



GROSSE KREISSTADT

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

„Hungerbühl“, 6. Änderung

Stand: 04.04.2017

Donaueschingen, 04.04.2017

Arbeitsgemeinschaft

Dipl.-Ing. Wolfgang Karrer
Planbaar - Ing.-Büro für Städtebau und
Raumordnung
Bismarkstraße 8
78166 Donaueschingen

hölzenbein architekten
planungsgesellschaft mbh
Haldenstraße 7
78166 Donaueschingen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO-BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 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 und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.3 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig.

1.4 Die in § 4 Abs. 3 Ziffern 2 und 3 genannten Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 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 sowie Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragungen im zeichnerischen Teil.

2.2 Grundflächenzahl

GRZ = 0,4

2.3 Geschossflächenzahl

GFZ = 0,8

-
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse
Die 2-geschossige Bebauung (II) ist zwingend festgesetzt.
- 2.5 Gebäudehöhe
- 2.5.1 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 724,50 m ü. NN.
- 2.5.2 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes.
- 2.6 Traufhöhe
- 2.6.1 Die maximale Traufhöhe ist festgesetzt mit 6,50 m
- 2.6.2 Bezugspunkt für die Traufhöhe
Als Bezugshöhe für die Traufhöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt, welche von der Bergseite des Gebäudes am kürzesten entfernt ist.
- 2.6.3 Maximale Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe wird gemessen bis Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Wandaußenhaut.
- 2.7. Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)
- 2.7.1 Es ist festgesetzt, dass die Bezugshöhe mit der Erdgeschossrohfußbodenhöhe EFH (= Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) um maximal 0,45 m überschritten werden kann.
- 2.7.2 Bezugshöhe für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)
Als Bezugshöhe für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) (= Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) ist die Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt, welche von der Bergseite des Gebäudes am kürzesten entfernt ist.
- 3.0 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.
- 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).

4.3 Die Baulinien gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports

5.0 Garagen / Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Fahrradunterstände sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den für Garagen und Carports ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

6.1 Auf jedem der Grundstücke ist auf der nicht überbaubaren Fläche ein Gewächshaus oder ein Gartenhaus bis 40 m³ zulässig (ausgenommen im Vorgartenbereich).

6.2 Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, ausgenommen Terrassen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

6.3 Die unter § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Ausnahmen (Versorgungsanlagen) sind zulässig.

6.4 Nebenanlagen mit einer Dachneigung von weniger als 9° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

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

Versorgungsleitungen sind auf dem Grundstück 3306/9 unterirdisch zu führen.

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

8.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

8.2 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 erwarten ist.

8.3 Auf der privaten Grundstücksfläche wird die Pflanzung von mindestens 2 klein- bis mittelkronigen Bäumen oder einem großkronigen Baum aus der nachfolgenden Liste pro Grundstück festgesetzt.

Liste der Bäume:

8.3.1 Klein- bis Mittelkronige Bäume:

Feldahorn, Spitzahorn (Sorte), Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, einheimische Obstbäume.

- 8.3.2 *Großkronige Bäume:*
Berg-/Spitzahorn, Sommer-/Winterlinde, Rotbuche, Esche, Trauben-
/Stieleiche.
- 8.3.3 *Liste der Sträucher:*
Roter Hartriegel, Haselnuss, Ein- /Zweigrifflicher Weißdorn, Liguster, Schlehe,
Hunds- /Weinrose, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball.
- 8.4 Die Pflanzungen gemäß den Pflanzvorschriften sind spätestens in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Pflanzperiode auszuführen.

B) Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

1.0 Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1.1 Als Dachform ist das Satteldach festgesetzt.

1.1.2 Als Dachneigung ist ein Bereich von 10° bis 33° festgesetzt.

1.2 Eindeckung

1.2.1 Aufgrund des umgebenden baulichen Bestands sind für Bedachungen die Farben Grau, Anthrazit, Braun und Rot festgesetzt.

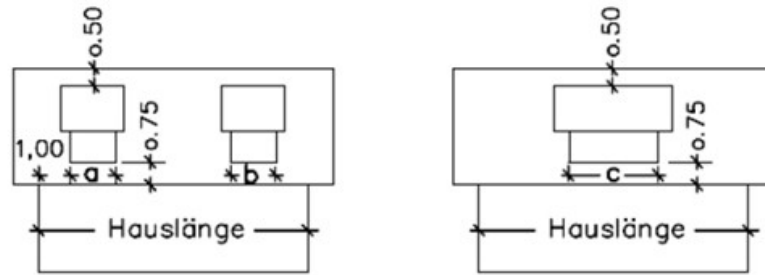
1.3 Belichtung des Dachraumes

1.3.1 *Zulässigkeit von Gaupen und Dacheinschnitten und deren Größe:*

Zur Belichtung des Dachraums sind lediglich untergeordnete Dachflächenfenster, Gaupen, Dacheinschnitte (Negativgaupen) und untergeordnete Wiederkehren zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Die Länge der einzelnen Gaupen bzw. Negativgaupen einschließlich Wiederkehren dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.3.2 *Abstände der Gaupen und Dacheinschnitte:*

Die Abstandsfläche von Gaupen und Dacheinschnitten (Negativgaupen) zum First muss mindestens 0,50 m senkrecht gemessen, zur Traufe mindestens 0,75 m und zur Giebelaußenwand mindestens 1,00 m betragen.



Breite der Gaupen $a + b$ maximal $\frac{1}{2}$ der Hauslänge und Breite der Gaupe c maximal $\frac{1}{2}$ der Hauslänge.

2. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.1 Einfriedungen und Stützmauern an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und sonstige öffentliche Flächen können als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m mit aufgesetztem Zaun oder Heckenhinterpflanzung ausgeführt werden. Sie dürfen entlang der Verkehrsflächen insgesamt nicht höher als 1,00 m sein.

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. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- 4.1 Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großem Fugenanteil, Rasengittersteine).

- 4.2 Folgende Stellplatznachweise sind für Wohngebäude und Wohnungen zu erbringen:

Einfamilienhaus	2,00 Stellplätze je Wohnung
-----------------	-----------------------------

5. Festsetzungen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO i. V. m. § 1 (5) Nr. 7 und § 9 (1) Nr. 14 bzw. 20 BauGB)

- 5.1 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, vor allem das Dachablaufwasser, ist zunächst in Zisternen zu sammeln und anschließend der öffentlichen Entwässerung zuzuleiten. Die Zisternen müssen einen Gesamtvolumen von mindestens 4 m³ aufweisen.

- 5.2 Die Zisternen sind als kombinierte Zisternen mit Nutzung und Retention auszuführen. Die Abflussgeschwindigkeit für die Retention wird mit $\leq 1,5$ l/s festgesetzt. Die Retentionsmenge wird mit mindestens 2 m³ festgesetzt.

C) Hinweise

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.

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. Schutz Fledermäuse

Um zu vermeiden, dass umherziehende Fledermäuse, die sporadisch das Gebäude oder Fassadenefeu als Tagesruhestätten nutzen könnten, gestört werden, soll die Baufeldfreimachung (Abriss Gebäude und -soweit erforderlich- Gehölzentnahme) nach Möglichkeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel erfolgen (Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG).

5. Erhalt Gehölze

Die vorhandenen Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Unvermeidbare Eingriffe in die Gehölze sollen nach Möglichkeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel durchgeführt werden.

D) Ordnungswidrigkeiten

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

Donaueschingen, 04.04.2017

Erik Pauly
Oberbürgermeister