

Große Kreisstadt Donaueschingen
Bebauungsplan „Graustein, 1. Änderung“
Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Stand: 08.11.2018

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Graustein, 1. Änderung“ wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung 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) in der Fassung der Bekanntmachung 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.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch Planeintrag in der Nutzungsschablone ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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 jedoch zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.4 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16–21a BauNVO)

2.1 Allgemein

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise sowie der Höhe der baulichen Anlagen durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin bestimmt durch Festsetzung der Geschosszahl und Bezugshöhen.

2.2 Stellplätze

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

2.3 Sonstige Nebenanlagen

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

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

Die Bezugshöhe (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) ist 756,43 m ü. NN. Die EFH kann nach oben und unten jeweils um 0,30 m über- oder unterschritten werden. Wird die festgesetzte EFH überschritten bzw. unterschritten, verringert bzw. erhöht sich die maximale Gebäudehöhe um die Differenz.

2.2.2 Maximale Gebäudehöhe

Als maximal zulässige Gebäudehöhe wird 6,75 m über EFH festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe die Oberkante Attika, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern bemisst sich die Gebäudehöhe bis zum First bzw. zur Spitze der Dachkonstruktion der baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen ist für untergeordnete Nebenanlagen und technische Einrichtungen (z.B. Lüftungsschächte, Schornsteine) sowie für Mobilfunkmasten zulässig.

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 Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

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 zulässig.

5.2 Unterirdische Bauteile sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den durch Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 25,00 m³ pro Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Versorgungsleitungen sind in dem Plangebiet unterirdisch zu führen.

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

7.1 Je Privatgrundstück ist pro angefangene 300,00 m² Grundstücksfläche mindestens 2 klein- bis mittelkronige Laubbäume oder ein großkroniger Baum aus den nachfolgenden Listen 8.2.1 und 8.2.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Liste der Bäume und Sträucher

7.2.1 Klein- bis mittelkronige Bäume:

Feldahorn, Spitzahorn (Sorte), Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche/ Vogelbeere, Mehlbeere.

7.2.2 Großkronige Bäume:

Bergahorn, Spitzahorn, Sommer- /Winterlinde, Rotbuche, Esche, Trauben- /Stieleiche und einheimische Obstbäume.

7.2.3 Sträucher:

Heckenrose, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, roter Hartriegel, Liguster, Holunder, wolliger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball, rotes Geißblatt, Haselnuss

7.3 Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach der Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

B Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Graustein, 1. Änderung“

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen und Dachneigung

Im zeichnerischen Teil werden in den Nutzungsschablonen die zulässigen Dachformen festgesetzt: Flachdach bzw. Pultdach.

1.2 Eindeckung

Das Dach ist mit Materialien in grauer bis schwarzer Tönung oder in roter bis rotbrauner Farbe zu decken. Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Vollflächig angebrachte Bedachungsmaterialien aus Metall (z.B. Kupfer, Zink oder Blei) sind nicht zulässig.

Flachdächer sind mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht von 0,10 m dauerhaft zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen

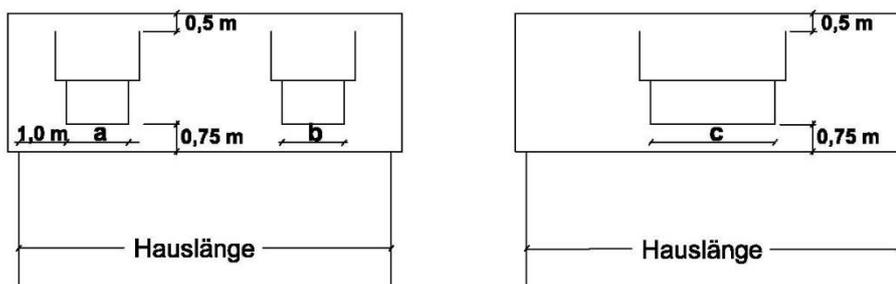
Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bis zur maximalen Gebäudehöhe gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

1.4 Dachaufbauten bei Wohngebäuden

1.4.1 Die Länge der einzelnen Gauben bzw. Negativgauben einschließlich Wiederkehren dürfen 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.

Dachaufbauten und Hauslänge



1.4.2 Die Abstandsfläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster

- zum First muss mindestens 0,50 m senkrecht gemessen,
- zur Traufe mindestens 0,75 m
- und zur Giebelaußenwand mindestens 1,00 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 $< 0,8$ 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

2.3 Einfriedungen und Stützmauern

2.3.1 Die Höhe der Einfriedungen bemisst sich ggf. in Kombination mit Stützmauern oder Aufschüttungen. Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche nicht überschreiten.

Mit Einfriedigungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die Einfriedigung höher als 1,50 m über der angrenzenden Grundstücksfläche, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit einer Höhe zwischen 1,00 m bis 1,90 m über der angrenzenden Grundstücksfläche zulässig. Ist die Einfriedigung höher als 1,20 m und überwiegend blickdicht, so ist ein Abstand von der Grundstücksgrenze entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten.

2.3.2 Stützmauern sind als Natursteinmauern oder als mit Naturstein verblendete Mauern zu errichten. Stützmauern sind als Trockenmauern auszuführen, soweit statisch möglich. 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 darunterliegenden Mauerteils zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

3. Festsetzungen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 14 bzw. 20 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, vor allem das Dachablaufwasser, ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Regelwasserkanal abzuleiten. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete, abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegründung) gewährleistet werden. Die maximal zulässige Einleitmenge ist auf 0,5 l/s je 100 m² Grundstücksfläche begrenzt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4. 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,
- selbständige (freistehende) Werbeanlagen.

5. Gestaltung und Bepflanzung von Vorgärten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten auf Vorgartenflächen ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

Donaueschingen,

Erik Pauly
Oberbürgermeister