



**DONAUESCHINGEN**

**04**

# **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Konversion II“**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

# **Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften „Konversion II“**

## **Projekt-Nr.**

20008\_1

## **Bearbeiter**

M. Sc., T. Kaupert

M. Sc. E. Poser

Interne Prüfung: DW, 25.06.2020

## **Datum**

06.07.2020



## **Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

## **Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

## **Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.2.1 Nutzungen .....	3
2.2.2 Erschließung.....	4
2.2.3 Ver- und Entsorgung.....	4
2.2.4 Immissionen.....	4
2.2.5 Impressionen Plangebiet.....	4
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
3.1 Regionalplanung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.3 Bestehende Bebauungspläne .....	7
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	7
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>9</b>
4.1 Artenschutz.....	10
<b>5. Planungskonzept</b> .....	<b>11</b>
5.1 Bauungskonzept .....	12
5.2 Verkehrserschließung .....	14
5.3 Freiraum .....	14
<b>6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.2.1 GRZ und GFZ.....	15
6.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen .....	16
6.3 Bauweise .....	16
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
6.5 Stellplätze, Garagen, Carports.....	16
6.6 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen.....	17
6.7 Flächen für den Gemeinbedarf.....	17
6.8 Verkehrsflächen .....	17
6.9 Versorgungsflächen .....	18

6.10 Grünflächen .....	18
6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
<b>7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>21</b>
7.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	22
7.1.1 Dachgestaltung .....	22
7.2 Werbeanlagen.....	22
7.3 Grundstücksgestaltung .....	22
7.3.1 Einfriedungen.....	22
7.4 Versorgungsleitungen .....	23

## **Abbildungsverzeichnis ..... Seite**

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt .....	3
Abb. 3: Blick Richtung Norden auf die im Bau befindliche Kindertagesstätte .....	4
Abb. 4: Blick Richtung Süden auf die Schule, den Kindergarten und das Offizierscasino .....	5
Abb. 5: Blick auf die ehemaligen Spiel- und Freiflächen des Kindergartens und der Schule sowie die angrenzende Bebauung der Alemannenstraße im Osten .....	5
Abb. 6: Blick auf die Schule und den ehemaligen deutsch-französischen Kindergarten Richtung Norden.....	6
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan .....	6
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	7
Abb. 9: Kartenübersicht der Wasserschutzgebiete .....	8
Abb. 10: Kartenübersicht der Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete .....	9
Abb. 11: Städtebaulicher Entwurf mit Geltungsbereich (rot) .....	13

## **Tabellenverzeichnis ..... Seite**

Tab. 1: Empfohlener faunistischer Untersuchungsumfang zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG) für den Bebauungsplan „B-Plan Konversion II“ .....	11
Tab. 2 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter .....	21

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Donaueschingen mit rund 22.526 Einwohnern (Stand: 31.12.2018, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) ist im Südwesten Baden-Württembergs und ca. 13 km südlich der Kreisstadt Villingen-Schwenningen gelegen. Das Mittelzentrum gehört dem Schwarzwald-Baar-Kreis an und stellt als Quellstadt der Donau eine attraktive Wohn- und Kulturstadt, insbesondere für Familien und Senioren, mit stetig wachsendem Entwicklungsdruck dar.

Anlass der Planung ist der Rückzug der französischen Streitkräfte in der Donaueschinger Kernstadt, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die dadurch entstandene 14 ha große Konversionsfläche ermöglicht eine perspektivische Bereitstellung von Wohnbauland sowie Nutzungsdurchmischung und eine städtebauliche Öffnung Richtung Innenstadt. Die Stadt beabsichtigt damit, sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Thema der „Innenentwicklung“ auseinanderzusetzen.

Im Jahr 2015 wurde für das gesamte Konversionsareal unter Berücksichtigung vorhandener Stadtstrukturen ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Der nördliche Teilbereich des Quartiers wurde bereits mit dem Bebauungsplan „Konversion I“ planungsrechtlich gesichert.

Mithilfe des neuen Bebauungsplanes „Konversion II“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, den südlichen Teilbereich zu entwickeln und die freigewordenen Potenziale für Wohnraum im Innenbereich zu nutzen. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt sich nördlich der Innenstadt über eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Rahmenbedingungen für ein lebendiges sowie vielfältiges Quartier ermöglichen, welches die vorhandene nördlich angrenzende städtebauliche Struktur des Wohngebietes „Konversion I“ sinnvoll fortführt. Maßgebend ist im südlichen Teilbereich eine aufgelockerte Baustruktur mit Doppel- und Reihenhäusern. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine dichtere Baustruktur mit Mehrfamilienhäusern. Der westliche Teilbereich des Geltungsbereiches bildet eine öffentliche Parkanlage, welche nördlich an die Parkanlage des Bebauungsplanes „Konversion I“ anknüpft und sich durch das gesamte Konversionsgebiet erstreckt.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Südhanglage, nördlich der Innenstadt. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Konversion I“ mit Kindertagesstätte sowie Wohnbebauung an. Im Osten schließt das Plangebiet an die Alemannenstraße mit bestehender Wohnbebauung und weiteren Militärfächern der deutschen Kaserne Fürstenberg an. Westlich des Parks befinden sich das denkmalgeschützte Offizierscasino sowie weitere ehemalige Wohngebäude. Das Offizierscasino schließt westlich an die Villinger Straße an, über welche das Plangebiet an die Innenstadt mit zentralen Einrichtungen angebunden ist. Südlich befinden sich weitere Flächen des Konversionsgeländes und des Rahmenplanes am „Am Buchberg“.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches**  
(Quelle: OpenStreetMap, bhm, 2020)



ne Wohnflächen in mäßig bis schlechtem Zustand. Der städtebauliche Entwurf sieht einen Abriss dieser Gebäude vor.

### 2.2.2 Erschließung

Verkehrlich erschlossen werden die Grundstücke von der Alemannenstraße im Osten. Großräumig ist das Plangebiet über die Villingener Straße, welche westlich des Geltungsbereiches verläuft, an die Innenstadt und darüber an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Donaueschingen befindet sich in einer Entfernung von rund 1,4 km. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nördlich des Geltungsbereiches an der Alemannenstraße gelegen, welche das Plangebiet mit der Innenstadt verbindet und einen Anschluss an das örtliche und überregionale ÖPNV-Netz gewährleistet.

### 2.2.3 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Bbauungsplan um eine Überplanung und Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Gebietes, welches an bereits bestehende Wohnbebauung anschließt, handelt, ist ein Anschluss an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in den umliegenden Erschließungsstraßen möglich.

### 2.2.4 Immissionen

Da in der unmittelbaren Umgebung überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind, befinden sich in der Umgebung keine emissionsreichen Nutzungen.

### 2.2.5 Impressionen Plangebiet



**Abb. 3: Blick Richtung Norden auf die im Bau befindliche Kindertagesstätte**  
Foto bhm



**Abb. 4: Blick Richtung Süden auf die Schule, den Kindergarten und das Offizierscasino**  
Foto bhm



**Abb. 5: Blick auf die ehemaligen Spiel- und Freiflächen des Kindergartens und der Schule sowie die angrenzende Bebauung der Alemannenstraße im Osten**  
Foto bhm



Abb. 6: Blick auf die Schule und den ehemaligen deutsch-französischen Kindergarten Richtung Norden  
Foto bhm

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.



Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan  
(Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003)

Der Einheitliche Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg stellt in der Raumnutzungskarte das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Insofern werden durch die Planung die regionalplanerischen Zielvorgaben eingehalten. Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung einer Wohnbaufläche nicht entgegen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die rechtswirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Donaueschingen stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche Bestand dar. Da sich die Art der Nutzung nicht ändern wird, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

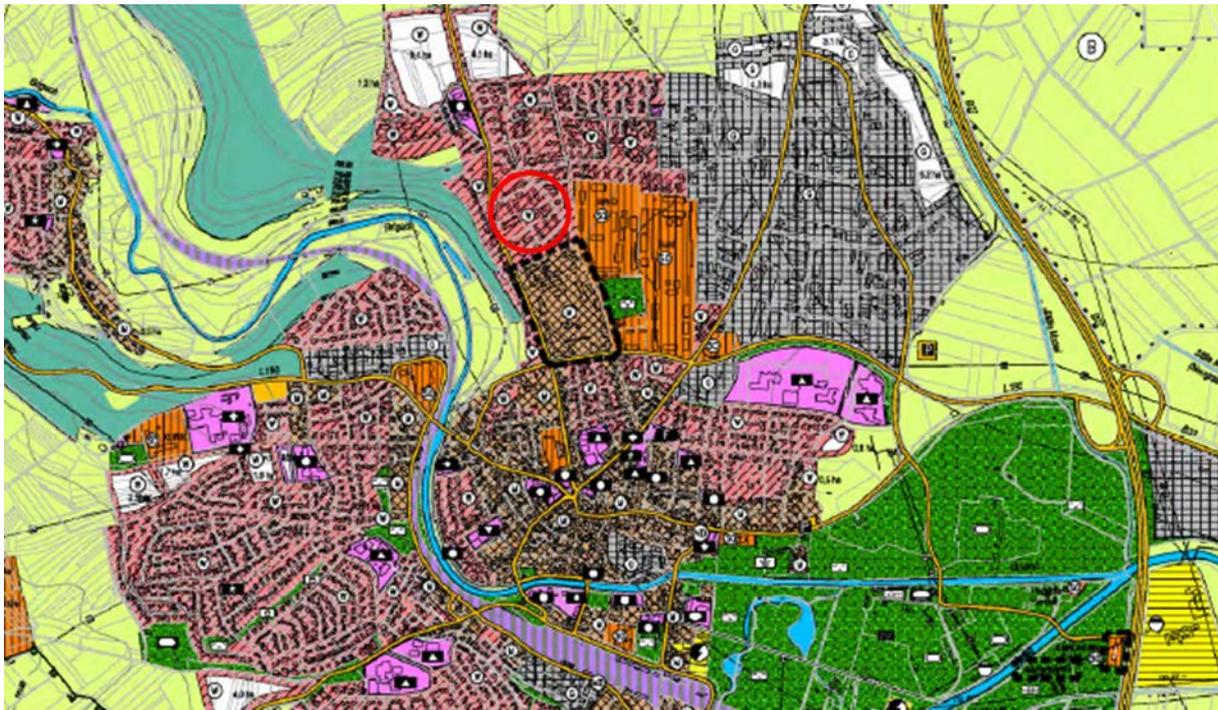


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
(Quelle: Stadt Donaueschingen, 2017)

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im Norden schließt der Bebauungsplan „Konversion I“ an.

### 3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutz- und Hochwasserschutzgebiete. In einer Entfernung von ca. 180 westliche Richtung befindet sich das Überschwemmungsgebiet „ÜSG-Brigach-Berg“ sowie in einer Entfernung von rund 600 m das Wasserschutzgebiet „WSG Gutterquelle“ (siehe Abb. 9: Kartenübersicht der Wasserschutzgebiete). Negative Auswirkungen, welche mit der Planung verbunden sind, sind nicht zu erwarten.

Weiterhin sind keine Vogelschutz oder FFH-Gebiete von der Planung betroffen, wodurch negative Auswirkungen infolge der Planung ausgeschlossen werden können. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m westlicher Richtung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Baar, Eschach und Südostschwarzwald“. Das Vogelschutzgebiet „Baar“ ist rund 200 m entfernt gelegen.

Auch Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

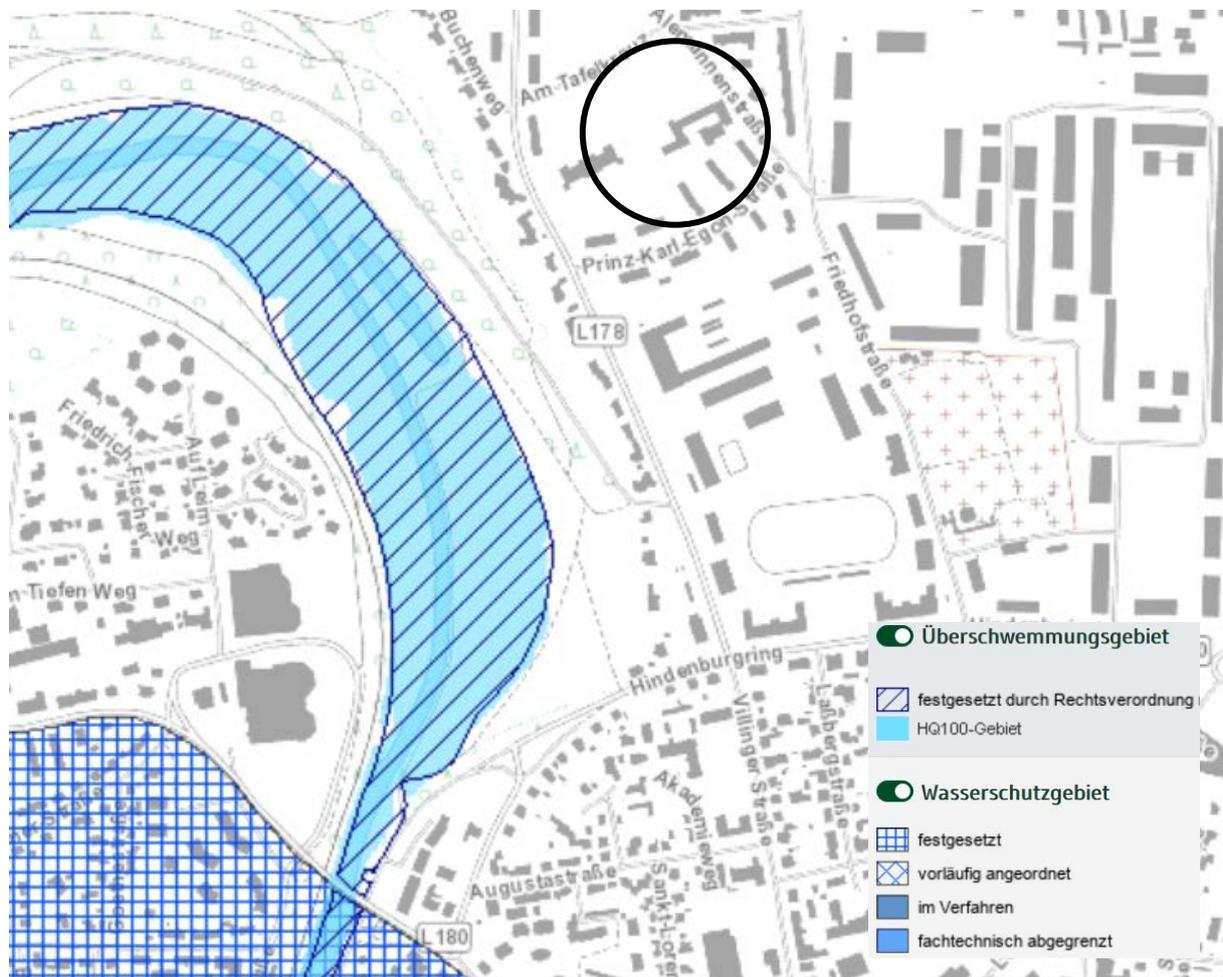
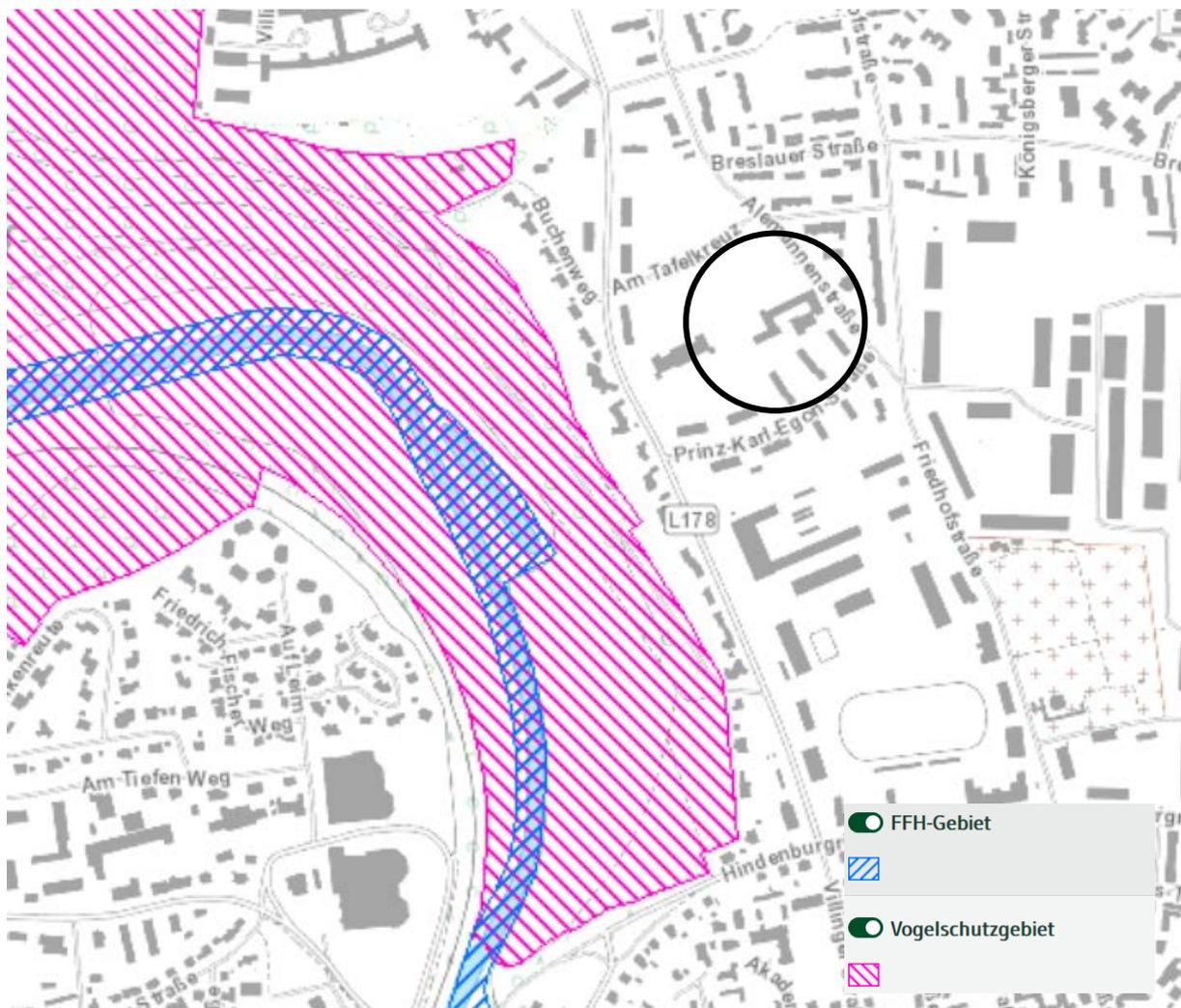


