Große Kreisstadt Donaueschingen

Bebauungsplan

„KONVERSION I“

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

vom 19.10.2017

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
3 Anhang zum Bebauungsplan
4 Anlagen des Bebauungsplans
5 Geltungsbereich
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise
D Verfahrensvermerke
E Anhang

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) **in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.**
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) **in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.**
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung –** PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.**

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste.

4 Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung mit Umweltbericht.

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschoßflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, u. 3 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

A2.2 Geschossflächenzahl

Gemäß § 21a Abs. 1 u. Abs. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

A2.3 Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Anzahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl festgesetzt.

A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Festgesetzt werden die maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$), die maximale Gebäudehöhe, ab der ein Rücksprung erfolgen muss ($GH_{Rück}$) sowie die Bezugshöhe (BZH) in Meter ü. NN.

Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten BZH kann um +/- 0,40 m abgewichen werden.

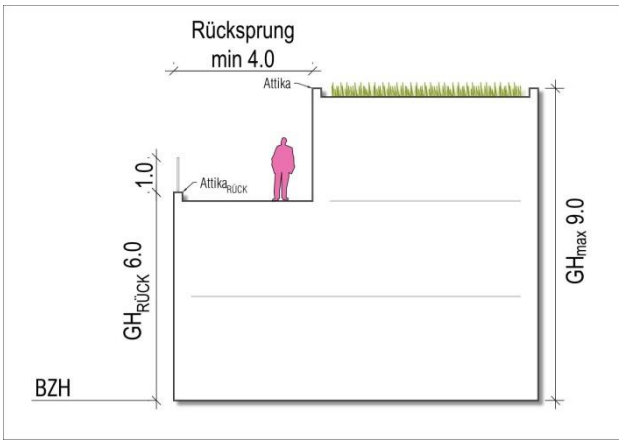
Bei Gebäuden mit Flachdächern

Die Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) wird zwischen der BZH und der Oberkante Attika gemessen.

Die Gebäudehöhe, ab der ein Rücksprung erfolgen muss ($GH_{Rück}$), wird zwischen der BZH und der Oberkante $Attika_{RÜCK}$ gemessen. Brüstungen o. ä. Absturzsicherungen können die $GH_{Rück}$ um bis zu 1,00 m überschreiten.

Sofern die geplante Gebäudeoberkante die festgesetzte $GH_{Rück}$ überschreitet, ist bei Nutzungsschablone A an den Gebäudeseiten in Richtung der Villinger Straße sowie an den Nord- und Südseiten ein Rücksprung von mindestens 1,50 m sämtlicher Außenwandteile des darunter liegenden Geschosses zu realisieren.

Bei Nutzungsschablone B ist an mindestens einer Gebäudeseite ein Rücksprung von mindestens 4,00 m sämtlicher Außenwandteile, auf einer Länge der gesamten Außenwand des darunter liegenden Geschosses zu realisieren.



Systemskizze Höhenfestsetzung

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

abweichende Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser mit Längenbeschränkung auf 16 m.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Darüber hinaus gilt folgendes:

A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Offene Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den für sie festgesetzten Bereichen (Ga/Ca) zulässig.

Unterirdische Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

A4.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in ihrer Anzahl auf eine [1] und ihrer Größe auf 40 m³ Bruttorauminhalt pro Grundstück begrenzt.

Mülleinhausungen und überdachte Fahrradstellplätze werden in ihrer Anzahl auf jeweils einen [1] beschränkt und dürfen eine Größe von insgesamt 12 m³ nicht überschreiten.

Zwischen den Fluchten des Hauptbaukörpers und der Erschließungsstraße sind Nebenanlagen unzulässig.

A4.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

A5 Ein-/ Ausfahrtbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Der Bereich, in dem über die öffentliche Grünfläche auf die Grundstücksfläche zu- bzw. abgefahren werden darf, ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A6 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und andere baulichen Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ vereinbar sind.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Aufteilungen der Straßen (Linienführung) sind nicht verbindlich.

A7.2 Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Wege werden als Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege festgesetzt. Die Wege können parallel zu den Wegachsen verschoben werden.

A8 Versorgungsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Versorgungsfläche ist die Errichtung einer zentralen Abfallsammelstelle zulässig.

A9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A9.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung Parkanlage.

Zulässig sind frei geführte Fußwege sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen und bauliche Anlagen, die im direkten Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen stehen.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern.

A10.2 Dachdeckungen

Dachdeckungen sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A10.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen. Der Abflussbeiwert muss 0,6 oder niedriger sein.

