



# **Stadt Donaueschingen**

## **Stadtteil Hubertshofen**

---

### **Begründung zum Bebauungsplan**

### **„Mühlwiesenanger“**

---

Stand: Öffentliche Auslegung

Pforzheim, den 28.11.2017 /30.01.2018

(Dipl.-Ing. Dieter Reininghaus)

**INHALT**

	Seite
<b>1 Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Planerische Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Bestandssituation .....</b>	<b>3</b>
<b>4 Vorgaben übergeordneter Planungen – bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>4</b>
<b>5 Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>5</b>
<b>6 Erschließung .....</b>	<b>6</b>
<b>7 Immissionsschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>8 Bauliches Konzept – Textfestsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>9 Umweltbelange.....</b>	<b>10</b>
<b>10 Bodenordnung und Umsetzung .....</b>	<b>10</b>
<b>11 Statistik – Flächenbilanz .....</b>	<b>11</b>
<b>12 Anlagen /Bestandteile der Planung .....</b>	<b>11</b>

## 1 Vorbemerkungen

Die große Kreisstadt Donaueschingen weist eine hohe Standortgunst sowie einen hohen Freizeitwert auf. Die in der jüngeren Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete im Stadtgebiet wurden relativ rasch aufgesiedelt. Es besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für wohnbauliche Zwecke.

Auch in den Stadtteilen besteht eine entsprechende Nachfrage. So liegen bereits für das vorliegende Gebiet „Mühlwiesenanger“ Anfragen aus dem Ort vor, einen Bauplatz erwerben zu wollen.

Ein bislang in dem Stadtteil vorgesehene kleineres Baugebiet hat sich infolge mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer nicht entwickeln lassen. In Hubertshofen fehlt es an verfügbaren Bauflächen. Die im ausgewiesenen FNP dargestellten Bauflächen konnten bisher, trotz großer Anstrengungen, nicht aktiviert werden.



Bild: Auszug aus dem FNP 2020, 2. Änderung

In dem vorliegenden Gebiet „Mühlwiesenanger“ konnten im Vorfeld durch einen örtlichen Entwickler Grundstücksflächen erworben werden. Damit ist gewährleistet, dass das entstehende Bauland auch wirklich für Interessenten zur Verfügung gestellt werden kann.

Ein weiterer Aspekt unterstützt die hier in Rede stehende Entwicklung: Die entlang der Mistelbrunner Straße vorhandene Alt-Bebauung ist in Teilen untergenutzt. Die vorhandene Bausubstanz entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Sie lässt sich in großen Teilen auch durch geeignete Erhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen nicht sinnvoll einer Wiedernutzung zuführen.

Mit dem zuständigen Denkmalamt wurde in einem Ortstermin die Denkmälwürdigkeit der Bestandsbebauung erkundet. Das Gebäude Nr. 14 steht unter Denkmalschutz. Nr. 10 wurde auf seine Denkmaleigenschaft vom Landesamt für Denkmalpflege geprüft und nicht als Denkmal eingestuft. Bei Nr. 12 stand eine Denkmaleigenschaft nicht in Rede.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat mitgeteilt, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben. Diese Anforderungen werden in einem etwaigen Baugesuch geprüft, welches Bauvorhaben an bestehenden Denkmälern bzw. in deren unmittelbarem Umfeld zum Gegenstand hat.

Durch Festsetzung geeigneter überbaubarer Fläche in dem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, neue und zeitgemäße Gebäude auch entlang der Mistelbrunner Straße zu errichten. Mit der Planung von Neubauten geht auch die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung einher. Daher wurden die Grundstücke an der Mistelbrunner Straße in das Plangebiet mit einbezogen.

Mit der neuen Konzeption entstehen ca. 10 neue Bauplätze. Dazu sind drei Bestandsgebäude an der Mistelbrunner Straße von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans mit umfasst. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets beträgt damit ca. 0,90 ha.

