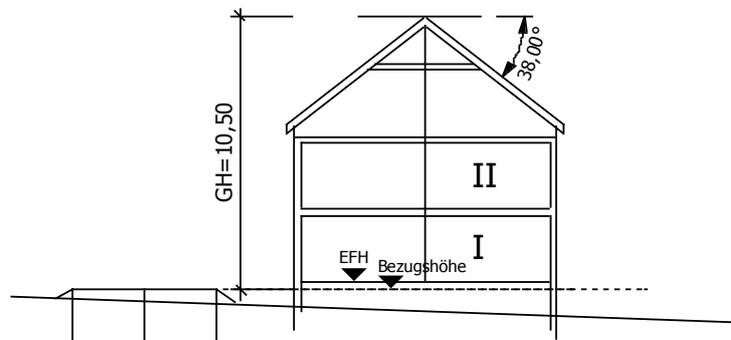
Beispiel Pult- oder Flachdach in **OB2**
mit maximaler Trauf- und Attikahöhe



Beispiel Satteldach **OB1**
bis 15° - 25° Dachneigung



Beispiel für **OB3**
15° bis 40° Dachneigung



Systemskizzen

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Im Ordnungsbereich **1** sind nur Einzelhäuser zulässig und im Ordnungsbereich **2** nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den zeichnerischen Festsetzungen durch Bau-
grenzen bestimmt.
- 4.2 Die der Versorgung der Wohngebäude mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ab-
leitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans
auch außerhalb der überbaubaren Bauflächen zulässig (oberirdische Anlagen jedoch nicht im
Vorgartenbereich).

5. Garagen / Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Fahrradunterstände sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-
flächen einschließlich der durch besonderes Planzeichen – rot gestrichelte Linie – gekennzeich-
neten Flächen zulässig. Garagen und Carports, die an eine Grenze angebaut werden, dürfen
pro Baugrundstück jeweils nur an eine von zwei gegenüberliegenden Grenzen angebaut wer-
den.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Auf jedem den Nutzungsschablonen **1** bis **3** zugeordneten Baugrundstück ist auf der nicht überbaubaren Fläche ein Gewächshaus oder ein Gartenhaus bis 20 m³ zulässig (ausgenommen im Vorgartenbereich). Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, ausgenommen Terrassen, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Die unter § 14 BauNVO, Ziffer 2 genannten Ausnahmen (Versorgungsanlagen) sind zulässig.

7. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind in dem Plangebiet unterirdisch zu führen.

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

8.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Als wasserdurchlässige Materialien gelten insbesondere Rasenpflaster mit 2-3 cm breiten Fugen, Schotterrassen, Ökodrännpflaster und Dränasphalt.

8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

8.3 Dachflächen der Nebengebäude und der Garagen, die nicht überbaut oder als Terrasse genutzt werden und die eine Dachneigung von weniger als 15° aufweisen, sind extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten und mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen. Für die Begrünung sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Liste der Pflanzen für extensive Dachbegrünung (sonnig – halbschattig):

Kriechender Günsel, Schnittlauch, Dach-Trespe, Herbstkrokus, Karthäusernelke, Federnelke, Bärenfellschwengel, Schafschwengel, Gemeines Sonnenröschen, Schillergras, Majoran, Silberfingerkraut, Frühlingsfingerkraut, Lungenkraut, Kleiner Wiesenknopf, Blaustern, Sedum - Arten wie z.B. Scharfer Mauerpfeffer, Hybriden Hauswurz, Feldthymian, Gemeiner Thymian.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Ordnungsbereichen **1** bis **3** sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Das auf der südlichen Verbindung zur Sennhofstraße festgesetzte Fahrrecht wird beschränkt auf Rad- und E-Bikefahrer.

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

11.1 Flächen, für die ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind (**pfg** im zeichnerischen Teil), müssen mit Pflanzen aus der Liste der Ziffern 10.2.1 bis 10.2.3 bepflanzt werden. Je Baugrundstück sind dort zusätzlich 2 Laubbäume zu pflanzen.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Auf den privaten Grundstücksflächen

wird die Pflanzung von mindestens 2 klein- bis mittelkronigen Laubbäumen pro Grundstück festgesetzt. Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.

11.2 Liste der Bäume:

11.2.1 *Klein- bis Mittelkronige Bäume:*

Feldahorn, Spitzahorn (Sorte), Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche.

11.2.2 *Großkronige Bäume:*

Bergahorn, Spitzahorn, Sommer- /Winterlinde, Rotbuche, Esche, Trauben- /Stieleiche.

11.2.3 *Liste der Sträucher:*

Roter Hartriegel, Haselnuss, Ein- /Zweigrifflicher Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hunds- /Weinrose, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball.

11.3 Die Pflanzungen gemäß den Pflanzvorschriften sind spätestens in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Pflanzperiode auszuführen.

B) Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

- § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 416) in der Fassung der letzten Änderung.

1. Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Im zeichnerischen Teil werden in den Nutzungsschablonen für die einzelnen Ordnungsbereiche die Dachform und die Dachneigung festgesetzt.

1.2 Eindeckung

Aufgrund des umgebenden baulichen Bestands dürfen nur Bedachungsmaterialien in den Farbtönen rot bis braun verwendet werden.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

1.5 Belichtung des Dachraumes

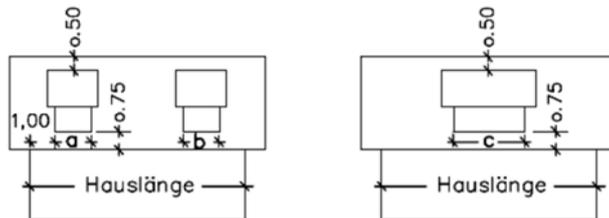
1.5.1 Zulässigkeit von Dachaufbauten und deren Größe:

Zur Belichtung des Dachraums sind lediglich untergeordnete Dachflächenfenster, Gaupen, Dacheinschnitte (Negativgaupen) und untergeordnete Wiederkehren zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Die Länge der einzelnen Gaupen bzw. Negativgaupen einschließlich Wiederkehren dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.5.2 Abstände der Dachaufbauten:



Die Abstandsfläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster zum First muss mindestens 0,50 m senkrecht gemessen, zur Traufe mindestens 0,75 m und zur Giebelaußenwand mindestens 1,00 m betragen.



