

Stadt Donaueschingen
Bebauungsplan „An der Tannheimer Straße“, 1. Änderung
im Ortsteil Wolterdingen
Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften

Entwurf - Stand November 2015

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „An der Tannheimer Straße“, 1. Änderung 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), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Die Ausnahmen § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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), der Traufhöhe und der zulässigen Dachneigung, sowie der maximal zulässigen Firsthöhe.
Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil und in den örtlichen Bauvorschriften.

2.2 Bei der Anrechnung der zulässigen Geschossfläche werden auch Aufenthaltsräume in anderen Geschossen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO einbezogen.

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 **Doppelhäuser (D)** nach § 22 Abs 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 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)

- 5.1 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.
- 5.2 Auf jedem Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet ist auch auf der nicht überbaubaren Fläche ein Gewächshaus oder ein Gartenhäuschen bis 40 cbm zulässig (Vorgartenbereich ist ausgenommen). Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO vom 23.01.1990 werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

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

- 6.1 Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück sind pro 300 qm beendete Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung aus der nachfolgenden Liste 1 und 2, sowie mindestens 5 Sträucher (pro beendete 300 qm) aus der nachfolgenden Liste 3 zu pflanzen.
- 6.2 Für die Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus der folgenden Liste zu verwenden:
- | | | |
|----------------------|--|--------------------------------|
| 1) Bäume 1. Ordnung: | Hainbuche | Carpinus betulus |
| | Vogelkirsche | Prunus avium |
| | Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| | Spitzahorn | Acer platanoides |
| | Stieleiche | Quercus robur |
| | Traubeneiche | Quercus petraea |
| | Bergulme | Ulmus glabra |
| | Flatterulme | Ulmus laevis |
| | Winterlinde | Tilia cordata |
| | Esche | Fraxinus excelsior |
| | Rotbuche | Fagus sylvatica |
| | Hängebirke | Betula pendula |
| 2) Bäume 2. Ordnung: | Mehlbeere | Sorbus aria |
| | Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| | Feldahorn | Acer campestre |
| | Feldulme | Walmus campestris |
| | Traubenkirsche | Prunus padus (nicht serotina!) |
| | Hochstämmige Obstbäume | |
| 3) Sträucher: | Heckenrose, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, roter Hartriegel, Liguster, Holunder, wolliger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball, rotes Geißblatt, Haselnuss | |

Je nach Pflanzstandort kommt selbstverständlich nur eine Auswahl dieser Arten in Frage. Bei den Bäumen (Pflanzgebot) entlang der HAUPTerschließungsstraße sind nur Winterlinde und Feldahorn zulässig.

Sofern bis zur Schlussabnahme der Bebauung die Pflanzungen gemäß der Pflanzvorschriften noch nicht erfolgten, sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode auszuführen.

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

7. **Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. & BauGB)**

Bei den Gebäuden, die innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen liegen, wird folgende Festsetzung getroffen:

Vom Planer eines Gebäudes ist in Kenntnis des konkreten Gebäudestandortes und insbesondere der geplanten Raumnutzung die erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile auf der Grundlage des jeweiligen maßgebenden Lärmpegelbereichs zu ermitteln. Ein ausreichender Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkung durch die Wahl entsprechender Bauelemente ist dabei sicherzustellen. Auf die gutachterliche Stellungnahme Nr. 2608/139 vom 10.01.2000 wird verwiesen.

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 20 cm Stärke aufzubringen.

B **Sonstige Bestandteile und Hinweise**

Der Bebauungsplan ist auf einer vom Vermessungs- und Flurneuordnungsamt bezogenen digitalen Karte (B-Grund) ausgearbeitet.

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 des Baugesetzbuches handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

C **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An der Tannheimer Straße“, 1. Änderung**

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

1.1 Dachform:

- 1.1.1 Zulässig bei den Hauptgebäuden sind **Satteldächer (SD)**.

- 1.1.2 Die **Firstrichtung**, welche im zeichnerischen Teil in den Bereichen WA 2 mit der Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt ist, ist nur rechtsverbindlich bei einer Bebauung mit Doppelhäusern.

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

1.2 Dachneigung:

- 1.2.1 Die zulässige Dachneigung beträgt bei den Hauptgebäuden mit Satteldach: 32°- 38°

- 1.2.2 Bei Doppelhäusern muss die Dachneigung einheitlich sein.
Der erstingereichte Antrag ist für die Dachneigung maßgeblich.

1.3 Eindeckung:

Aufgrund der Lage des Gebietes dürfen bei der gesamten Bebauung keine dunklen bzw. schwarzen Materialien zur Verwendung kommen. Aufgrund der weithin sichtbaren Lage des Gebietes dürfen nur Bedachungsmaterialien von den Farbtönen rot - braun und anthrazit sowie dunkle Grautöne verwendet werden.

1.4 Belichtung des Dachraumes bei Wohngebäuden:

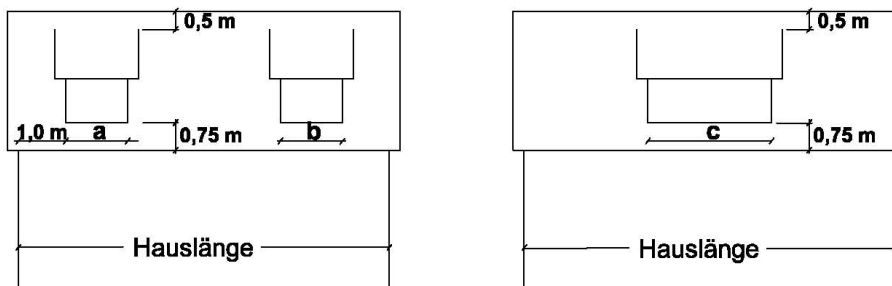
Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster, Gaupen, Dacheinschnitte (Negativgaupen) und untergeordnete Wiederkehre zulässig.

1.5 Dachaufbauten bei Wohngebäuden:

1.5.1 Die Länge der einzelnen Gaupen bzw. Negativgaupen einschließlich Wiederkehre dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung $1/2$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- Breite der Gaupen $a + b$ beträgt maximal $1/2$ der Hauslänge.
- Breite der Gaube c beträgt maximal $1/2$ der Hauslänge.

Dachaufbauten und Hauslänge



1.5.2 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.

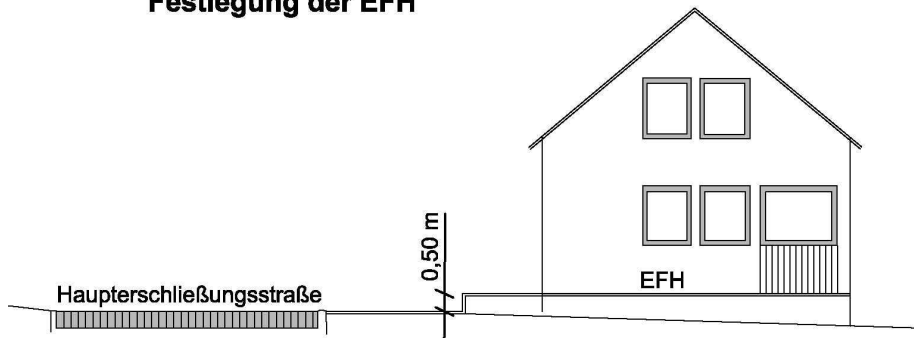
2. Höhe baulicher Anlagen

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

2.1 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

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 Haupteerschließungsstraße maßgebend.

Festlegung der EFH

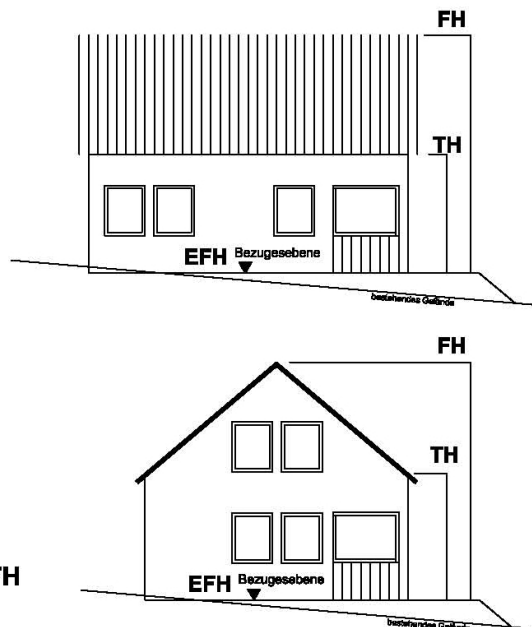


2.3 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe ist im zeichnerischen Teil des Planes als Höchstgrenze festgesetzt. Sie beträgt maximal 8,00 m. Sie wird gemessen von der EFH bis zur Oberkante der Außenoberkante des Gebäudes.

2.4 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist im zeichnerischen Teil des Planes als Höchstgrenze festgesetzt. Sie beträgt maximal 4,10 m. Sie wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Fluchten von Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut.



Definition von Firsthöhe **FH**,
Traufhöhe **TH** und Bezugsebene **EFH**

2.5 Nebenanlagen

Nebengebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, haben sich mit dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Dachneigung und Bedachungsmaterialien sind dem Hauptgebäude anzupassen.

3. 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)

3.1 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.

3.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet

3.2.1 Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten 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

3.2.2 Folgender Stellplatznachweis ist für Wohngebäude und Wohnungen zu erbringen:

Einfamilienhaus		2	Stellplätze
Mehrfamilienhaus bis zur Zweizimmerwohnung	je Wohnung	1,25	Stellplätze
ab Dreizimmerwohnung	je Wohnung	1,75	Stellplätze

3.3 Einfriedungen

3.3.1 Einfriedungen und Stützmauern an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m mit aufgesetzten Zaun oder Heckenhinterpflanzung möglich. Die Gesamteinfriedung darf nicht höher als 0,80 m sein.

3.3.2 Einfriedungen rückwärtiger Garten- und Ruhebereiche der Baugrundstücke, die an öffentliche Flächen angrenzen, dürfen abweichend von der Bauvorschrift Ziffer xxx gestaltet werden, wenn sie einen Abstand zu der öffentlichen Fläche von mindestens 0,50 m einhalten.

4. Ökologie

4.1 Oberflächenwasser, Zisternen

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem die Dachwässer, sind dem Wasserkreislauf über Zisternen wieder zuzuführen. Auffangbehälter müssen 6 cbm Nutzinhalt pro Grundstück 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.

4.2 Die Dachwässer der Gebäude im nördlichen Gebietsbereich, die an den öffentlichen Entwässerungsgraben angrenzen, müssen über eine offene Rinne mit entsprechender Modellierung in diesen einleiten.

D Hinweise und weitergehende Empfehlungen zum Bebauungsplan „An der Tannheimer Straße“; 1. Änderung

Schmutzwasser und Regenwasser

Die Entwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tannheimer Straße erfolgt über ein Trennsystem.

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

Unbelastete Regenwässer von Dächern, Hauszugängen, Drainagen und dergleichen sind durch ein Regenrückhaltebecken (Zisterne oder Ähnliches) aufzufangen.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Die bauliche Sicherheit ist auf andere Art und Weise zu gewährleisten (zum Beispiel „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 flachgeneigte 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.

In der Anschlussleitung an die öffentliche Kanalisation 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. Desweiteren 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.

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.

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,

Erik P a u l y
Oberbürgermeister