

**Stadt Donaueschingen
Bebauungsplan „Oberer Hasengarten“
im Ortsteil Pfohren/Immenhöfe
Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Entwurf - Stand 10.09.2015

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Oberer Hasengarten“ wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 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 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§§16-21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen

Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe über N.N..

Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil und in den örtlichen Bauvorschriften.

- 2.2 Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterterrassen ausgeführt werden.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Bebauung mit **Einzelhäuser (E)** und die **offene Bauweise (o)** nach § 22 Abs 2 BauNVO festgesetzt.

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

5. **Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)**

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den durch Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzten Flächen zulässig..

6. **Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 6.1 Die Heckenpflanzen und Sträucher auf dem im zeichnerischen Teil dargestellte Grünstreifen mit Pflanzbindung sind zu erhalten. Abgängige Heckenpflanzen und Sträucher in diesem Bereich sind sie artengleich zu ersetzen.

- 6.2 Die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume sind zu erhalten. Beim Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

- 6.3 Bei der Bepflanzung sind die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.

7. **Von einer Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen, sichtbehindernden Nutzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

8. **Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB)**

Der Oberboden aus der geplanten Baumaßnahme ist vor Ort einzubauen, bzw. auf einer geeigneten Ackerfläche (Bodenfunktionswert <3) in 20cm Stärke aufzubringen.

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 „Oberer Hasengarten“

1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden und den landwirtschaftlichen Nebengebäuden Satteldächer.

Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Garagen, Carports usw. die mit einem flachgeneigtes Dach unter 15° errichtet werden, müssen begrünt werden.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden Materialien (Ausnahme Sonnenkollektor) verwendet werden.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung im zeichnerischen Teil geregelt. Oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Dieser wird in den zeichnerischen Festsetzungen auf N.N. bezogen.

3. Oberflächenbefestigung

Die Befestigung der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauszugänge sollte sich nur auf die dafür absolut notwendigen Flächen beschränken.

Soweit es die Bodenverhältnisse (versickerungsfähiger Untergrund) und die Verkehrsverhältnisse zulassen, müssen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

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 „Oberer Hasengarten“

Schmutzwasser und Regenwasser

Die Entwässerung der Immenhöfe erfolgt über ein Trennsystem.

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanalwasserkanal) der Stadt Donaueschingen abzuleiten und über einen Entwässerungsantrag bei der Stadt Donaueschingen genehmigen zu lassen.

Unbelastete Regenwässer von Dächern, Hauszugängen" Drainagen u dgl. sind durch ein Regenrückhaltebecken (Zisterne oder ähnliches) aufzufangen. Das Überlaufwasser kann über eine Vegetationsschicht in Mulden oder Graben versichern oder direkt der vorhandenen Vorflut zugeleitet werden.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Die bauliche Sicherheit ist auf andere Art und Weise zu gewährleisten (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Keinesfalls dürfen Drainagen an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Abwasserbehandlungsanlagen möglich.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig oder durch Anlage von Versickerungsmulden über eine mindestens 30 cm starke, belebte Bodenzone versickert werden. Nur Notüberläufe aus Muldenversickerungen sollen direkt ins Gewässer einleiten. Mulden bzw. Mulden-Rigolen sind nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 herzustellen und zu betreiben.

Park-, Stellplatz- und Hofflächen etc., die nicht durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden können, sind möglichst in sickerfähiger bzw. wassergebundener Bauweise herzustellen.

Für Flächen, auf denen behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt, ist eine ausreichende Vorbehandlung vorzusehen oder die Flächen müssen der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden.

Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern (Kupfer, Zink, Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sollen im Hinblick auf eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden (Mächtigkeit des Substrats ≥ 10 cm)

Leitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt Donaueschingen bzw. durch einen von der Stadt zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Stadt ist anzufertigen.

Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil I (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

In der Anschlussleitung an die öffentliche müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Entwässerungssatzung ein Kontrollschacht vorgesehen werden. Der Kontrollschacht ist in der Nähe der öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen und muss stets zugänglich sein. Des Weiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt anzuwenden.

Regenwassernutzung

Zur Verminderung bzw. verzögerten Einleitung des Oberflächenwassers müssen auf den privaten Grundstücken Regenwassersammelanlagen (Zisternen) eingerichtet werden die zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke genutzt werden können. Bei der Nutzung als Brauchwasser ist auf eine Trennung von den Trinkwasserleitungen zu achten und Vorsorge gegen eine versehentliche Verwendung als Trinkwasser zu treffen.

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Hofflächen, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und eine ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

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.

Archäologische Denkmalpflege (§ 20 Denkmalschutzgesetz -DSchG-)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das **Bauverwaltungsamt, Abteilung Bauordnung, Denkmalschutz, Herrn Andreas Beck bei der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, Tel. 0771 / 857-203** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten.

Das Amt ist auch hinzuzuziehen wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Donaueschingen, den XX.XX.XXXX

ERIK PAULY - Oberbürgermeister