A10.4 Dachbegrünung

Gebäude mit Flachdächern und Garagen sind, mit Ausnahme der Flächen für haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine u.Ä. sowie Terrassen- und Glasdächer, extensiv mit einer Substratschicht (Höhe gem. dem Stand der Technik) dauerhaft zu begrünen.

Werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern installiert, kann auf eine vollflächige Dachbegrünung verzichtet werden. Die zu begrünende Fläche reduziert sich entsprechend der Fläche, die für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Anspruch genommen wird. Das hierdurch nicht erstellte Retentionsvolumen muss jedoch durch anderweitige Retentionsmaßnahmen (z.B. Retentionszisterne, Rigole oder sonstige Anlage) auf dem Grundstück hergestellt werden (s. Ziffer B7).

A10.5 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

Hinweis: Die Nummerierung der Maßnahme entspricht dem Artenschutzgutachten.

A10.5.1 Vermeidungsmaßnahme V6 – Erhalt von Fledermausquartieren

Im Gebäude Villingerstr. 64 sind die Zugänge zu den Fledermausquartieren offen zu halten. Im Falle einer Sanierung des Dachraumes muss dieser entsprechend seiner Bestandsgröße erhalten bleiben. Eine Verkleinerung des Dachraumes ist nur nach Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.

A10.6 CEF-Maßnahme

Hinweis: Die Nummerierung der Maßnahme entspricht dem Artenschutzgutachten.

A10.6.1 CEF1-Maßnahme – Erhalt / Ersatz von Brutstätten

Bei Gebäudesanierung sind die Gebäude auf besetzte Brutnischen zu überprüfen und diese zu erhalten. Ist ein Erhalt nicht möglich, sind mind. 2 Nistmöglichkeiten / 100 m² Grundfläche für Haussperlinge bereitzustellen (Empfehlung: Mehrfachnistkästen).

Hinweis: Die CEF1-Maßnahme entspricht der Vermeidungsmaßnahme V5 des Umweltberichtes Ing. Büros Arcus Stand 07.07.2017.

A11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit folgenden Rechten zu belasten:

GR1/FR1 – Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,

GR2/FR2 – Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger,

LR – Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A12.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände, sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen *gem. Pflanzliste im Anhang* zu ersetzen.

Pflanzbindung – Habitatbäume

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Habitatbäume sind bis zum Verlust der Habitatfunktionen „Höhlen- und Spaltquartiere“ zu erhalten. Die Verkehrssicherung muss ggf. durch Baumpflege erfolgen. Bei Abgang hat ein Ersatz gem. Pflanzliste A im Anhang zu erfolgen.

A12.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste A (im Anhang) anzupflanzen.

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 2,00 m in alle Richtungen verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Grünzug

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage ist als Grünfläche mit Wegen, Spielbereichen und Sitzmöglichkeiten herzustellen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste A – C im Anhang zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50 % der Grünfläche ist extensiv zu begrünen.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (im zeichnerischen Teil nicht verortet)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Rasen oder Staudenflächen bzw. Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Gehölzen, Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein [1] standortheimischer Laubbaum gem. Pflanzliste A –B im Anhang zu pflanzen. Pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzzwänge Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung von Stellplätzen (im zeichnerischen Teil nicht verortet)

Oberirdische offene Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils sechs PKW-Stellplätze ein Laubbaum entsprechend Pflanzliste A im Anhang. Pflanzbindungen werden angerechnet.

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,50 m Tiefe festgesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / Dachdeckung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 12 entsprechend Planeinschrieb.

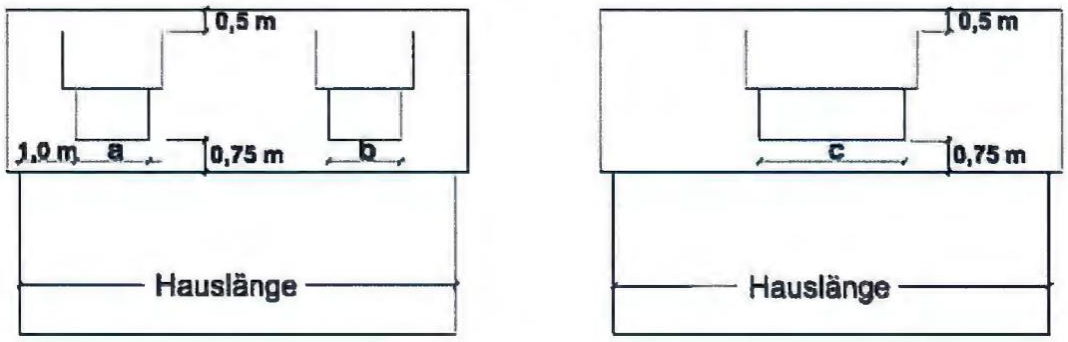
Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer.