Die in dem Gebiet „Mühlwiesenanger“ entstehenden Baugrundstücke sollen an Einzelinteressenten veräußert werden.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Von dem Regierungspräsidium, Abteilung Raumordnung wurde angeregt, für den Bestandsbereich (Dorfgebiet MD) an der Mistelbrunner Straße einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufzustellen. Dies wird von der Verwaltung als zweiter Bebauungsplan aufgefasst und für nicht sinnvoll, weil unwirtschaftlich erachtet.

Das Projekt wurde bereits eingehend in einer Sitzung des Ortschaftsrats sowie auch im Rahmen der in Hubertshofen stattgefundenen Veranstaltung des Flächenmanagers der Stadt vorgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde daher nicht als notwendig befunden. Die Träger öf-

fentlicher Belange wurden vorab einbezogen, um vor allem technisch-planerische Aspekte frühzeitig zu klären. Ein Scopingtermin fand am 13.12.2017 statt.

Im Weiteren ist für Februar 2018 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans geplant.

## **2 Planerische Ausgangssituation**

Wenngleich die vorhandene Bebauung entlang der Mistelbrunner Straße straßendorf-ähnliche Züge trägt, so gibt es dennoch auch bislang schon an der einen oder anderen Stelle Ausweitungen des Siedlungsgebiets - begleitend zu dieser Straße. So entstand östlich angrenzend an den vorhandenen Gartenbaubetrieb ein kleines Baugebiet an einer Ringstraße, genannt „Mühlwiesen“.

Weiter in Richtung Ortsmitte soll nun das vorliegende Plangebiet „Mühlwiesenanger“ entstehen, in welchem sich die neue Bebauung mit etwa 10 Bauplätzen um einen kleinen Anger gruppiert.

Zwischen den Häusern Mistelbrunner Straße Nummern 12 und 14 besteht ein hinreichend breiter Abstand, um eine neue Erschließungsstraße in das Gebiet führen zu können. Das „Vordergrundstück“ mit der Hausnummer 14 mit der künftigen Straßenfläche der Zufahrt ist mit erworben worden.

Das sich an die Bestandsbebauung anschließende Wiesengelände führt zu keinen besonderen planerischen Vorgaben für die Ausgestaltung von Erschließung und Bebauung – außer dieser, dass eine Wegeverbindung zu den Wiesen erhalten bleiben soll, damit landwirtschaftliche Fahrzeuge das zu mähende Wiesenareal erreichen können.

Die Außen- bzw. Tiefen-Abgrenzung des Gebiets resultiert aus der planerischen Absicht, zwei Grundstücks-Zeilen an den Bestand anzusetzen. Eine Verlängerungsoption für die Erschließung und Bebauung in nordöstlicher Richtung (vorhandener Gartenbaubetrieb) soll offen gehalten werden.

## **3 Bestandssituation**

Die Geländemorphologie des Plangebiets sowie dessen Umfeld ist durch eine geringfügig ausgeprägte flache Tal-Einmuldung geprägt. Das Gelände fällt leicht zu dieser Einmuldung ab. Im Weiteren schließen sich sodann Waldflächen an.

Es wurde auf vermessungstechnischem Wege eine topografische Aufnahme erstellt. Die daraus abgeleiteten 1 m-Höhenschichtlinien zeigen ein leichtes

Gefälle des Plangebiets in nordöstliche Richtung auf. Das Gefälle beträgt zwischen etwa 4% und 8%. Der maximale Gesamt-Höhenunterschied beträgt rund 6 m – von dem höchsten Punkt in der Südwest-Ecke zu dem tiefsten in der Nordost-Ecke des Gebiets.

Das Plangebiet ist im Anschluss an die Hofflächen der Bestandsbebauung derzeit landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt.

Ein großer markanter Laubbaum steht an der westlichen Ecke des Plangebiets – allerdings außerhalb des abgegrenzten Gebiets. Er kann bei Umsetzung der geplanten Bebauung erhalten bleiben.



Bild: Bestandsplan Kataster und Topographie des Planbereichs

#### 4 Vorgaben übergeordneter Planungen – bestehende Rechtsverhältnisse

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Donaueschingen stellt für das Plangebiet „Mühlwiesenanger“ zum einen Mischbauflächen entlang der Mittelbrunner Straße dar – nordwestliche angrenzend sodann Flächen für die Landwirtschaft.

