



**DONAUESCHINGEN**

**03**

# **Textlicher Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Konversion II“**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
1. <b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	1
2. <b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
3. <b>Bauweise .....</b>	<b>2</b>
4. <b>Überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>2</b>
5. <b>Stellplätze, Garagen und Carports.....</b>	<b>2</b>
6. <b>Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen .....</b>	<b>3</b>
7. <b>Flächen für den Gemeinbedarf.....</b>	<b>3</b>
8. <b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>3</b>
9. <b>Versorgungsflächen.....</b>	<b>4</b>
10. <b>Grünflächen.....</b>	<b>4</b>
11. <b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>4</b>
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>5</b>
1. <b>Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....</b>	<b>5</b>
1.1. Dachgestaltung.....	5
2. <b>Werbeanlagen.....</b>	<b>5</b>
3. <b>Grundstücksgestaltung .....</b>	<b>6</b>
3.1. Einfriedungen.....	6
4. <b>Versorgungsleitungen .....</b>	<b>6</b>
<b>HINWEISE .....</b>	<b>7</b>
1. <b>Artenschutz bei Baumaßnahmen.....</b>	<b>7</b>
2. <b>Bodendenkmale .....</b>	<b>7</b>

---

<b>3. Altlasten.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Umgang mit Regenwasser.....</b>	<b>7</b>

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

### 1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Gebäudehöhe (Hmax) sowie der Geschossigkeit in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.
- (2) Zugelassen ist eine maximale Geschossigkeit von II Vollgeschossen zuzüglich Staffel- oder Dachgeschoss. Staffelgeschosse sind Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grund-

fläche aufweisen. Die Grundfläche der Staffelgeschosse darf maximal 80 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.

- (3) Die Gebäudehöhen werden bemessen zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und der Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dach- bzw. Staffelgeschosses.
- (4) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind bis zu einer max. Gebäudehöhe von 3,0 m zulässig.
- (5) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen und Carports darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 0,5 m zum Dachrand einzuhalten ist.

### 3. Bauweise

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

o = offene Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

### 5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Oberirdische Garagen und Carports für PKW sind ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Ga) zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze“ (St) zulässig.
- (2) Unterirdische Tiefgaragen sind unter Berücksichtigung der jeweilig festgesetzten GRZ im gesamten Bereich der Baugrundstücke zulässig.

## 6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Baugrundstück ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 15,0 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.
- (2) In den im zeichnerischen Teil mit VG gekennzeichneten Flächen sind pro Baugrundstück jeweils eine Mülleinhausung und ein überdachter Fahrradstellplatz mit einer Größe von insgesamt 12,0 m<sup>3</sup> zulässig. Weitere Nebenanlagen sind unzulässig.
- (3) Auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen, die mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ vereinbar sind, allgemein zulässig.
- (4) Im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gst) sind Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen und Plätze für Abfallbehälter zulässig.

## 7. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesenen Fläche, sind nur solche Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, welche mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.

## 8. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ (W), die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze“ (St), die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Müllsammelplatz“ (M), die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gemeinschaftsanlagen“ (Gst), Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 9. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen sind Versorgungsanlagen der Elektrizitäts- und Kommunikations-Infrastruktur zulässig.

## 10. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Spiel- und Bewegungsflächen und bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit den genannten Nutzungen stehen, zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Wegeführungen, Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb der Grünfläche sind nicht bindend.

## 11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

*Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine).

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

## 1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

### 1.1. Dachgestaltung

- (1) Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt. Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 12°.
- (2) Die Dächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mind. 8 cm und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflege-extensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).
- (3) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 12° auszuführen und zu begrünen.
- (4) Glasierte, reflektierende, blendende und schwarze Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Dachflächen sowie der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

## 2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Nicht freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück zulässig.
- (3) Unzulässig sind:
  - Freistehende Werbeanlagen,
  - Beleuchtete Werbeanlagen,
  - Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie
  - Werbeanlagen auf dem Dach.

### **3. Grundstücksgestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### **3.1. Einfriedungen**

- (1) In den im zeichnerischen Teil mit VG gekennzeichneten Flächen sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. An einer Seite der Baugrundstücke sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. In allen übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Einfriedungen ab einer Höhe von 1,5 m sind als lebende Einfriedungen z.B. Hecken oder Sträucher oder tote Einfriedungen aus luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen.
- (2) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung und darüber hinaus das gebaute Gelände.

### **4. Versorgungsleitungen**

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

# HINWEISE

## 1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

## 2. 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.

## 3. 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.

## 4. Umgang mit Regenwasser

Zur Eingriffsminderung wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Es wird hierbei darauf hingewiesen, dass gemäß § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 Wasserversorgungsanlagen, aus denen Wasser für den menschlichen

Gebrauch abgegeben wird, nicht mit wasserführenden Teilen verbunden werden dürfen, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist. Der Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nr. 2 und/oder Nr. 3 TrinkwV 2001 hat die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist, sind bei der Errichtung dauerhaft als solche mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser!“ zu kennzeichnen. Die entsprechenden Hähne sollten abschließbar sein.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mind. 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird.