

## **Stadt Donaueschingen Bebauungsplan „Endlins Breiten II, 4. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

**Stand 18.10.2017**

### **Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan „Endlins Breiten II, 4. Änderung“ wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) 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.
- 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.
- 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 Geschosszahl und der Trauf- und Gebäudehöhe. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragungen im zeichnerischen Teil.

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.

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.

### 2.2 Festlegung der Bezugshöhe

Als Bezugshöhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße festgelegt, welche von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt ist.

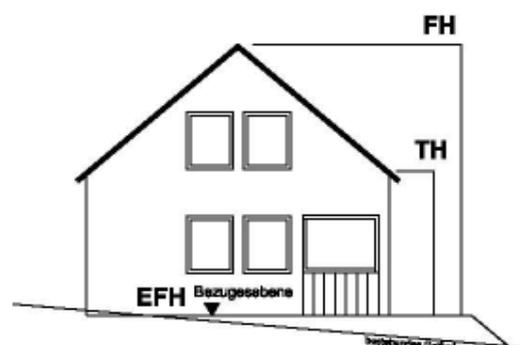
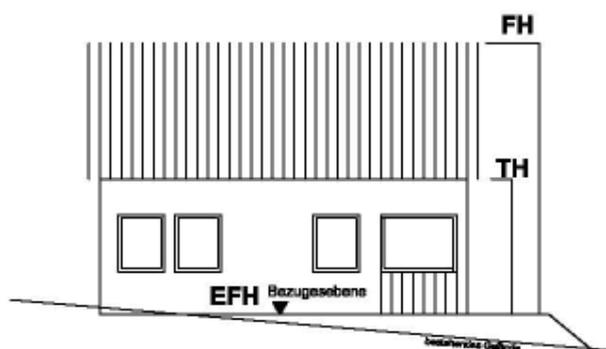
### 2.3 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

Die Bezugshöhe kann mit der EFH (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) um maximal 0,80 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:

- Die maximale Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Wandaußenhaut.
- 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, Fläche zwischen Flucht der Straße zugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche).

### **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.

5.2 Nebenanlagen sind pro Grundstück bis zu einer Größe von 40 cbm auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (Vorgartenbereich ist ausgenommen).

### **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 bleigedachte Dächer sowie Dachrinnen und Fallrohre 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 Dachterrasse 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

## **B Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Endlins Breiten II, 4. 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 die Dachform und die Dachneigung 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.

### 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

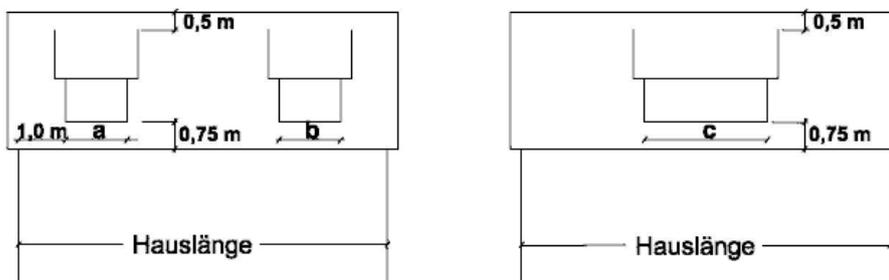
Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster, Gaupen, Dacheinschnitte (Negativgaupen) und Widerkehren zulässig.

### 1.5 Dachaufbauten bei Wohngebäuden:

1.5.1 Die Länge der einzelnen Gaupen bzw. Negativgaupen einschl. Widerkehren 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  $0,50\text{ m}$  senkrecht gemessen,
- zur Traufe mindestens  $0,75\text{ m}$
- und zur Giebelaußenwand mindestens  $1,00\text{ m}$  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 Mauerchen 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 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

## 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.

## 5 **Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,00 m<sup>2</sup> 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,
- Werbeanlagen in den Flächen mit Pflanzzwang und
- selbständige (freistehende) Werbeanlagen.

## C **Hinweise und weitergehende Empfehlungen zum Bebauungsplan „Endlins Breiten II, 4. 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 so weit 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 ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) 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.

## **D Ordnungswidrigkeiten**

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

Donaueschingen, den XX.XX.XXXX

---

Erik Pauly  
Oberbürgermeister