Abb. 9: Kartenübersicht der Wasserschutzgebiete  
(Quelle: LUBW, Stand: 24.04.2020)



**Abb. 10: Kartenübersicht der Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete**  
(Quelle: LUBW, Stand: 24.04.2020)

## 4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Bauvorhabens „Konversion II“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein klassischer Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Mit der Überplanung des Konversionsareals sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachverdichtung und Nutzungsvielfalt gesichert werden. Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB dienen Bebauungspläne der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der Neuaufstellung wird ausschließlich städtischer Innenbereich überplant. Da der Planbereich überwiegend von Bebauung umschlossen wird, passen sich die geplanten Nutzungen der vorhandenen Baustruktur an. Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan auf eine Nachverdichtung durch Wiedernutzung von Brachflächen § 13a BauGB abzielt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m<sup>2</sup>, wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt die überbaubare Grundstücksfläche mit rund 5.558 m<sup>2</sup> und der höchsten festgesetzten GRZ von 0,6 deutlich unterhalb des Schwellenwertes (Wohnbaufläche mit 9.262m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 = 5.558 m<sup>2</sup>). Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig ist. Im räumlichen Zusammenhang befindet sich derzeit ein weiterer Bebauungsplan in Aufstellung, sodass bei der Berechnung auch noch die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung findet. Auch unter Einbeziehung des Bebauungsplanes wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gem. § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden. Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a

Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 abgesehen sowie einem Monitoring gem. § 4 c BauGB abgesehen.

## 4.1 Artenschutz

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des 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.

In der artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde ermittelt, ob im Wirkraum des Bauvorhabens artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten Habitatpotenzial haben und durch das Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Bei der Begehung im April 2020 wurde Habitatpotential für Fledermäuse, Vögel und Reptilien, festgestellt.

Um im Rahmen der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erhalten und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellen zu können, wird folgender, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmter, Untersuchungsumfang empfohlen (Tab. 1).

**Tab. 1: Empfohlener faunistischer Untersuchungsumfang zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG) für den Bebauungsplan „B-Plan Konversion II“**

Arten- gruppe	Untersuchungs- umfang	Untersuchungs- zeitraum	Spätester Beginn
Vögel	5 Begehungen: Optische und akustische Kartierung	März bis Juli	März
Fledermäuse	4 Detektorbegehungen des Plangebiets + Wirkraums: (ggf. inkl. Ausflugkontrolle an Höhlenbäumen) <u>Optional bei Eingriff in die Gebäudesubstanz im UG:</u> - Gebäudebegehung	Mai – Juli	Juni
Reptilien	6 Begehungen - Erfassung geeigneter Habitatstrukturen/ Ausbringen künstl. Verstecke - Kontrolle dieser Strukturen	März bis September (Ausbringen der Verstecke im Vorjahr)	April
Höhlenbaum- kartierung	1 Begehung zur Baumuntersuchung	laubfreie Zeit	

Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten der Tiergruppen Amphibien, Fische, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Käfer, Libellen und Pflanzen weist der Untersuchungsraum kein Habitatpotenzial auf. Die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch das Bauvorhaben kann somit für diese Arten bzw. Artengruppen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (siehe Anlage).

Bezüglich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien folgen im weiteren Verfahren Kartierungen, deren Ergebnisse im weiteren Verlauf in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

## 5. Planungskonzept

Der Planentwurf des Bebauungsplanes „Konversion II“ basiert in den Grundzügen auf dem Rahmenplan „Am Buchberg“ der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft Donaueschingen, stellt aber eine Weiterentwicklung des Rahmenplanes dar.

Zur Wiedernutzung des Konversionsareals sowie zur Deckung des derzeitigen und zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen in der Stadt Donaueschingen soll der vorliegende Standort zu einem familienfreundlichen Wohngebiet entwickelt werden.

Der Entwurf wird gekennzeichnet durch eine klare Struktur von Bebauung und Straßenverkehrsfläche. Die Bebauung besteht aus unterschiedlichen Bauweisen und Bauformen, die dennoch einen zusammenhängenden Raum aus verdichteten und aufgelockerten Wohnformen ergeben. Die Trennung zwischen öffentlicher und privater Verkehrsfläche ermöglicht eine klare Strukturierung des Plangebietes und gewährleistet eine hohe Aufenthaltsqualität im Gebiet. Durch das Zurückspringen der Gebäude sollen Vorgartenzonen und eine einheitliche Bauflucht der Gebäude gewährleistet werden. Durch den direkten Zugang zur westlich angrenzenden Parkfläche werden erlebbare Grünflächen geschaffen.

## **5.1 Bebauungskonzept**

Das Plangebiet gliedert sich in verschiedene Bereiche, wobei sich Bautypologien und Baustrukturen unterscheiden. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes sieht der erarbeitete städtebauliche Entwurf eine verdichtete Bebauung vor, die sich Richtung Süden hin auflockert. Im nördlichen Bereich des Bebauungskonzepts, unmittelbar an die Kindertagesstätte angrenzend, dominiert eine verdichtete Bauweise in Form von Mehrfamilienhäusern mit der Unterbringung von Tiefgaragen für ausreichend Stellplätze. Im restlichen Bereich Richtung Süden sieht das Konzept Doppel- und Reihenhäuser vor. Die Baukörper werden jeweils durch Stichstraßen von der Alemannenstraße erschlossen, welche unmittelbar in die westlich anschließende Parkanlage übergehen. Durch den einheitlichen Rücksprung der Doppel- und Reihenhäuser sollen Vorgartenzonen ermöglicht werden.

Westlich des Entwurfes erstreckt sich die durch das gesamte Konversionsareal verlaufende Parkanlage und verbindet somit das entstehende Neubaugebiet mit dem nördlichen sowie südlichen Bereich der Konversionsfläche.



**Abb. 11: Städtebaulicher Entwurf mit Geltungsbereich (rot)**  
 (Quelle: BHMP, Stand: 31.03.2020)

## 5.2 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Alemannenstraße. Intern wird das Gebiet durch vier ost-westlich verlaufende Stichstraßen erschlossen. Diese teilen sich in öffentliche und private Verkehrsfläche auf. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche sind zusätzlich zu den daran angrenzenden Garagen Stellplätze für die Anwohner sowie Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von z.B. Fahrrädern vorgesehen. Da es sich bei der öffentlichen Verkehrsfläche um einen Wohnweg handelt, sind in jeder Stichstraße an der Kreuzung zur Alemannenstraße Müllsammelplätze vorgesehen.

Zudem gibt es eine innerer Wegeverbindung durch die Parkanlage sowie weitere Fußgängerwege, welche die entstehenden Bebauungen mit der Parkanlage verbindet.

## 5.3 Freiraum

Ziel des Rahmenplanes ist ein einheitlicher Grünraum im Quartiersinneren, welcher die einzelnen Baugebiete vernetzt. Durch ein ausgeprägtes Wegenetz zwischen Bebauung und Park sowie innerhalb der Parkanlage entsteht eine hochwertige Grünfläche mit Aufenthaltsqualität und guter Anbindung an das entstehende Wohngebiet. Die verdichtete Anordnung der Gebäude im östlichen Geltungsbereich schafft die Rahmenbedingungen für eine ausgeprägte Grünflächengestaltung, da eine klare Trennung zwischen Bebauung und Freiraum entsteht.

# 6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus dem baulichen Umfeld abgeleitet, um eine angemessene Gestaltung der Gebäude und Grundstücke im gesamten Wohngebiet zu sichern. Es ist vorgesehen, einen möglichst harmonischen Übergang zwischen den geplanten allgemeinen Wohngebieten und dem umgebenden Bestand zu schaffen. Dies betrifft insbesondere eine sinnvolle Fortführung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Konversion I.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet „Am Buchberg“ ist weitgehend eine Wohnsiedlung. Dem entsprechend wird das gesamte Plangebiet als allgemeine Wohngebietsfläche (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um den eingangs geschilderten Bedarf an Wohnraum zu schaffen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche und gesundheitliche Zwecke, um eine Nutzungsmischung zu gewährleisten.

