

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

Stand 15.11.2016

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „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).
- 1.3 Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind jedoch zulässig (§ 7 Abs. 1 Ziff. 1 BauNVO).
- 1.4 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 Geschoszahl 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)

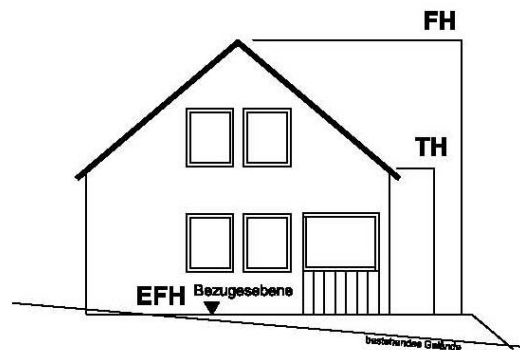
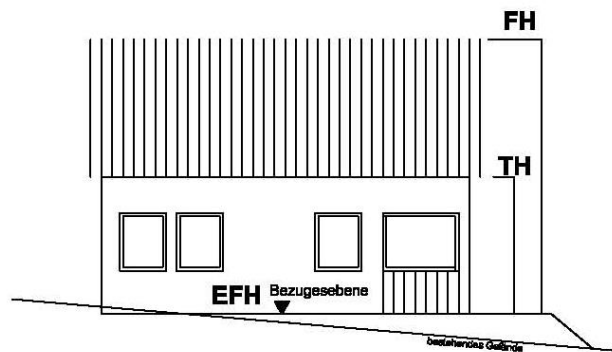
Die Bezugshöhe kann mit der EFH (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) entlang

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



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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird 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 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 m³ zulässig (Vorgartenbereich ist ausgenommen). Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO vom 23.01.1990 werden, mit Ausnahme von Terrassen, 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 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 erwarten ist.
- 7.2 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 und Saatgutmischungen die den Biotoptypen Trocken- und Magerrasen, Saumarten und Magerwiesen entsprechen.

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 mittelkronige Laubbäume oder ein großkroniger Baum aus den nachfolgenden Listen 8.2.1 und 8.2.2 zu pflanzen.

8.2 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.
- 8.3 Die Pflanzungen gemäß den Pflanzvorschriften sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers auszuführen.

B Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „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.

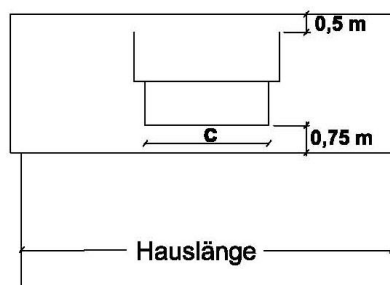
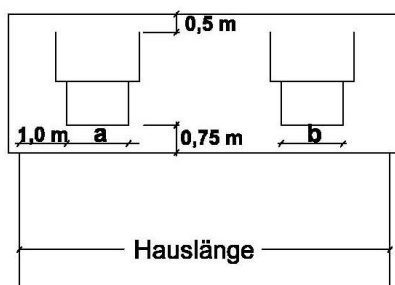
1.4 Belichtung des Dachraumes

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

1.5 Dachaufbauten

- 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 Gaupe 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
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 Stützmauer 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 0,9 l/s auszustatten, der an den Mischwasserkanal anzuschließen ist.
- Unbeschichtete Dachflächen sowie Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

C Hinweise und weitergehende Empfehlungen zum Bebauungsplan „Schalmen 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.

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 soweit 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.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern

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.

4. Artenschutz:

Vorhandene Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Dabei werden sie entsprechend auf die Pflanzgebote angerechnet. Unvermeidbare Eingriffe in die Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen.

5. Grundwasserschutz:

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu erwarten ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Gutterquelle. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 25.01.1977 sind zu beachten.

D Ordnungswidrigkeiten

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

Donaueschingen,

.....
Erik Pauly
Oberbürgermeister