Dachaufbauten bei Bestandsgebäuden

Bei bestehenden Sattel- oder Walmdachgebäuden ist die Errichtung und Erweiterung von Dachaufbauten zulässig, sofern die Länge der einzelnen Gauben bzw. Negativgauben in der rechnerischen Zusammenfassung 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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



Systemskizze

Die Abstandsfläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster

- zum First muss mindestens 0,50 cm senkrecht gemessen,
- zur Traufe mindestens 0,75 m
- und zur Giebelaußenwand mindestens 1,00 m

betragen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig soweit diese sich der Dachneigung anpassen, die Festsetzungen der Ziffer A2.4 einhalten und aus blendfreiem Material hergestellt werden.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,00 m² zulässig. Die Oberkante darf eine Höhe von 3,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten.

Im **gesamten Plangebiet** sind unzulässig:

- beleuchtete Werbeanlagen,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf dem Dach und
- Werbeanlagen in den Flächen mit Pflanzzwang,
- selbstständige (freistehende) Werbeanlagen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Zwischen den Fluchten des Hauptbaukörpers und der Erschließungsstraße sind Einfriedungen als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Lebende sowie blickoffene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

B3.2 Stützmauern

Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerteils zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Auf die Errichtung von ggf. notwendig werdenden Absturzsicherungen wird hingewiesen.

B4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Mehr als zwei Außenantennen pro Gebäude sind unzulässig.

B5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen.

B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, vor allem das Dachablaufwasser, ist in Zisternen zu sammeln und auf dem Baugrundstück zu versickern. Diese müssen einen Nutzinhalt von mindestens 1 m^3 je 100 m^2 versiegelte Fläche, mindestens jedoch 3 m^3 aufweisen. Der Einlauf in die Zisterne muss über eine Oberbodenpassage (Stärke 30 cm) oder ein gleichwertiges Substrat erfolgen.

Alternativ kann anfallendes Oberflächenwasser in eine mit 0,30 m Mutterboden ausgestattete Versickerungsmulde geleitet werden. Diese muss eine effektive Versickerungsfläche von 15 m^2 pro 100 m^2 versiegelter Fläche aufweisen.

Bei einer Versickerung über einen Bodenfilter bzw. ein Substrat mit nachgeschalteter Zisterne sind zulässige Produkte zu wählen.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 zu erfolgen. Allgemein gilt: Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu unterhalten.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

C HINWEISE

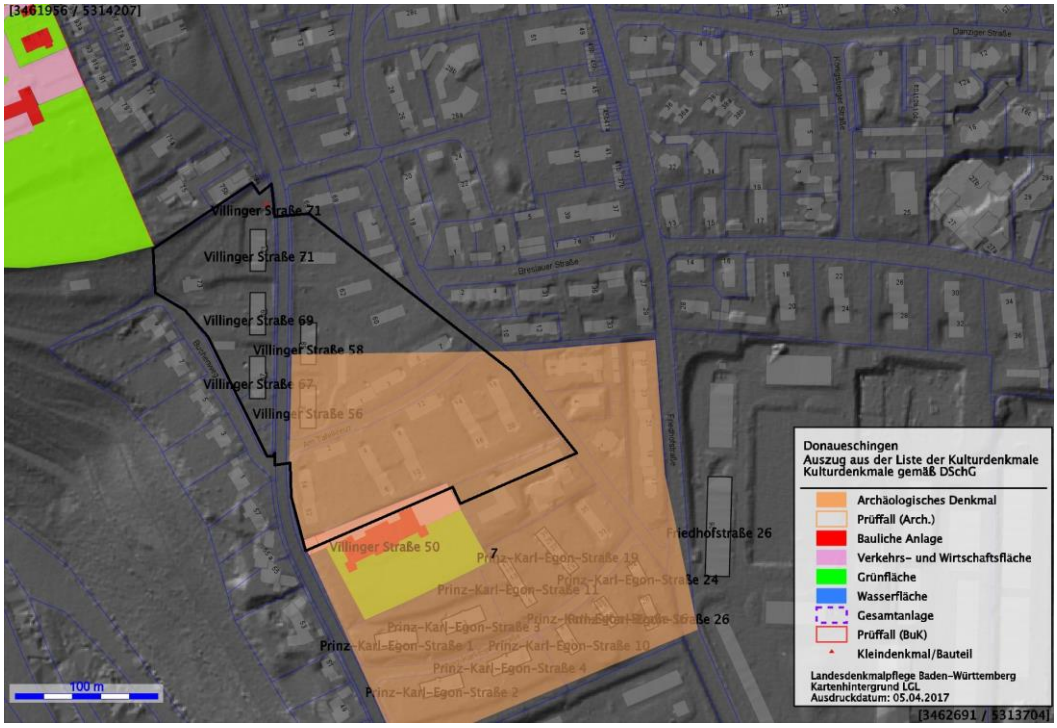
C1 Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C2 Kulturdenkmal

