

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

Stand 19.03.2018

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz – Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Baden-Württemberg (DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. 1983, 797), das zuletzt durch Art. 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 3 der Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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.
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (GABl. Nr. 4, S. 172), zuletzt berichtigt am 29.12.2017 (GABl. Nr. 13, S. 656), in Kraft getreten am 14.03.2007. Gültigkeit verlängert bis zum Inkrafttreten der Änderung zur Bundesbodenschutzverordnung, längstens bis 31.12.2019 (GABl. Nr. 13, S. 998).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Quellen

- DIN 19731:1998-5 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1–15 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 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 gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.
- 1.4 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21a BauNVO)

2.1 Allgemein

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO 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 und Abs. 4 Nr. 1 und 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 Nrn. 1, 2 und 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.

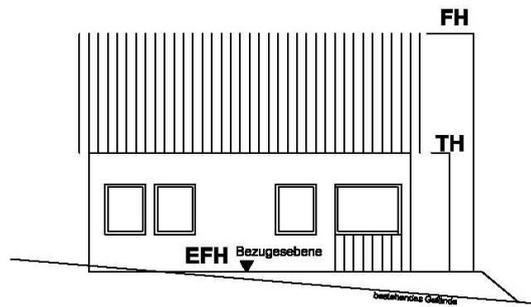
2.3 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

Die Bezugshöhe kann mit der EFH (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) insoweit überschritten werden, dass die EFH am südwestlichen Ende der Bebauung dort maximal auf Höhe der Oberkante des nächstgelegenen Punktes der Erschließungsstraße liegt.

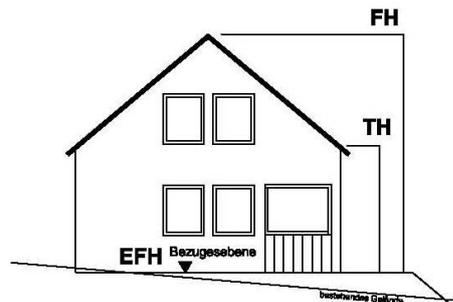
2.4 Traufhöhe und Firsthöhe

Die maximale Trauf- und Firsthöhe für die Bebauung ist in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans festgelegt. Als Bezugspunkt bzw. Messvorschrift gilt:

- a) Die maximale Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Wandaußenhaut.
- b) die maximale Firsthöhe wird gemessen von der EFH bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.



Definition von Ffirsthöhe **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 gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO 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, das heißt auf der Fläche zwischen der 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 sowie Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der durch Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzten Flächen unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m § 14 Abs. 1 BauNVO).

5.2 Nebenanlagen sind pro Grundstück bis zu einer Größe von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Vorgartenbereich ist ausgenommen.

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

Versorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 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, sodass keine Kontamination des Bodens und des Niederschlagswassers durch Metallionen zu befürchten 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.)
- 7.3 Zeitliche Abbruchregelung
Der Abbruch vom zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehender Gebäudeteile im Geltungsbereich ist zum Schutz der Mehlschwalben nur außerhalb der Brutzeit (Oktober bis März) zulässig. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist der Abbruch der noch bestehenden Gebäudeteile nur vom November bis Februar zulässig.

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Auf der im zeichnerischen Teil dargestellten Grünstreifen mit Pflanzgebot sind Bäume und Sträucher aus den folgenden Listen 8.2.1 bis 8.2.3 zu pflanzen.
- 8.2 Listen der Bäume und Sträucher:
- 8.2.1 Klein- bis mittelkronige Bäume:
Feldahorn, Spitzahorn (Sorte), Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche/ Vogelbeere, Mehlbeere.
- 8.2.2 Großkronige Bäume:
Bergahorn, Spitzahorn, Sommer- /Winterlinde, Rotbuche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche und einheimische Obstbäume.
- 8.2.3 Sträucher:
Heckenrose, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, roter Hartriegel, Liguster, Holunder, wolliger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball, rotes Geißblatt, Haselnuss.
- 8.3 Die Pflanzungen gemäß den Pflanzvorschriften sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers auszuführen.

B Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Endlins-Breiten II, 4. Änderung“

1. Dächer (§ 74 Abs. 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 (zum Beispiel 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

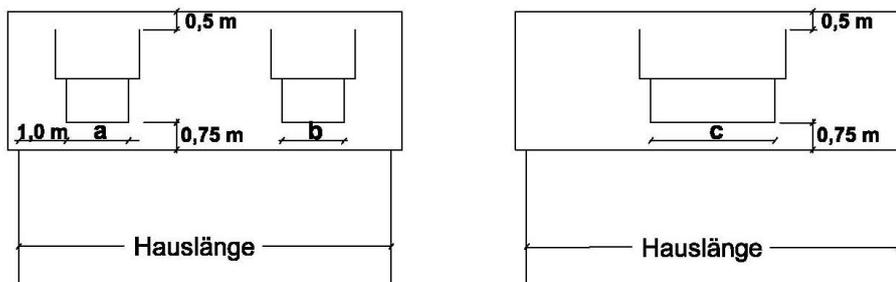
Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster, Gauben, Dacheinschnitte (Negativgauben) und Wiederkehren zulässig.

1.5 Dachaufbauten bei Wohngebäuden:

1.5.1 Die Länge der einzelnen Gauben bzw. Negativgauben einschließlich Wiederkehren dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- Breite der Gauben $a + b$ beträgt maximal 50 % der Hauslänge.
- Breite der Gaube c beträgt maximal 50 % der Hauslänge.

Dachaufbauten und Hauslänge



1.5.2 Die Abstandsfläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster

- zum First muss mindestens $0,5\text{ m}$ senkrecht gemessen,
- zur Traufe mindestens $0,75\text{ m}$
- und zur Giebelaußenwand mindestens 1 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

2.2.1 Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten auf privaten Flächen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, großfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen. Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses ist ein Abflussbeiwert von weniger als 0,8 einzuhalten.

2.2.2 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

1.3 Einfriedungen

1.3.1 Einfriedungen und Stützmauern an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von maximal 0,3 m mit aufgesetztem Zaun oder Heckenhinterpflanzung möglich. Die Gesamteinfriedung darf nicht höher als 1 m sein.

1.3.2 Ist die Stützmauer höher als 1,5 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,5 m gegenüber der Vorderkante des darunterliegenden Mauerwerks zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Auf die Errichtung von gegebenenfalls erforderlichen Absturzsicherungen wird hingewiesen.

3. Außenantennen (§ 74 Abs. 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 Abs. 3 Nr. 2 LBO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 bzw. 20 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, vor allem das Dachablaufwasser, ist in Zisternen mit Drosseleinrichtung zu sammeln. Diese müssen einen Nutzinhalt von mindestens 1 m³ je 100 m² versiegelte Fläche, mindestens jedoch 3 m³ aufweisen. Die oberen 2 m³ jeder Zisterne sind mit einem konstanten Drosselabfluss von 1,5 l/s auszustatten.

5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² zulässig. Die Oberkante darf eine Höhe von 3 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 Abs. 1 DSchG (zufällige Funde) ist die **Stadt Donaueschingen, Bauverwaltung, Bauordnung / Denkmalschutz, Rathausplatz 1, Tel. 0771 857-203** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine oder ähnliches 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 (Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis), Am Hoptbühl 5, 78048 Villingen-Schwenningen, Tel. 07721 913-7649** zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort zu unterbrechen.

Oberboden ist separat zu behandeln, das heißt getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Oberbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberbodenschicht. Anfallender unbelasteter Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist so weit wie möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets wiederzuverwerten.

Ein zumindest teilweiser Erdmassenausgleich innerhalb des zu erschließenden Plangebiets wird durch Festlegung des Niveaus der Straßen angestrebt.

Eine Abfuhr von unbelastetem Aushub ist nur bei ordnungsgemäßer Wiederverwertung nach dem Stand der Technik möglich. Ist eine Verwertung nicht auf diese Weise nach dem Stand der Technik 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 (zum Beispiel 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 (weniger als 4 N/cm²) 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**

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 einzuhalten.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z.B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das **Amt für Wasser- und Bodenschutz (Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis), Am Hoptbühl 5, 78048 Villingen-Schwenningen, Tel. 07721 913-7649** zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

4. **Grundwasserschutz**

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (vor allem § 49 WHG in Verbindung mit § 43 WHG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern und Bauteilen oder ähnlichem dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

5. **Nisthilfen für Mehlschwalben**

Es wird empfohlen, für Mehlschwalben geeignete Nisthilfen, wie in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargestellt, zu schaffen.

6. **Ersatzquartiere für Fledermäuse**

Werden vor dem Abbruch Fledermausquartiere festgestellt, müssen in einem Umfang, der dem Gefährdungsstatus entspricht, Ersatzquartiere geschaffen werden. Vorgeschlagen werden Fassadenkästen oder für Fledermäuse zugängliche Dachbereiche.

D Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Baugesetzbuch handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderhandelt.

Donaueschingen,

Erik Pauly
Oberbürgermeister