

TÖBs		
1.	BEDENKEN UND ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1.1	<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Amt für Wasser- und Bodenschutz Am Hoptbühl 5 78048 Villingen-Schwenningen</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 19.09.2016</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir Sie, uns das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und, sofern Änderungen des uns vorliegenden Entwurfs vorgenommen wurden, uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans zuzusenden.</p> <p>Dem Bebauungsplan „Schalmen – 3. Änderung“ kann zugestimmt werden sofern die folgenden Belange des Wasser- und Bodenschutzes berücksichtigt werden.</p> <p><u>Abwasser</u> Schmutzwasser Nach unseren Informationen wird das Wohngebiet „Auf Schalmen“ durch eine Mischwasserkanalisation entwässert. Sofern dies noch der Fall ist, ist in Kapitel 3.1 der Begründung das Wort „Schmutzwasserkanal“ durch „Mischwasserkanal“ zu ersetzen.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u> Dezentrale Beseitigung Wir begrüßen die Vorgabe, unbelastete Regenwässer durch eine Regenrückhaltung (Zisterne) aufzufangen und somit eine Regenwassernutzung zu ermöglichen. Es wird jedoch nicht erläutert, was mit den Zisternenüberläufen geschieht. Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte</p>	<p>Wird zugesagt.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Die Festsetzung wurde präzisiert. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen. Denn eine dezentrale Entwässerung kommt aufgrund der Hanglage nicht in Betracht. Einzig die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal sollte mit den Drosseleinrichtungen der Zisternen reguliert werden. Planungsrechtlich sei zudem jedoch festzuhalten, dass hier auch nicht der § 55 des WHG entgegengehalten werden kann, da es sich zunächst einmal um eine <u>Sollvorgabe</u> handelt. Darüber hinaus stellt der Absatz 2 klar, dass von dieser Sollvorgabe abgewichen werden kann</p>

Bauleitplanung der Stadt Donaueschingen
 Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan „Schalmen 3. Änderung“, öffentliche Auslegung

<p>Bodenzone, die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein. Die Versickerung ist vorzuziehen, um im Sinne des Trinkwasserschutzgebietes eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.</p> <p>Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden.</p> <p><u>Vorbehandlung</u> zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen. Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss der Kanalisation zugeleitet werden, sofern keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann. Sofern es sich dabei um einen Regenwasserkanal handelt, müssen eventuell Regenwasserbehandlungsanlagen vorgeschaltet 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 Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.</p> <p><u>Regenrückhaltung</u> zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW,</p>	<p>wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften dagegen stehen. Dies ist hier der Fall. Der Bebauungsplan „Schalmen“ von 1970, welcher hier lediglich geändert und nicht aufgehoben werden soll, setzt in § 13 der Bebauungsvorschriften fest, dass <i>Häusliche Abwässer [...] unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten [sind]</i>. Mit Ausnahme der Zisternen bleibt die bestehende Entwässerung also unverändert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Drosselabfuhr der Retentionszisterne wird mit 0,9 l/s neu festge-</p>
---	---

<p>2006) Der konstante Drosselabfluss von 1,5 l/s für die Retentionszisternen erscheint ungewöhnlich hoch und ist zu prüfen.</p> <p><u>Anerkannte Regeln der Technik</u> Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p> <p><u>Versiegelung</u> Im Hinblick auf die Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz sind versiegelte Flächen auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.</p> <p><u>Regenwassernutzung</u> Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungs-technisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.</p> <p><u>Bodenschutz</u> zu verwendende Grundlagen: Ökokonto-Verordnung (ÖKVO, 2010) Merkblatt „Boden – ein schützenswertes Gut!“ (LRA SBK, 2012)</p> <p><u>Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen</u> Nicht vermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nach dem o.g. Merkblatt zu minimieren oder vorrangig innerhalb des Schutzguts Boden angemessen auszugleichen. Es ist zu prüfen, ob an anderer Stelle im Raum Donaueschingen Kompensationsflächen zur Entsiegelung und Rekultivierung oder Flächen für Bodenverbesserungsmaßnahmen vorhanden sind. Für die Verwertung des anfallenden Oberbodens wird ein Bodenkonzentrat empfohlen. Die Aufwertung von landwirtschaftlichen Ackerflächen durch Oberboden ist als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar (siehe o.g. Merkblatt S. 17). Auf unser Schreiben vom 31.03.2015 – „Das Schutzgut Boden in der Planung – Potentielle Flä-</p>	<p>setzt. Dabei wird zugrunde gelegt, dass der Abfluss einem 1-jährlichen 15 minütigen Regen nach der KOSTRA DWD2000 r15, n=1 m=125 l/(s*ha) für unbebaute Grundstücke entsprechen sollte. Danach berechnet sich der natürlicher Abfluss für ein durchschnittliches Grundstück mit 700 m² wie folgt: $700 \text{ m}^2 \cdot 0,1 \cdot 125 \text{ l/(s*ha)} = 0,87 \text{ l/s}$</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diesem Hinweis wurde in der Planung bereits Rechnung getragen. Ein zwingender baulicher Zusammenhang zwischen Garagen und Hauptgebäude kann und soll auch nicht in einem qualifizierten Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Kompensations- oder Ausgleichsflächen fallen daher nicht an.</p>
---	--

<p>chen für Bodenausgleichsmaßnahmen im Schwarzwald-Baar-Kreis“ wird verwiesen. Das Amt für Wasser- und Bodenschutz steht bei der Suche nach geeigneten Maßnahmen gerne beratend zur Seite.</p> <p>Umgang mit Bodenmaterial Der Entwurf enthält schon im Wesentlichen die zu beachtenden Vorgaben für den sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial im Sinne des Bodenschutzes. Im Folgenden werden noch Ergänzungen bzw. Korrekturen angegeben:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u> Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.</p>	<p>Die Anregungen werden unter den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird aufgenommen.</p>
---	--

Bauleitplanung der Stadt Donaueschingen
 Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan „Schalmen 3. Änderung“, öffentliche Auslegung

	<p>Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (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 besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.</p> <p>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.</p>	<p>Die Anregungen werden unter den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Anregungen werden unter den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
1.2	<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Untere Naturschutzbehörde Am Hoptbühl 5 78048 Villingen-Schwenningen</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 19.09.2016</p> <p>Es bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Bedenken gegen die Planänderungen. Es wird aber darum gebeten, in Teil C unter Hinweise und Empfehlungen unter 4. Artenschutz auf den speziellen Artenschutz hinzuweisen. Hier soll angeführt werden, dass die vorhandenen Gehölze nach Möglichkeit zu erhalten sind und dann entsprechend auf die Pflanzgebote angerechnet werden können. Unvermeidbare Eingriffe in die Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen.</p>	<p>Das Pflanzgebot wurde dahingehend angepasst, dass auch der Erhalt von bestehenden Gehölzen, dem Pflanzgebot angerechnet werden kann.</p>
1.3	<p>LNV Arbeitskreis Schwarzwald-Baar NABU Kreisgruppe Schwarzwald-Baar, BUND-Kreisgruppe Schwarzwald-Baar-Heuberg Hildegard Körner Gumpstraße. 15 78199 Bräunlingen</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 29.08.2016</p> <p>Die Stellungnahme zu den oben genannten Verfahren erfolgt im Auftrag des NABU Landesverbands von Baden-Württemberg, des BUND und des Landesnaturschutzverbands (LNV).</p>	

Bauleitplanung der Stadt Donaueschingen
 Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan „Schalmen 3. Änderung“, öffentliche Auslegung

	<p>Da für die Änderungsfläche bereits ein Baurecht besteht, können nicht mehr viele Vorschläge zu einer Änderung erfolgen.</p> <p>Die Festsetzungen zu Nebenanlagen etc. im Baufenster wird begrüßt.</p> <p>Ebenso die Vorgaben zu Umweltmaßnahmen (Pkt. 7). Allerdings halten wir die Artenliste für die Dachbegrünung sehr eingeschränkt - eine Vielzahl weiterer heimischer Arten z.B. der Mager- und Trockenrasen kämen in Frage. Wir empfehlen, die Liste als beispielhaft zu kennzeichnen oder "<i>Arten der Trocken- und Magerrasen, Saumarten und Magerwiesen</i>" vorzugeben.</p> <p>Die Einteilung der Baugrundstücke verstehen wir als informell, da die Flurstücke in Privatbesitz sind. Bei der vorgeschlagenen Einteilung entstehen sehr große Baugrundstücke (deutlich über 600m²), obwohl diese lt. Begründung schlecht vermarktbar sind.</p> <p>Breite der Baufenster und Firstrichtung lassen aber kaum eine dichtere Bebauung zu. Aus diesem Grund schlagen wir eine Verbreiterung des Baufensters und die Aufhebung der Firstrichtung vor, um eine flächensparende dichtere Bebauung zu ermöglichen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzungen wurden angepasst.</p> <p>Es ist zutreffend, dass der Bebauungsplan keine Aussagen über die Aufteilung der Grundstücke treffen darf und dies auch nicht tut. Es handelt sich hier nur um mögliche Austeilungen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Mit der offenen Bauweise sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und sogar Reihenhäuser möglich. Die Baufenster überspannen fast das gesamte Plangebiet und sind bis zu 90 m breit um genügend Spielraum für die offene Bauweise zu schaffen.</p>
<p>1.4</p>	<p>ED Netze GmbH Schildgasse 20 79618 Rheinfeldern</p> <p style="text-align: right;">per Post am 17.08.2016</p> <p>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet können wir aus dem Ortsnetz versorgen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Im Plangebiet verlaufen bereits Kabel von uns. Details dazu sehen Sie auf der Internetseite: https://planservice.regiodata-service.de. Falls die Kabel gesichert werden müssen, sprechen Sie das bitte mit unserem Betriebsstützpunkt in 78166 Donaueschingen, Prinz-Fritzi-Allee 2 ab. Ansprechpartner ist Joachim Strohm. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-2809, Faxnummer 07623 92-2823 oder per Mail unter Joachim.Strohm@ednetze.de</p>	<p>Sämtliche Leitungen liegen im öffentlichen Verkehrsraum und somit nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>

Bauleitplanung der Stadt Donaueschingen
 Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan „Schalmen 3. Änderung“, öffentliche Auslegung

1.5	<p>Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 30.08.2016</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Sämtliche Leitungen liegen im öffentlichen Verkehrsraum und somit nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>
2.	<p>KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN</p>	
2.1	<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Vermessungs- und Flurneuordnungsamt Am Hoptbühl 5 78048 Villingen-Schwenningen</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 15.08.2016</p>	
2.2	<p>Nahwärme Brigachschiene GmbH & Co.KG Arnold-Schönberg-Ring 34 78166 Donaueschingen</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 15.08.2016</p>	
2.3	<p>Wasserwerk Donaueschingen Villinger Straße 27 78166 Donaueschingen</p> <p style="text-align: right;">per Mail am 13.09.2016</p>	
2.4	<p>Tiefbauamt Donaueschingen Rathausplatz 1 78166 Donaueschingen</p> <p style="text-align: right;">Intern am 08.08.2016</p>	
2.5	<p>Stadtverwaltung Donaueschingen</p>	

	<p>Amt für öffentliche Ordnung, Untere Verkehrsbehörde Postfach 1540 78156 Donaueschingen</p> <p style="text-align: right;">Intern am 02.08.2016</p>	
2.6	<p>Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Johannesstraße 27 78056 Villingen-Schwenningen</p> <p style="text-align: right;">per Post am 07.09.2016</p>	
3.	Private	
3.1	<p>anonymisiert</p> <p style="text-align: right;">per Post am 10.09.2016</p> <p>Als unmittelbare Nachbarn, wenn auch durch die vergleichsweise enge Straße getrennt, sind wir als erheblich betroffene Mitbewohner anzusehen. Deshalb wollen wir zu den Plänen wie folgt Stellung nehmen. Es ist klar, dass die lange Zeit frei liegenden Grundstücke bebaut werden müssen. Geschieht dies in einer dem Stadtbild und dem Wohncharakter des Gebiets angemessenen Weise ist dem nichts entgegenzusetzen. Sieht man jedoch den Plan näher an, so stellen sich doch erhebliche Fragen.</p> <p>1. Das Grundstück 3762, das an sich eine mit den übrigen Grundstücken des Schalmen-Gebietes vergleichbare Größe hat, wurde in zwei Grundstücke aufgeteilt.</p> <p>2. Darüber hinaus wird - einmalig im ganzen Gebiet, bzw. im gesamten Straßenverlauf - eine Richtungsänderung der beiden Firste vorgesehen. Damit wirken die beiden geplanten Häuser wie ein Riegel im sonst harmonischen Straßen-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich trifft der Bebauungsplan zwar keine Aussagen über die Aufteilung von Grundstücken, die geteilte Nutzung soll in diesem Falle jedoch ausdrücklich gefördert werden. Denn Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die seit über 40 Jahren unbebauten Wohnbauplätze einer Bebauung zuzuführen. Wesentlicher Hinderungsgrund der Vergangenheit waren die kleinen Baufenster im Verhältnis zu den großen Grundstücksflächen.</p> <p>Mit dieser Festsetzung wird dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung getragen: Die hier benannte Fläche grenzt im Norden wie auch im Süden an eine bebaute Wohnbaufläche. Die Möglichkeiten die Bebau-</p>

<p>bild.</p> <p>3. Problematischer noch als dies erscheint die Tatsache, dass diese Häuser abweichend von den unmittelbaren Nachbarhäusern und eine Firsthöhe von 8 Metern ausweisen dürfen und dies, obwohl das in der Beschreibung der übrigen Grundstücke angegebene Gefälle, auf diesem Grundstück (3762) noch kaum wirksam ist.</p> <p>4. Noch problematischer ist, dass zwei Doppelhäuser geplant sind. Das bedeutet vier Basiswohneinheiten + mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere 4 (im Extremfalls sogar 8) kleine Einliegerwohnungen.</p> <p>Dies bedeutet, dass zahlreiche weitere Fahrzeuge Stellplätze brauchen. Wo sind diese ausgewiesen oder vorgesehen? Die an sich wenig übersichtliche Kurve zwischen unserem und dem zu bebauenden Grundstück würde dann noch mehr zugeparkt, als es jetzt schon oft der Fall ist. Eine verdichtete Bauweise mit vielen Kleinwohnungen stellen ja schon die bestehenden Häuser Nr. 20, 22, 24 und 28 dar. Schon hier reicht der Wagenpark auf den Grundstücken offenbar nicht aus.</p> <p>Hinzu kommt, dass in Haus 24 ein lebhafter Gebrauchtwagenhandel stattfindet. Verträgt sich das etwa mit den Bestimmungen über die Wohnsiedlung?</p> <p>Durch diese vier - eigentlich fünf -Tatsachen (a) Zweigeschossigkeit, b) Doppelausnutzung durch zwei Häuser, c) Doppelhausgestaltung, d) vom harmonischen Bild des übrigen Straßenzuges abweichende Baurichtung, e) kein nennenswertes Gefälle, findet eine problematische Verdichtung statt, die dem sonstigen Charakter der Siedlung - übrigens auch im Hinblick auf den Verkehr</p>	<p>ung auf dem 1.200 m² große Grundstück anders zu organisieren sind daher begrenzt. Um nun hier neben nur Einzelhäusern auch Doppelhäuser umsetzen zu können wurde hier die Ost-West Firstrichtung gewählt.</p> <p>Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wurde zwischen den Firsthöhen der bestehenden Nachbargebäude nivelliert. Aufgrund der relativ schmalen Baufenster können die Wohnhäuser so besser räumlich genutzt werden, ohne dabei aus dem Straßenbild herauszutreten.</p> <p>Eine Doppelhausbebauung wird hier nicht als problematisch erachtet – im Gegenteil, sie ist im Sinne der Nachverdichtung ausdrücklich erwünscht. Um dem steigenden Wohnbauflächenbedarf bei gleichzeitiger vorrangiger Innenentwicklung gerecht zu werden zu können ist auch im gesamten Änderungsbereich die offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass Einzelhaus- und Doppelhausbebauungen sowie auch Hausgruppen (Reihenhäuser) allgemein zulässig sind.</p> <p>Unter B 2.2.2 ist der Stellplatzschlüssel, der für eine Wohnbebauung üblich und ausreichend ist, festgesetzt.</p> <p>Der Ort des dargestellten Sachverhaltes liegt außerhalb des Änderungsbereiches. Die Frage kann daher und nicht zuletzt aufgrund des bauordnungsrechtlichen Inhalts dieser Fragestellung nicht in diesem Bebauungsplanverfahren behandelt werden. Der Hinweis wurde jedoch an die zuständige Stelle weitergeleitet.</p> <p>Zu den genannten Buchstaben a bis e wurde bereits Stellung bezogen.</p> <p>Die Problematik der Verdichtung ist nicht nachvollziehbar. Der derzeit gültige Bebauungsplan sieht unter anderen zwei Baufenstern für ins-</p>
---	--

Bauleitplanung der Stadt Donaueschingen
 Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan „Schalmen 3. Änderung“, öffentliche Auslegung

	<p>an dieser langgezogenen, an dieser Stelle jetzt schon oft zugeparkten Kurve - abträglich ist.</p> <p>Diese Tatsache behindert nicht nur erheblich den Winterdienst, sondern auch den täglichen Verkehr.</p>	<p>gesamt sechs Reihenhäuser vor. In Verbindung mit der hier verbindlich festgesetzten zweigeschossigen Bauweise wäre „gestern“ also durchaus sogar mit bis zu 12 Wohneinheiten, allein für den südlichen Bereich zu rechnen gewesen. Ungeachtet der Auffassung der Verwaltung, dass dies durchaus gebietsverträglich ist, muss wohl – trotz der Möglichkeit durch die offene Bauweise – mit einer lockeren Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser gerechnet werden. Denn die Reihenhausbaugrundstücke konnten bereits seit über 40 Jahren keiner Bebauung zugeführt werden.</p> <p>Die Dimensionierungen der Erschließungsstraßen im Wohngebiet sind für die Aufnahme von zusätzlichem ruhendem Verkehr ausgelegt. Sollten sich durch den ruhenden Verkehr jedoch Umstände ergeben die den Verkehrsfluss wesentlich behindern oder gar die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, so ist dies mit der unteren Verkehrsbehörde abzustimmen. Dies kann jedoch nicht in diesem Bebauungsplanverfahren behandelt werden.</p> <p>Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung des Winterdienstes erkennbar.</p>
3.2	<p>anonymisiert</p> <p style="text-align: right;">per Post am 03.11.2016</p> <p>Unserer Meinung nach passt dieser Bebauungsplan so nicht in das Wohngebiet (siehe Giebelrichtung).</p> <p>Außerdem ist für die zweite Haushälfte keine normale Parkmöglichkeit gegeben.</p> <p>Wir bezweifeln, ob die Bebauung mit zwei Haushälften marktgerecht ist. Wer will schon beim Nachbarn immer über das Grundstück laufen. Ein Zuparken des Gehweges ist vorprogrammiert.</p> <p>Zum ändern sehen wir durch diese Bebauung eine Wertminderung für unsere Immobilie.</p>	<p>Siehe hierzu die Stellungnahme unter 3.1.</p> <p>Auch für die hinteren Haushälften sind Stellplätze im jeweiligen Baugesuch nachzuweisen. Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.</p> <p>Eine Erschließung über Wohnwege oder Überfahrtsrechte ist alles andere als unüblich.</p> <p>Aufgrund dieses Hinweises wurde die Verschattung des betreffenden Grundstückes geprüft. Bei dem niedrigsten Sonnenhöchststand des</p>

Bauleitplanung der Stadt Donaueschingen
Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan „Schalmen 3. Änderung“, öffentliche Auslegung

		<p>Jahres am 21.12. reicht die Schattenkante, erzeugt durch den First eines möglichen Gebäudes nach altem Bebauungsplan, bis zu 0,60 m hoch an der Hausfassade des hier einwendenden Nachbarn. Mit der neuen Bauweise reicht die Schattenkante bis zu 0,90 m hoch an der Hausfassade. Diese Verschattung ist ohne weiteres hinnehmbar und wird nicht zu einer Wertminderung des Grundstücks führen. Des Weiteren muss hier darauf hingewiesen werden, dass verdeckte oder verstellte Sichtbeziehungen oder Ausblicke nicht als Abwehranspruch gegenüber einer veränderten nachbarlichen Bebauung herangeführt werden können.</p>
--	--	--