

Stadt Donaueschingen Bebauungsplan „Auf Schalmen – 3. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Stand 08.06.2016

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Auf Schalmen – 3. 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 Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB u. 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 (§§16-21a BauNVO)

2.1 Allgemein

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschosszahl und der maximalen Trauf- 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.

2.3 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

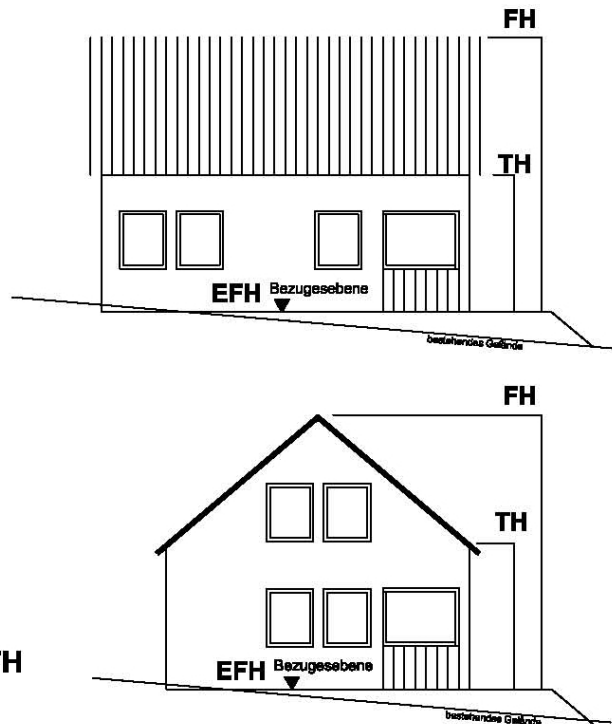
Die Bezugshöhe kann mit der EFH (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) entlang

- der Julius-Hall-Straße um maximal 2,70 m
- der Straße auf Schalmen um maximal 0,50 m überschritten werden.

2.4 Traufhöhe und Firsthöhe

Die maximale Trauf- und Firsthöhe für die Bebauung ist in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans festgelegt. Als Bezugspunkt bzw. Messvorschrift gilt:

- a) Die maximale Traufhöhe wird gemessen bis Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Wandaußenhaut.
- b) die maximale Firsthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.



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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden in den Teilabschnitten W1 und W3 die Bebauung mit der **offenen Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.
 - 4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist nur auf der von der Straße abgewandten Seite für Terrassen bis auf eine Tiefe von 2 m möglich.
 - 4.3 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. 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. Garagen und Carports, die an eine Grenze angebaut werden, dürfen pro Baugrundstück jeweils nur an eine von zwei gegenüberliegenden Grenzen angebaut werden.

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

Versorgungsleitungen sind in dem Plangebiet unterirdisch zu führen.

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

- 7.1 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, Ökodrännpflaster und Dränasphalt.
- 7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte 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.
- 7.3 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.

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

- 8.1 Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück sind pro 300 m² beendete Grundstücksfläche mindestens 2 klein- bis mittelkronigen Laubbäumen oder ein großkroniger Baum aus den nachfolgenden Listen 8.2.1 und 8.2.2 zu pflanzen.

Liste der Bäume:

- 8.2.1 Klein- bis Mittelkronige Bäume:
Feldahorn, Spitzahorn (Sorte), Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche/ Vogelbeere, Mehlbeere.
- 8.2.2 Großkronige Bäume:
Bergahorn, Spitzahorn, Sommer- /Winterlinde, Rotbuche, Esche, Trauben- /Stieleiche und einheimische Obstbäume der folgenden Liste:

Äpfel

Jakob Fischer
Brettacher Gewürzapfel
Boskoop
Berlepsch
Jakob Lebel
Gravensteiner
Kardinal Bea
Oldenburger
Maunzenapfel
Bohnapfel
Martens Gravensteiner
Blumberger Langstiel
Danziger Kantapfel
Schöner aus Herrnhut
Schöner vom Oberland

Birne

Oberösterreichische Weinbirne
Alexander Lukas
Clapps Liebling
Schweizer Wasserbirne
Pastorenbirne
Gellerts Butterbirne

Sonstige

Deutsche Hauszwetschge
Nancy Mirabelle
Hedelfinger Riesenkirsche
Schwarze Knorpelkirsche

- 8.3 Die Pflanzungen gemäß den Pflanzvorschriften sind spätestens in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Pflanzperiode auszuführen.
- 8.4 Bei der Bepflanzung sind die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.

B Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf Schalmen – 3. Änderung“

Rechtsgrundlage:

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)

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. Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil für jedes Gebäude separat festgesetzt.

1.2 Eindeckung

Aufgrund des umgebenden baulichen Bestands dürfen nur Bedachungsmaterialien in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit sowie dunkle Grautöne 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 $\leq 15^\circ$ errichtet werden, müssen extensiv begrünt werden, sofern sie nicht als Dachterrasse dienen.

1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen

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

1.4 Belichtung des Dachraumes bei Wohngebäuden:

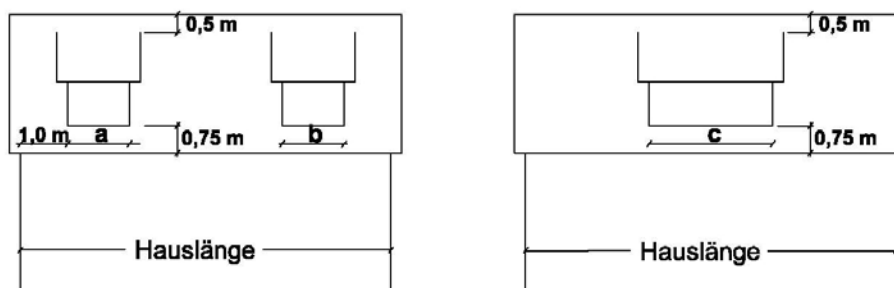
Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster, Gaupen, Dacheinschnitte (Negativgaupen) und untergeordnete Wiederkehren zulässig.

1.5 Dachaufbauten bei Wohngebäuden:

1.5.1 Die Länge der einzelnen Gaupen bzw. Negativgaupen einschl. Wiederkehren 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. **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).**

2.1 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.

2.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze

2.2.1 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 $< 0,8$ einzuhalten.

2.2.2 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

2.3 Einfriedungen

2.3.1 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 1,00 m sein.

2.3.2 Stützmauern dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Sollte eine höhere Geländedifferenz mit Hilfe von Stützmauern überwunden werden, so sind diese treppenförmig anzulegen. Die Höhe der einzelnen Stützmauern darf dabei maximal 1,00 m, der Abstand der einzelnen Mauern muss mindestens 1,00 m betragen.

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 **Festsetzungen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung (§ 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 mit Drosseleinrichtung zu sammeln. Diese müssen einen Nutzinhalt von mindestens 1 m³ je 100 m² versiegelte Fläche, mindestens jedoch 3 m³ aufweisen. Die oberen 2 m³ jeder Zisterne sind mit einem konstanten Drosselabfluss von 1,5 l/s auszustatten.

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

C **Hinweise und weitergehende Empfehlungen zum Bebauungsplan „Auf Schalmern – 3. Änderung“**

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 Wiedereinbau 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. 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.

D Ordnungswidrigkeiten

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

Donaueschingen,

Erik Pauly
Oberbürgermeister