Aufgrund der Konflikträchtigkeit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen und wohnungsnahen Sportanlagen wird die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in eine Zulassungsfähigkeit als Ausnahme umgewan-

delt. Auch nicht störende Gewerbebetriebe können entsprechend des § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um die angestrebte Wohnnutzung nicht durch störende Nutzungen zu beeinträchtigen sowie zur Vermeidung von Konflikten. Der Ausschluss von Gartenhausbetrieben und Tankstellen wird insbesondere mit dem höheren Flächenverbrauch und der Emissionsproblematik in Hinsicht auf die gewünschte Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes begründet. Die Errichtung einer Tankstelle ist mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar und auch die Nutzung freigeräumter Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widerspricht dem städtebaulichen Konzept für das Konversionsgebiet. Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da in der Gemeinde an anderen, städtebaulich geeigneteren Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung stehen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festlegungen werden getroffen, um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Bauflächen zu gewährleisten. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe soll garantieren, dass sich Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Gebäudehöhe (GH) und Geschossigkeit festgesetzt.

### **6.2.1 GRZ und GFZ**

Im WA 1 ist eine GRZ von 0,4 mit einer Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Damit wird gewährleistet, dass der Überbauungsgrad mit allen versiegelten Flächen nicht mehr als 60 % des Baugrundstückes beträgt. Diese Festsetzung sichert im Plangebiet die mit der geplanten Nutzung als Wohngebiet einhergehende erforderliche Befestigung von Flächen und gleichzeitig einen Anteil an unversiegelter Fläche.

In WA 2 ist gemäß städtebaulichem Entwurf die Errichtung von Reihenhäusern geplant. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist eine erhöhte Bebaubarkeit der Fläche für die betroffenen Bereiche des Wohngebietes erforderlich. In der Praxis zeigt sich, dass eine GRZ von 0,4 bezogen auf ein einzelnes Mittelhaus-Grundstück oft nicht eingehalten werden kann. Für das Reihenmittelhaus wird eine erhöhte GRZ von 0,6 festgelegt, um ausreichend Wohnnutzung und eine optimale Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Die Überschreitung ist nach § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die neue Funktion des Plangebietes als Wohngebiet der Innenentwicklung im neuen Stadtquartier „Am

Buchberg“ begründet städtebaulich eine punktuell und signifikant erhöhte Verdichtung und damit auch eine geringfügige Überschreitung der gesetzlichen GRZ-Obergrenzen für die vereinzelt Reihen-Mittelhäuser. Westlich an das Plangebiet grenzt die geplante öffentliche Parkfläche an. Der hohen Verdichtung stehen somit in unmittelbarer Nähe große Freiflächen gegenüber, so dass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet ist.

Die Festlegung einer GFZ von 1,2 entspricht der Vorgabe des § 17 BauNVO.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen**

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe passen sich dem städtebaulichen Konzept sowie der umgebenen Bestandsbebauung bzw. dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Konversion I“ an.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung eines Dach- oder Staffelgeschosses.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen sowie anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden. Dadurch werden nachhaltige Maßnahmen zur Energiegewinnung gefördert und erleichtert. Weiterhin ermöglicht die Festsetzung z.B. die Unterbringung eines Aufzuges und demnach einen barrierefreien Zugang zu Wohnungen.

## **6.3 Bauweise**

Als Bauweise ist in den allgemeinen Wohngebieten die offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg festgesetzt. Die Festsetzungen zur offenen Bauweise greifen die bestehende Baustruktur auf und sichern das typische Orts- bzw. Straßenbild.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Die Anordnung und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem oben beschrieben städtebaulichen Entwurf. Dadurch wird eine optimale Ausnutzung der Wohnbauflächen gewährleistet.

Das teilweise Zurückspringen der Baugrenzen von der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht die Errichtung von begrünten und offenen Vorgartenzonen.

## **6.5 Stellplätze, Garagen, Carports**

Garagen und Carports sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Ga) zulässig. Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der als privater Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze“ (St) festgesetzten Flächen zulässig, um ausreichend Parkmöglichkeiten für die Anwohner herzustellen. So konzentrieren sich der ruhende Verkehr und die zugehörigen Bauwerke (Garagen) auf den vorderen Grundstücksbereich während die Gärten davon

freigehalten werden. Die Festsetzung von Garagen und Stellplatzflächen ermöglicht eine Rhythmisierung von Parken und Wohnen.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Stellplätze, unter Berücksichtigung der GRZ, ebenfalls in Tiefgaragen zulässig, da sie das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und durch die geringere Versiegelung der erdoberflächigen Baugrundstücke einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten.

## **6.6 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

Städtebauliches und gestalterisches Ziel der Festsetzung ist es, die Gartenbereiche im Plangebiet weitestgehend freizuhalten. Eine Größenbeschränkung der Nebenanlagen soll eine allzu große Verdichtung und Versiegelung der Wohngärten verhindern. Daher sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von max. 15,0 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Damit soll eine zusammenhängende Grünflächengestaltung gewährleistet werden.

In den Vorgartenzonen (VG) sind jeweils eine Mülleinhausung und ein überdachter Fahrradstellplatz mit einer Größe von insgesamt 12,0 m<sup>3</sup> zulässig. Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO, Garagen oder Carports sind in Vorgartenzonen unzulässig, um einen weitgehend „grünen“ Straßenraum mit halböffentlichen Charakter zu erzielen. Mit dieser Festsetzung soll eine durchgängig begrünte und offene Vorgartenzone entstehen.

Im Straßenverlauf der Reihenhaushäuser sind Nebenanlagen auch innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Hiermit soll zusätzlich eine Abstellmöglichkeit für z.B. Fahrräder oder Kinderspielzeug gewährleistet werden.

## **6.7 Flächen für den Gemeinbedarf**

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung ergibt sich aus der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte und passt sich somit dem Bebauungsplan „Konversion I“ an. Zulässig sind alle Nutzungen, die mit der genannten Zweckbestimmung einhergehen.

## **6.8 Verkehrsflächen**

Mit der Festsetzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wohnweg“ (W) sollen als Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgeführt werden. So entstehen Verkehrsräume, welche überwiegend zur Erschließung der anliegenden Wohnnutzungen dienen sollen und eine hohe Aufenthaltsqualität für die Anlieger bieten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Müllsammelplatz (M) dienen als zentrale Müllsammelplätze für die Anwohner. Da hier eine dichte Bebauung mit einer großen Anzahl an Wohnnutzungen ermöglicht wird, soll durch die gezielte Konzentration der Müllbehälter einer Behinderung auf den Verkehrsflächen vorgebeugt und eine effiziente Abholung durch den Abfallentsorgungsbetrieb gewährleistet werden. Weiterhin entfällt dadurch das Einfahren der Müllfahrzeuge in die Stichstraßen, wodurch Gefahrensituationen im Straßenraum vermieden werden können.

Die privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze“ (St) befinden sich jeweils vor den als Garagen festgesetzten Flächen und dienen als zusätzliche Parkflächen für die Anwohner. Dadurch verfügt jedes Baugrundstück über zwei Stellplatzmöglichkeiten.

Mittels der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt soll die direkte Grundstückszufahrt von der Alemannenstraße ausgeschlossen werden. Weiterhin erleichtert diese Festsetzung die Straßendurchfahrt. Die dargestellten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sollen sicherstellen, dass von der stärker frequentierten Alemannenstraße keine Zufahrten auf das Grundstück entstehen und dem zugrunde gelegten städtebaulichen Entwurf entsprochen wird.

## **6.9 Versorgungsflächen**

Im Bebauungsplan werden zwei Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizitäts- und Kommunikations-Infrastruktur festgesetzt, damit werden im Plangebiet vorhandene und geplante Trafo-Stationen bzw. dazugehörige bauliche Anlagen planungsrechtlich gesichert.

## **6.10 Grünflächen**

Ziel der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Herstellung einer durchgängigen Grünflächen im Konversionsareal, welche die vorhandenen und neuen Wohngebiete miteinander verknüpft und Grün- und Wegeverbindungen zwischen den Bebauungsplänen Konversion I und Konversion II herstellt. Durch die Sicherung einer zusammenhängenden Parkanlage wird ein ruhiges, lebenswertes Wohnquartier geschaffen, die auch klimawirksame Ausgleichsfunktionen sowie Naherholungsfunktionen wahrnehmen kann.

## **6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, soweit als möglich, durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planeri-

schen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich sind, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

### **Schutzgut Mensch:**

Der Mensch und seine Gesundheit stellt ein eigenes Schutzgut dar. Hierbei spielen neben den gesundheitlichen Aspekten auch gesellschaftliche und soziale Faktoren des menschlichen Zusammenlebens eine Rolle. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Mensch insbesondere durch Lärm und andere Immissionen beeinflusst. Zudem sind die Wohnqualität sowie die Erholungsfunktion von Bedeutung. Der Geltungsbereich war in Vergangenheit von Wohnnutzung und öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten) gekennzeichnet, die sich der umgebenden Bebauung angepasst haben. Großflächige Industrie- und Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Durch die geplante Parkanlage erfährt die Erholungsfunktion des Plangebietes eine Wertsteigerung.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Das Untersuchungsgebiet selbst ist eine Konversionsfläche, die früher überwiegend als Wohngebiet genutzt wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (siehe 4.1) durchgeführt. Darauf aufbauend wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um gegebenenfalls notwendige Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln, die im weiteren Verfahren ergänzt werden.

### **Schutzgut Boden:**

Der Boden ist ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. In Bezug auf das Schutzgut sind insbesondere seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und deren Beeinträchtigung bei Vorhaben von Bedeutung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes „Baar“ und ist naturräumlich aufgrund des vorherrschenden Muschelkalks ein Teil der Neckar- und Tauber-Gäuplatten des Südwestdeutschen Schichtstufenlandes.

Geplant ist, das Plangebiet als Wohngebiet neu anzulegen. Hierfür wird die Straßenführung verändert und Parkflächen neu geordnet. Der nördliche und zum Teil südliche Bereich wird mit Einzelhäusern in Form von Mehrfamilienhäusern, der restliche Bereich mit Doppel- und Reihenhäuser beplant.

Durch die Bebauung und Erschließung im Rahmen des Plangebietes kommt es zu Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtungen sowie Versiegelung bereits versiegelter und teilversiegelter Bereiche.

Der Boden wird nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen wieder aufgelockert, sodass eine Bepflanzung ermöglicht wird. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, wodurch die Bodenfunktion zum Teil wieder zur Verfügung steht. Auch die PKW-Stellplätze sowie Zufahrten auf die privaten Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, wodurch der Versiegelungsgrad reduziert wird.

**Schutzgut Wasser:**

Beim Schutzgut Wasser wird zwischen dem oberflächennahen Grundwasser und den natürlich entstandenen Oberflächengewässern unterschieden.

Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Wasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiete.

Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie Verringerung der Grundwasserneubildung. Die geringe zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum vorherigen Versiegelungsgrad sowie die extensiven Dachbegrünung, die Entstehung einer Parkanlage und Hausgärten tragen zu einer verringerten Abflussmenge bei.

**Schutzgut Klima und Luft:**

Aufgrund der in der Vergangenheit bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist keine für die Umgebungsbebauung relevante klimaökologische Wertigkeit vorhanden. Demnach kommt es infolge des Vorhabens weder innerhalb des Plangebietes noch im Bereich der umgebenden Bestandsbebauung zu einer Veränderung des bisherigen siedlungsklimatischen Qualitätsniveaus.

**Schutzgut Landschaftsbild:**

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Innenstadt Donaueschingens und wird von der umliegenden Wohnbebauung geprägt. Aufgrund der teilweise schlechten Gebäudestrukturen stellt die neue bauliche Nutzung sowie die großflächige Parkanlage eine Verbesserung und Möglichkeit zur Aufwertung des Plangebietes dar.

**Kultur- und Sachgüter:**

Eine Betroffenheit von Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler wird im weiteren Verfahren geklärt. Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern ergeben, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten, welche im Bebauungsplan durch die entsprechenden Hinweise aufgenommen wird.

Eine Neustrukturierung und zugleich Nachverdichtung durch Konversionsmaßnahmen im innerörtlichen Bereich entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Insofern ist bei der Errichtung des Wohngebietes mit geringeren Eingriffen in die Belange der Schutzgüter zu rechnen, als dies im Außenbereich der Fall wäre.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist nachfolgend zusammengefasst.

**Tab. 2 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter**

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung</b>
Mensch	Keine negativen Auswirkungen durch die nur leicht geänderte bauliche Ausnutzung des Plangebietes <i>Immissionen</i> : allgemeiner Straßen- und Betriebslärm wie bereits vor der Änderung (gebietsverträglich).
Tiere und Pflanzen	Wird im weiteren Verfahren durch die Ergebnisse der saP ergänzt mögliche Auswirkungen werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
Boden	Vorbelastung des Schutzgutes durch bestehende Versiegelung des anthropogen überprägten Siedlungsbereiches Baubedingte Beeinträchtigungen sind temporär und mit Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen.
Wasser	<i>Grundwasser</i> : keine Beeinträchtigung der Grundwasserströme, mit der intensiven Dachbegrünung auf Dachflächen wird eine Aufhaltung und Rückhaltung des Regenwassers angestrebt. <i>Oberflächengewässer</i> : keines betroffen.
Klima und Luft	Positive mikroklimatische Auswirkung durch intensive und extensive Dachbegrünung und Parkanlage
Landschaftsbild	Positive innerörtliche Auswirkung durch Parkanlage und Dachbegrünung; ansonsten keine Auswirkung, da die bestehende Siedlungsfläche nicht ausgedehnt wird.
Kultur- und Sachgüter	Die Betroffenheit wird im Laufe des Verfahrens abgehandelt.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche negative Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

Die nachstehenden Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern eine umweltverträgliche Planung und entsprechen dem Stand der Technik (werden im Laufe des Verfahrens ggf. ergänzt).

Zur Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in versickerungsfähigen Bauweisen (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) teilweise erhalten werden.

## 7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

Gestaltung im weitesten Sinne bezeichnet einen bewussten Eingriff in die Umwelt mit dem Ziel, diese in eine bestimmte Richtung zu verändern. Mittels örtlicher Bauvorschriften kann die Stadt die Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Materialien, Werbeanlagen usw.) und Grundstücken (z.B. Einfriedungen, Technische Anlagen usw.) regeln.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften zielen darauf ab, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die eine langfristige, qualitativ hochwertige Gestaltung des Plangebiets unter Berücksichtigung des ortstypischen Charakters sicherstellt.

## **7.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

### **7.1.1 Dachgestaltung**

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung innerhalb einzelner Bebauungsblöcke, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen.

Die im Plangebiet festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an der umgebenden Bauweise und aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Konversion I.

Durch Dachbegrünungen lassen sich stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Positive thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf. Weiterhin können Dachbegrünungen die vorgesehene dichte Bebauung im Plangebiet ausgleichen und die fehlenden Grünflächen kompensieren. Daher wird eine extensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mind. 8 cm und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflege-extensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten festgesetzt.

Die Beschränkung der möglichen Dachgestaltungen von Garagen und Carports soll ausufernde Bauformen verhindern und zusätzlich den Anteil der begrüneten Dachflächen vergrößern.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes und greifen die vorherrschenden Dachfarben des Bestandes auf. Schwarze Materialien der Dacheindeckung werden aufgrund der Aufheizwirkung ausgeschlossen.

## **7.2 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend und sichern die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets. Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahekommen auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

## **7.3 Grundstücksgestaltung**

### **7.3.1 Einfriedungen**

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld.

Im Bereich der Vorgartenzone, entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, ist die Höhe der Einfriedungen auf max. 1,0 m beschränkt, um ein möglichst offenen Straßenraum zu gewährleisten und ein Verbauen des angrenzenden öffentlichen Raumes zu verhindern. Die Beschränkung der Höhe ist für das Erscheinungsbild sowie für den Erhalt eines offenen Gebietscharakters sinnvoll.

Aus Gründen der Privatsphäre ist an einer Seite der Baugrundstücke eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. In allen übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Eine Beschränkung der Höhe der Einfriedungen für die restlichen Bereiche der Baugrundstücke ist aufgrund deren Kleinteiligkeit und dichten Bebauung ebenfalls für das Erscheinungsbild sowie für den Erhalt eines offenen Gebietscharakters sinnvoll. Die festgesetzte Struktur von Einfriedungen ab einer Höhe von 1,5 m soll eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung ausschließen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglichen, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre ermöglicht.

## **7.4 Versorgungsleitungen**

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Oberirdische Versorgungsleitungen würden sich störend auf das innere und äußere Bild des Plangebietes auswirken.