Darüber hinaus sind keine weiteren planerischen oder rechtlichen Vorgaben für die Bebauungsplanung vorhanden.

Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird dieser an die wohnbauliche Entwicklung „Mühlwiesenanger“ angepasst. Zudem soll im Zug der nächsten Flächennutzungsplan-Fortschreibung erwogen werden, an anderer Stelle von Hubertshofen ausgewiesene, aber bislang nicht umsetzbare Bauflächen wieder in die Darstellung landwirtschaftlicher Flächen zurückzuführen.

## 5 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption ordnet die künftige Bebauung zu einem um den kleinen Dorfanger und sodann beidseits der von Südwesten nach Nordosten verlaufenden neuen Erschließungsstraße an und damit parallel zu der Bestandsbebauung der Mistelbrunner Straße. Nach Nordwesten als auch nach Nordosten werden Grünflächen in Verlängerung der neuen Erschließungsstraße freigehalten, so dass Wege-Verbindungen zu den anschließenden Grundstücksflächen möglich bleiben.

Etwa in der Mitte des Plangebiets entsteht mit einer Aufweitung der Verkehrsflächen ein kleiner Dorfanger von gut 13 x 25 m Ausdehnung. Um die nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen erreichen zu können, ist ein kurzer Stichweg nach Westen erforderlich.

Die bauliche Konzeption sieht vor, dass entlang des neu entstehenden nördlichen Ortsrands eine möglichst homogen wirkende Bebauung aus Einzelhäusern entsteht – in einer zweigeschossigen Bebauung mit einheitlicher Dachgestaltung – Dachneigung beginnend bei 25 Grad bzw. 30 Grad bei Gebäuden, die entlang der Mistelbrunner Straße umgebaut oder errichtet werden.

In der mittleren Gebäudezeile werden bewusst als Option auch Doppelhäuser zugelassen. Reihenhäuser sind nicht Gegenstand der städtebaulichen Konzeption. Für diese verdichtete Bauweise wird vorliegend kein Bedarf gesehen.

Die städtebauliche Konzeption teilt das ca. 0,90 ha messende Plangebiet im Entwurf in ca. 10 Bauplätze ein. Dazu kommen die Baumöglichkeiten entlang der Mistelbrunner Straße – im Bereich der heutigen Bestandsbebauung.

Aufgrund der Lagegunst des Baugebiets sind eher großzügige Grundstückszuschnitte mit im Wesentlichen etwa 450-625 m<sup>2</sup> Flächengröße vorgesehen. Lediglich die Grundstücke entlang der Mistelbrunner Straße weisen zum Teil darüber hinaus gehende Flächengrößen auf. Die Grundstücksgößen und –zuschnitte können noch modifiziert werden, weil sie nicht durch Bebauungsplan-Festsetzungen determiniert werden (können).

Die städtebauliche Konzeption beinhaltet weiterhin am nordöstlichen Gebietsrand einen Geländestreifen zur Eingrünung – festgesetzt als Flächen mit Pflanzbindungen (auf den entstehenden Baugrundstücken). Hier soll ein landschaftstypischer Abschluss des Siedlungsgebiets mit ortstypischen Gehölzen und Obstbäumen entstehen.

## 6 Erschließung

**Straßenbau:** Die Erschließungsstraße im Plangebiet ist im Wesentlichen in 5,50 m Fahrflächenbreite als **Mischverkehrsfläche** vorgesehen. Zieht man die randlichen Bordsteine von 2 x 0,15 m ab, so errechnet sich eine Breite von 5,20 m. Im Bereich des Dorfangers verbreitert sich die Verkehrsfläche auf ca. 13,30 m.

Die Oberflächenbefestigung der Verkehrsflächen ist bituminös vorgesehen.

Den nach Nordosten an den heute geplanten Ortsrand führenden Stichweg mit einer Müllfahrzeug geeigneten Wendeanlage zu versehen, würde die angrenzenden Baugrundstücke in ihrem Zuschnitt deutlich beeinträchtigen. Es wird dort daher auf eine Wendeanlage verzichtet. Müllbehältnisse von fünf Baugrundstücken /Gebäuden müssen daher am Abfuhrtag zu dem Dorfanger gebracht und dort abgestellt werden. Eine spezielle Fläche für das Aufstellen der Müllbehältnisse am Abfuhrtag wird in dem Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem ist wirtschaftlich nicht möglich: In dem gesamten Stadtteil Hubertshofen gibt es kein Trennsystem. Es fehlt an der Möglichkeit, Regenwasser (leitungsgebunden) abzuführen. Zudem fehlt es an der Möglichkeit, Regenwasser zu versickern. Die örtlich anstehenden Böden sind nach den vorhandenen Erkenntnissen lehmig und mit zu geringer Leitfähigkeit ausgestattet. Nach Regenfällen spürt man bei dem Begehen der Wiesenflächen, dass diese noch sehr viel Wasser an der Oberfläche aufweisen.

In den nördlich angrenzenden Wiesenflächen verläuft ein vorhandener Graben. Um das in dem Plangebiet anfallende Regenwasser in diesen leiten zu können, wird ein Grabensystem angelegt, welches es erlaubt, das Regenwasser von dem größten Teil der Baugrundstücke des Wohngebiets sowie den Straßenflächen in diesen Graben zu leiten. Lediglich zwei Bauplätze im Südwesten müssen demnach an den neuen Flächenkanal und damit das Mischsystem angeschlossen werden.

Mit Herstellung dieses Grabensystems entfällt die Notwendigkeit des Einbaus von Zisternen, weil die wenigen neu entstehenden Bauplätze hydraulisch keine Überlastung des Vorfluters auslösen werden. Die hydraulischen

Details werden in der Entwässerungsplanung erarbeitet, welche als Genehmigungsantrag eingereicht wird. Zudem läge der notwendige Zisternen-Überlauf zu tief, um in das Grabensystem an der Oberfläche ableiten zu können.

An der gesamten nordöstlichen Grenze des Plangebiets entlang wird ein Leitungsrecht eingetragen. Dieses erlaubt es, das **Schmutzwasser** mittels einer neuen Abwasserleitung in den Kanal an der Mistelbrunner Straße abzuleiten. Auch können Leitungen zur Versorgung des Gebiets dieses Leitungsrecht in Anspruch nehmen. In nordwestlicher Richtung erlaubt es das Leitungsrecht, einen flachen Graben für die Ableitung des Regenwassers anzulegen.

Für das Regenwasser der Grundstücke entlang des nordwestlichen Rands des Plangebiets wird auf dieser gesamten Flanke des Gebiets ein flacher Graben für die Ableitung des Regenwassers angelegt und durch Leitungsrecht gesichert. Bei der von dem Leitungsrecht betroffenen Fläche handelt es sich um eine private Grünfläche. Diese verbleibt im Eigentum des Entwicklers und soll nicht in die Grundstücksflächen der angrenzenden Bauplätze überführt werden.

Wasserversorgung sowie Strom- und Telekommunikations-Anschlüsse erfolgen aus dem bestehenden Netz des Siedlungsgebiets und damit von der Mistelbrunner Straße her.

## 7 Immissionsschutz

Es sind keine Schall-Emittenten in dem Umfeld des Plangebiets bekannt, deren Emissionen innerhalb des Plangebiets zu besonderen Schutzmaßnahmen Anlass geben würden.

Auch die Nutzung der mehr als 100 m östlich gelegenen Gartenbaubetriebs führt nicht zu immissionsschutzrechtlich relevanten Tatbeständen. Dasselbe gilt für die Angrenzung des Gebiets an die Mähwiesen. Wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzung treffen regelmäßig an den Rändern von Siedlungsgebieten aufeinander. Hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Maßnahmen des vorsorgenden Immissionsschutzes sind in dem Plangebiet nicht erforderlich und damit auch nicht festzusetzen.

## 8 Bauliches Konzept – Textfestsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird für den „Neubaubereich“ des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt – unterschieden in die zwei Teilbereiche **WA1** und **WA2**. Da es in dem **WA** für die Ausnahmen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung wie Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – keinen Bedarf gibt, werden diese ausgeschlossen.

Der Bereich entlang der Mistelbrunner Straße wird als Dorfgebiet (**MD**) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, weil der Flächennutzungsplan eine Mischbaufläche darstellt und sich im Umfeld dörfliche Strukturen in der Bausubstanz finden /erhalten haben. Einzelne Nutzungen werden ausgeschlossen, weil hierfür an dem gegebenen Standort kein Bedarf besteht: Zum Beispiel Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

Folgende Begründungen seien im Einzelnen für getroffene Festsetzungen gegeben:

1. **Grundflächenzahl (GRZ):** in den Ordnungsbereichen mit Festsetzung eines **WA** wird die übliche GRZ von 0,4 festgesetzt. Angesichts der großen Grundstücke entlang der Mistelbrunner Straße ist dieses Maß auch für das **MD** hinreichend.
2. **Geschossflächenzahl (GFZ):** In Anpassung an die beschriebene Grundflächenzahl wird in allen Ordnungsbereichen des Plangebiets die eine GFZ von 0,8 festgesetzt.
3. Das **Maß der baulichen Nutzung** wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Dadurch soll die Anpassung an die Umgebungsbebauung erreicht werden. Auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird verzichtet, weil die Höhenentwicklung der Gebäude durch die in der Nutzungsschablone angegebene Dachneigung sowie die maximale Gebäudehöhe hinreichend bestimmt ist.
4. **Bauweise und Stellung der bauliche Anlagen:** Einschränkung, dass in dem Ordnungsbereich **WA1** lediglich Einzelhausbebauung und in dem Ordnungsbereich **WA2** sowie im **MD** nur Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen wird, um keine zu starke Verdichtung an dem neuen Ortsrand zu bewirken. Eine Einheitliche Gebäudeausrichtung ist in den Ordnungsbereichen **WA1** und **MD** festgesetzt, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild entlang der Ränder des Gebiets zu erreichen.
5. **Garagen und Carports:** Garagen und Carports sind allgemein nur innerhalb der Baufenster und der gesonderten, für Garagen vorgesehenen Flächen zugelassen. Aus städtebaulicher Sicht wird dadurch

verhindert, dass Garagen und auch Carports weit von der Erschließungsstraße abgerückt in den Gartenbereich gestellt werden.

6. **Nebenanlagen** sind in ihrer Anzahl und Kubatur begrenzt und sind zusätzlich im Bereich zwischen Wohngebäude und Erschließungsstraße nicht zulässig, was der städtebaulichen Erscheinung der Grundstücke dient. Es sollen nicht zu viele weitere kleine Baukörper auf den Grundstücken entstehen. Terrassen, die dem familiären /geselligen Aufenthalt dienen, sind hingegen ausdrücklich erlaubt.
7. **Maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**, um eine zu hohe Verdichtung in dem städtebaulichen Kontext des ländlich geprägten Stadtteils zu vermeiden, zumal es sich hier um eine Randlage und somit um eine Abrundung der städtebaulichen Entwicklung handelt.
8. **Katalog an bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**, um eine an das Umfeld angepasste Bebauung /bauliche Gestaltung zu erreichen.
9. **Dachform und Dachneigung:** In Anpassung an übliche Dachformen im Umfeld und mit dem Ziel einer einheitlichen Dachgestaltung an dem neuen Ortsrand wird in dem Ordnungsbereich **WA1** lediglich die Dachform des Satteldachs mit einer Dachneigung von 25° bis 38° für zulässig erklärt. Um im Übrigen auch etwas freiere Architektur- und Dachformen zu ermöglichen, sind im Ordnungsbereich **WA2** darüber hinaus auch anderweitig geneigte Dächer wie Walmdach, Krüppelwalmdach oder Zeltdach zulässig. Im **MD** wiederum ist nur die Form des Satteldachs zulässig, um den Charakter der Dorfstraße einzuhalten, wie er sich im Umfeld des Plangebiets darstellt.
10. **Dacheindeckung:** Um der umgebenden Bebauung Rechnung zu tragen, werden die Farbtöne für die Bedachungsmaterialien auf Farben von Rot bis Rotbraun sowie von Grau bis Schwarz beschränkt.  