Breite der Gaupen a + b maximal $\frac{1}{2}$ der Hauslänge und Breite der Gaupe c maximal $\frac{1}{2}$ der Hauslänge.

2. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.1 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 auszuführen. Sie dürfen entlang der Verkehrsflächen insgesamt nicht höher als 1,00 m sein und müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 2.2 Einfriedungen rückwärtiger Garten- und Ruhebereiche der Baugrundstücke, die an öffentliche Flächen angrenzen, dürfen abweichend von der Bauvorschrift Ziffer 2.1 gestaltet werden, wenn sie einen Abstand zu der öffentlichen Fläche von mindestens 0,50 m einhalten.

3. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

4. Stellplätze (§ 74 (2) LBO)

- 4.1 Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großem Fugenanteil, Rasengittersteine).
- 4.2 Folgende Stellplatznachweise sind für Wohngebäude und Wohnungen zu erbringen:

Einfamilienhaus	2,00 Stellplätze je Wohnung
je Doppelhaushälfte	2,00 Stellplätze je Wohnung
Reihenhaus	1,50 Stellplätze je Wohnung

5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Zisternen)

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, vor allem das Dachablaufwasser, ist in Zisternen zu sammeln und auf dem Baugrundstück zu versickern. Diese müssen einen Nutzinhalt von mindestens 1 m³ je 100 m² versiegelter Fläche, mindestens jedoch 3 m³ aufweisen.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu unterhalten.

C) Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Die Sachgesamtheit des ehemaligen Fürstlich Fürstenbergischen Sennhofs, die sich zusammensetzt aus den Gebäuden Sennhofstraße 8 und 10, dem Rückgebäude und der Molkerei mit dem dahinterliegenden landwirtschaftlichen Schuppen, Fist-Nr. 917, erbaut 1876 durch den Architekten Adolf Weinbrenner, ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). An seiner Erhaltung besteht öffentliches Interesse.

Das gesamte Grundstück Fist-Nr. 917 ist darüber hinaus Bestandteil der nach § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage "Östlicher Stadtkern mit Schloss und Schlosspark". Die unbebaute Fläche des Grundstücks wurde in die Gesamtanlage einbezogen, da sie den Anschluss der historischen Baugruppe an die freie Landschaft gewährleistet und damit für die Ablesbarkeit der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung des Sennhofs von Bedeutung ist. Die Grenze der geschützten Gesamtanlage wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

D) Hinweise

1. Denkmalschutz und archäologische Funde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761 208-3570 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine o. ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Insbesondere in der Umgebung des heutigen Schlosses ist mit archäologischen Funden und Befunden (Reste der Vorgängerbauten) zu rechnen.

2. Bodenschutz

Werden bei Abbruch- und Erdarbeiten im Untergrund ungewöhnliche Färbungen und /oder Geruchsemissionen wahrgenommen, ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort zu unterbrechen.

Oberboden ist separat zu behandeln, d. h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Oberbodens und anschließender Widereinbau als Oberbodenschicht.

Anfallender unbelasteter Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist so weit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten. Ein zumindest teilweiser Erdmassenausgleich innerhalb des zu erschließenden Plangebietes wird durch Festlegung des Niveaus der Straßen angestrebt.

Eine Abfuhr von unbelastetem Aushub ist nur bei ordnungsgemäßer Wiederverwertung auf höchstmöglichem Niveau möglich. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie zu erfolgen.

3. Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschlie-

Bungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich vor Baubeginn anzuzeigen.

4. Duldungspflicht:

Werden Straßenbeleuchtungsanlagen auf Anliegergrundstücken errichtet oder befestigt, sind nach § 126 BauGB die Grundstückseigentümer verpflichtet, das Anbringen von Haltevorrichtungen, Masten oder Leitungen für Beleuchtungskörper und das Zubehör unentgeltlich zu dulden.

5. Auffüllungen:

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden einhalten.

6. Lichtraumprofil:

Im Bereich der Zufahrten und im gesamten Straßenverlauf muss das erforderliche Lichtraumprofil (z. B. für Müllfahrzeuge) in einer Höhe von 4,50 m dauerhaft freigehalten werden. Deshalb müssen Straßenleuchten, die nicht entlang eines Gehwegs aufgestellt werden können, am Rand auf den privaten Baugrundstücken in einem Streifen von maximal 0,50 m Breite angebracht werden.

7. Grundwasserwechselzone:

In dem Bereich der Grundwasserwechselzone (Kellergeschoss) darf baulich nur eingegriffen werden, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne aufgeführt werden.

8. Insektenfreundliche Beleuchtung:

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind insektenschonende und gegen Abstrahlung geschützte Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik vorzusehen.

E) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinn des § 213 Baugesetzbuch handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplans zuwider handelt.

Donaueschingen,

Pforzheim, den 25.03.2014, 27.10.2014

Weber-Consulting Beratungs GmbH
Bauschlotter Straße 62, 75177 Pforzheim
Fon 07231 583-301, Fax 072310- 583-400

Erik Pauly
Oberbürgermeister

Dieter Reininghaus
Planverfasser