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs des B-Plans liegt das nach § 2 DSchG geschützte merowingerzeitliche Gräberfeld „Auf dem Tafelkreuz“, das in der Liste der Kulturdenkmale unter der lfd. Nr. 7 geführt ist. Es ist mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen, die als Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG gelten und der Erhaltungspflicht nach § 6 DSchG unterfallen. Das Bauvorhaben wird in Teilen zur unwiederbringlichen Zerstörung geschützter Denkmalsubstanz führen. Um dem öffentlichen Erhaltungsinteresse zu genügen und das Bauvorhaben dennoch zu ermöglichen, bedarf es daher zum Erhalt wenigstens des Dokumentwerts der zu erwartenden Befunde und Funde vor Beginn der Baumaßnahmen archäologischer Rettungsgrabungen nach dem Veranlasserprinzip, d.h. auf Veranlasserkosten, zur fachgerechten Dokumentation und Bergung der Kulturdenkmale. Das zu untersuchende Areal ist in verschiedene Teilstücke, mit unterschiedlichen Vorgaben und zu erwartenden Erhaltungsbedingungen, zu untersuchen. Im Vorfeld aller Maßnahmen, die Bodeneingriffe mit sich bringen ist frühzeitig durch Sondagen zu klären, ob archäologische Rettungsgrabungen notwendig werden.

Das seit 1870 bekannte Gräberfeld ist als nachrichtliche Übernahme im Planteil des Bebauungsplans dargestellt.



C3 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetztes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Trigonodus-Dolomits.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C5 Altlasten

Auf die Untersuchung des Büros IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH (kann bei Bedarf im Stadtbauamt Donaueschingen eingesehen werden) wird verwiesen.

Nach dem Ergebnis der Untersuchung ist in den Bestandsgebäuden unter anderem mit PAK belastete Parkettkleber und asbesthaltigen Fensterbänken zu rechnen. Auf eine fachgerechte Entsorgung ist zu achten.

C6 Artenschutz

Hinweis: Die Nummerierung der Maßnahmen entsprechen dem Artenschutzgutachten.

C6.1 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

C6.1.1 Vermeidungsmaßnahme V1 – Bauzeitenregelung

Ein Gebäudeabriss darf nur in der brutfreien Zeit / Winterruhe von Oktober bis Februar stattfinden oder nach Kontrolle des Gebäudes durch Sachverständigem auf Fledermausquartiere vor Abriss.

C6.1.2 Vermeidungsmaßnahme V2 – Verschließen von Brutstätten

Bei Sanierung oder Abriss während der Brutzeit ist dafür Sorge zu tragen, Brutstätten im Winterhalbjahr unzugänglich zu machen und Ersatz entsprechend den Vermeidungsmaßnahmen V4 und CEF1 bereitzustellen.

Bei geplanten Sanierungen außerhalb der Winterruhe ist dafür Sorge zu tragen, Brutstätten und Quartiere im Winterhalbjahr unzugänglich zu machen und Ersatz entsprechend V 4 und CEF1 bereitzustellen.

C6.1.3 Vermeidungsmaßnahme V3 – Eingriffe in Gehölzbestand

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nur in der brutfreien Zeit von Oktober bis Februar zulässig. Bei der Entfernung von Gehölzen während der Brutperiode sind diese vor Entfernung durch einen Fachmann auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu prüfen (Bäume ggf. mit Hubsteiger!). Bei positivem Ergebnis ist eine Entnahme erst nach Beendigung der Fortpflanzung bzw. Aufgabe der Ruhestätte möglich. Gleichzeitig sind Ersatzquartiere zu schaffen.

C6.1.4 Vermeidungsmaßnahme V4 – Erhalt/ Ersatz von Brutstätten

Bei Gebäudesanierung sind die Gebäude auf Brutnischen zu überprüfen und diese erhalten; ist ein Erhalt nicht möglich, sind Nisthilfen im Verhältnis 1:2 für Mauersegler bereitzustellen.

C6.1.5 Vermeidungsmaßnahme V10 – Minimierung der Beleuchtung

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind nur energiesparende und insektenverträgliche Lampen zulässig (LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

C6.2 CEF-Maßnahmen

Hinweis: Die Nummerierung der Maßnahmen entsprechen dem Artenschutzgutachten.

C6.2.1 CEF2-Maßnahme – Ersatz Brutstätten

Bei Abriss sind bei Mehrfamilienhäusern durch den Vorhabensträger des Abbruchs mind. 2 Nistmöglichkeiten / Gebäude für Haussperlinge an Gebäuden der Umgebung zu schaffen.

Hinweis: Die CEF2-Maßnahme entspricht der Vermeidungsmaßnahme A1 des Umweltberichtes Ing. Büros Arcus Stand 07.07.2017.

C6.2.2 CEF3-Maßnahme - Ersatz von Fledermausquartieren

Pro abgerissenem oder abgedichtetem Gebäude sind für Fledermäuse zwei Fassadenkästen anzubringen. Diese sind in mind. drei Meter Höhe in SO, S, SW oder W-Richtung anzubringen und müssen frei anfliegbar sein.

Anbringen von mind. 2 Fassadenkästen pro abgerissenem oder abgedichteten Gebäude Am Tafelkreuz 3 und Villingerstraße 64 für Fledermäuse. Aufhängung: frei anfliegbar in mind. 3 Meter Höhe in SO, S, SW oder W-Richtung.

Hinweis: Die CEF3-Maßnahme entspricht der Ausgleichsmaßnahme A2 des Umweltberichtes Ing. Büros Arcus Stand 07.07.2017.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 13.10.2015
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 20.11.2015
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit 06.04.2017
§ 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / Scoping 06.04.2017
§ 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat 25.07.2017

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 04.08.2017
§ 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 11.08.2017 – 18.09.2017
§ 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung 09.08.2017 – 18.09.2017
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes .....
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften .....
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Donaueschingen, den .....

Erik Pauly, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes .....
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften .....
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

Pflanzliste A: Bäume 1. Ordnung, Pflanzqualität Solitär StU 16-18cm

Deutscher Name	Botanischer Name	Hinweise
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	
Spitzahorn	*Acer platanoides*	
Roßkastanie	*Aesculus hippocastanum*	
Birke	Betula pendula	(starker Blatt- und Samenwurf)
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	
Esche	Fraxinus exelsior	(Pflanzung in Abhängigkeit der Entwicklung des Eschentriebsterbens)
Stieleiche	*Quercus robur*	
Traubeneiche	*Quercus petraea*	
Bergulme	*Ulmus glabra*	
Flatterulme	*Ulmus laevis*	
Winterlinde	*Tilia cordata*	
Sommerlinde	*Tilia platiphyllos*	

Pflanzliste B: Bäume 2. Ordnung, Pflanzqualität Solitär StU 14-16cm

Deutscher Name	Botanischer Name	Hinweise
Feldahorn	*Acer campestre*	
Hainbuche	*Carpinus betulus*	
Vogelkirsche	*Prunus avium*	
Salweide	*Salix caprea*	
Mehlbeere	*Sorbus aria*	
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	
Feldulme	*Ulmus campestris*	

Hochstämmige Obstbäume:
Obstsortenempfehlungen vgl. z.B. http://www.gvv-umweltbuero.de/naturgarten

Pflanzliste C: heimische Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name	Hinweise
Kornelkirsche	*Cornus mas*	
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	(bildet starke Wurzelbrut)
Haselnuss	*Corylus avellana*	
Weißdorn	*Crataegus spec.*, v. a. *C. laevigata, C. monogyna*	
Pfaffenhütchen	*Evonymus europaeus*	(Früchte giftig)
Faulbaum	*Frangula alnus*	
Liguster	*Ligustrum vulgare*	
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	
Schlehe	*Prunus spinosa*	(dornig, bildet starke Wurzelbrut)
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*	
	Heckenrose	*Rosa spec.,* (nur einheimische Wildarten wie z.B. *Rosa canina, Rosa rubiginosa*)
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum, L. nigra*	
Holunder	*Sambucus nigra, Sambucus racemosa*	
Schneeball	*Viburnum lantana, Viburnum opulus*	