Aus Gründen des Grundwasserschutzes werden Bedachungsmaterialien, die vollflächig aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ausgeschlossen – zur Vermeidung des Abschwemmens von Schwermetallen.
11. **Weitere Festsetzungen zur Dachgestaltung**, damit sich die Dächer in die umgebende Dachlandschaft einfügen.
12. **Einfriedigungen und Stützmauern:** Die getroffenen Festsetzungen dienen dazu, hohe und übermäßige Abgrenzungen zur Straße hin, aber auch zum jeweiligen Nachbarn aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden. Außerdem sollen aus verkehrstechnischer Sicht möglicherweise entstehende Gefahrenquellen vermieden werden.
13. **Außenantennen:** die Begrenzung auf eine Außenantenne pro Gebäude soll einen „Antennenwald“ verhindern und durch die Bestimmung des Farbtons soll die Erscheinung am Gebäude so unauffällig

wie möglich gehalten werden, was aus gestalterischer Sicht erforderlich ist.

## **9 Umweltbelange**

Weil der Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 13b Baugesetzbuch aufgestellt wird, entfällt die Notwendigkeit zur Erstellung eines Umweltberichts. Zudem entfallen naturschutzfachliche Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Ein artenschutzrechtliche Potentialanalyse wurde vorgelegt und wird den Unterlagen für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beigelegt.

In die textlichen Festsetzungen sind ungeachtet dessen Minderungsmaßnahmen sowohl in die planungsrechtlichen Festsetzungen als auch die örtlichen Bauvorschriften und Hinweise eingearbeitet.

Soweit erforderlich, sind diese Maßnahmen auch in dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt – wie zum Beispiel die randliche Eingrünung (Pflanzbindung) entlang des neuen nördlichen Siedlungsrandes. Hier wird in der insgesamt 10 m breiten privaten Grünfläche eine Obstbaumreihe mit Bäumen heimischer Sorten gepflanzt.

## **10 Bodenordnung und Umsetzung**

Die Stadt Donaueschingen beabsichtigt, das Gebiet „Mühlwiesenanger“ durch die Bruckner GmbH als Erschließungsträgerin erschließen zu lassen.

Die Grundstücksflächen für die neue Wohnbebauung sind durch Ankauf erworben und werden durch Teilungsvermessung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans als Bauplätze ausparzelliert.

Die für öffentliche Zwecke erforderlichen Flächen (Verkehrsflächen) werden durch gesonderten notariellen Vertrag unentgeltlich auf die Stadt Donaueschingen übertragen.

## 11 Statistik – Flächenbilanz

<b>Fläche Bauabschnitt 1:</b>		<b>10.034 m<sup>2</sup></b>			
vorhandene Straßen	0 m <sup>2</sup>				
vorhandene Wege	0 m <sup>2</sup>				
verbleibende Grundstücke	-738 m <sup>2</sup>				
Grünflächen privat	-1.233 m <sup>2</sup>				
<b>Bruttobauland</b>		<b>8.063 m<sup>2</sup></b>		<b>100,0%</b>	<b>0,8 ha</b>
Straßen	919 m <sup>2</sup>		11,4%		
Wege	0 m <sup>2</sup>		0,0%		
Entsorgung	8 m <sup>2</sup>		0,1%		
Verkehrsgrün	43 m <sup>2</sup>		0,5%		
<b>Summe öffentliche Flächen</b>		<b>970 m<sup>2</sup></b>		<b>12,0%</b>	<b>0,1 ha</b>
<b>Nettobauland:</b>		<b>7.093 m<sup>2</sup></b>		<b>88,0%</b>	<b>0,7 ha</b>
davon im WA:		5.152 m <sup>2</sup>			
davon im MD:		1.941 m <sup>2</sup>			
Städtebauliche Eckdaten:					
Bauplätze	Einzelhäuser (incl. MD)	13 Bpl		1,5	20 WE
	Mehrfamilienhäuser	0 Bpl		6	0 WE
Summe:		13 Bpl			
durchschnittl. Bauplatzgröße	546 m <sup>2</sup>				

## 12 Anlagen / Bestandteile der Planung

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse