DONAUESCHINGEN

GROSSE KREISSTADT

Bebauungsvorschriften

„S e n n h o f"

in Donaueschingen

Weber-Consulting Beratungs GmbH

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, sozialeund 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 Geschosszahl und der maximalen Trauf-, Attika- und Gebäudehöhe. 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.

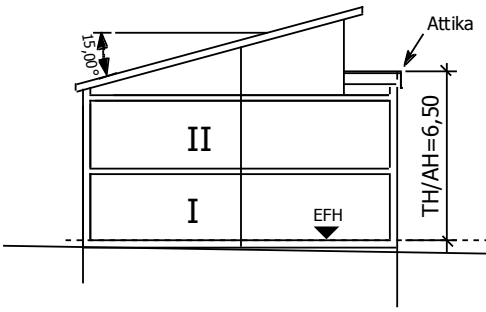
2.3 Traufhöhe und Gesamthöhe

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:

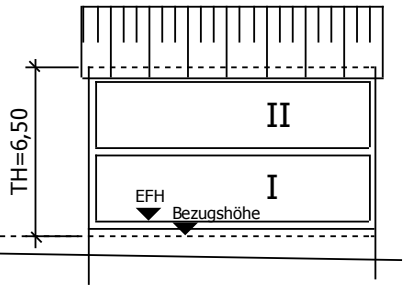
a) Bei geneigten Dächern (GD) wie Satteldach (SD), Walmdach, Zeltdach oder Pultdach, die ermittelte Bezugshöhe. Die maximale Traufhöhe wird gemessen bis Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Wandaußenhaut, die maximale Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

b) Bei Bauweise mit Flachdach (FD) die ermittelte Bezugshöhe gemessen bis zur Oberkante der Flachdach-Attika des obersten Vollgeschosses.

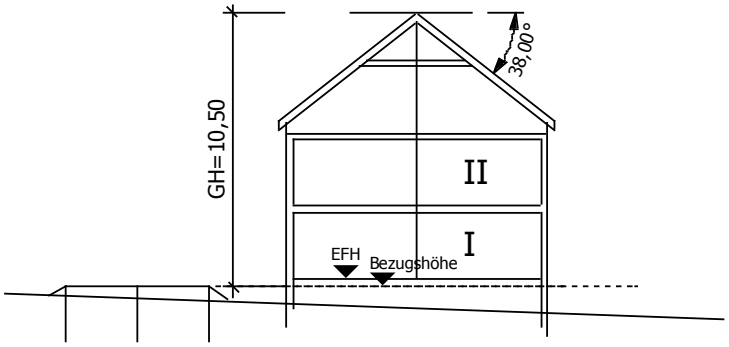
Beispiel Pult- oder Flachdach in **OB2**
mit maximaler Trauf- und Attikahöhe



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



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



Systemskizzen

3. **<u>Bauweise</u>** (§ 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. **<u>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Die der Versorgung der Wohngebäude mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Bauflächen zulässig (oberirdische Anlagen jedoch nicht im Vorgartenbereich).

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

Garagen, Carports und Fahrradunterstände sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der durch besonderes Planzeichen – rot gestrichelte Linie – gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports, die an eine Grenze angebaut werden, dürfen pro Baugrundstück jeweils nur an eine von zwei gegenüberliegenden Grenzen angebaut werden.

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 Abs. 2 BauNVO 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, Schotterrasen, Ökodränpflaster und Dränasphalt.

8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte 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, Bärenfellschwingel, Schafschwingel, 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 Die mit einem flächenhaften Pflanzgebot belegten Flächen (**pfg** im zeichnerischen Teil) sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern als 2- bis 3-reihige Feldhecke zu bepflanzen. Der Pflanzabstand für Sträucher hat ca. 1,5 m x 1,5 m zu betragen. Auf eine gute Mischung der gepflanzten Arten ist zu achten. Empfohlen werden die in Ziffer 11.2.3 genannten Sträucher. (siehe Minderungsmaßnahme **M2** des Umweltberichts).

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind auf den Baugrundstücken 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 aus der Liste unter Ziffer 11.2 pro Grundstück festgesetzt. Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet (siehe Minderungsmaßnahme **M3** des Umweltberichts).

11.2 Liste der Bäume:

11.2.1 *Klein- bis Mittelkronige Bäume*:

Feldahorn, Spitzahorn (Sorte), Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche/Vogelbeere, Mehlbeere.

11.2.2 *Großkronige Bäume*:

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

11.2.3 *Liste der Sträucher*:

Roter Hartriegel, Haselnuss, Ein- /Zweigriffliger 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. Vollflächig angebrachte Bedachungsmaterialien aus Metall (z.B. Kupfer, Zink oder Blei) sind nicht zulässig.

Die Hauptgebäude und Nebengebäude (Garagen, Carports usw.), die unter einem flach geneigten Dach ≤ 15° errichtet werden, müssen extensiv begrünt werden, sofern sie nicht als Dachterrasse mit maximal 50 m² pro Gebäude oder der Nutzung der Sonnenenergie dienen (siehe Minderungsmaßnahme **M5** des Umweltberichts).

1.3 Dachaufbauten

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

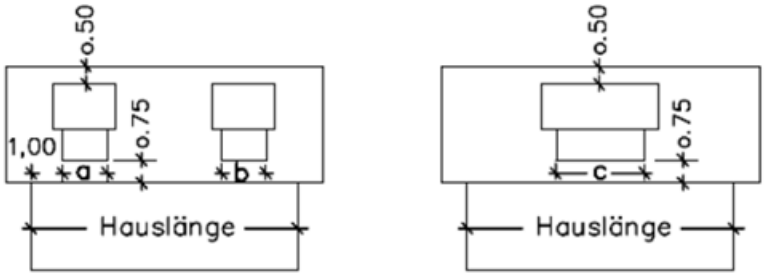
1.5 **Belichtung des Dachraumes**

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 ½ der Hauslänge und Breite der Gaupe c maximal ½ der Hauslänge.

2. <u>Einfriedungen</u> (§ 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.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern an der äußerst östlichen Geltungsgrenze des Bebauungsplans, sind zur Sichtbarhaltung des Grünstreifens als sichtdurchlässige Einfriedungen oder als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m mit aufgesetztem Zaun oder Heckenhinterpflanzung auszuführen.

3. <u>Außenantennen</u> (§ 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. <u>Stellplätze</u> (§ 74 (2) LBO)

4.1 Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großem Fugenanteil, Rasengittersteine) entsprechend Minderungsmaßnahme **M1** des Umweltberichts.

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. <u>Festsetzungen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung</u>
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i. V. m. § 1 (5) Nr. 7 und § 9 (1) Nr. 14 bzw. 20 BauGB)

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 versiegelte Fläche, mindestens jedoch 3 m³ aufweisen. Der Einlauf in die Zisterne muss über eine Oberbodenpassage (Stärke 30 cm) oder ein gleichwertiges Substrat erfolgen (siehe Minderungsmaßnahme **M4** des Umweltberichts).

Alternativ kann anfallendes Oberflächenwasser in eine mit 30 cm Mutterboden ausgestattete Versickerungsmulde geleitet werden. Diese muss eine effektive Versickerungsfläche von 15 m² pro 100 m² versiegelter Fläche aufweisen. Bei der Ausführung der Versickerungsmulde ist zu beachten, dass die bestehende obere ca. 1,00 – 1,30 m mächtige größtenteils undurchlässige Bodenschicht durch durchlässiges Bodenmaterial (Kies) bis zum vorhandenen Kiesuntergrund zu ersetzen ist.

Bei einer Versickerung über einen Bodenfilter bzw. ein Substrat mit nachgeschalteter Zisterne sind zulässige Produkte zu wählen.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 zu erfolgen. Allgemein gilt: Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu unterhalten.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

Unbeschichtete Dachflächen, sowie Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

<u>Hinweis:</u>

Nach der Verordnung über die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnisfrei möglich, wenn in Mulden über 30 cm bewachsene Bodenzone versickert wird. Erfolgt die Versickerung über künstliche Filtersubstrate (Terra-Mall-Regenspeicher oder Müller-Schacht) sind diese Verfahren ebenfalls erlaubnisfrei.

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 Plangebiets 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 Erschließungsmaßnahmen 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, 27.10.2014,09.04.2015

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

Erik Pauly
Oberbürgermeister

Dieter Reininghaus
Planverfasser