



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe der baulichen Anlagen (GH),
- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Geschossflächenzahl (GFZ)

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB, §§ 18 BauNVO)

1.3.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie die zulässige Gebäudehöhe (GH) jeweils als Höchstmaß.

1.3.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist bezogen auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) und wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.



- 1.3.3 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1 m überschritten werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.
- 1.4 Grundflächenzahl** (§ 17 (1) BauNVO, § 19 (4) BauNVO)
Die festgesetzte Grundfläche kann durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,85.
- 1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.5.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6.2 Tief- und Sockelgaragen und ihre Zu- und Abfahrten sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.7.1 Offene Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen gemäß Planzeichnung zulässig. Offene Fahrrad-Stellplätze sowie Tief- und Sockelgaragen sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.7.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der Erschließungsstraße (Gehweg bzw. Straße) einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- 1.7.3 Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.7.4 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig. ..
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.8.2 In den Baugebieten sind die obersten Dachflächen der Hauptgebäude auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm mächtig sein. Ausgenommen hiervon sind Dächer mit Photovoltaikanlagen, sofern der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 50 % nicht unterschreitet. Sofern die Vorgaben der



- Dachbegrünung eingehalten bleiben ist auch eine Kombination aus Begrünung und Photovoltaikanlagen zulässig.
- 1.8.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tief- und Sockelgaragen) sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Zur Begrünung sind standortheimische Arten zu verwenden.
- 1.8.4 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.8.5 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (warmweißes bzw. gelbes Licht) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.
- 1.8.6 Für Bäume an öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² bzw. entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. In begründeten Ausnahmefällen können die angegebenen Maße unterschritten werden. In diesem Fall ist der Wurzel- und Stammbereich der Bäume zusätzlich durch andere Maßnahmen (z. B. Schutzbügel) vor Überfahren zu schützen.
- 1.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 1.9.1 Offene Kfz-Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu begrünen. Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.) im unmittelbaren Umfeld der Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Bestand vorhandene Laubbäume vergleichbarer Qualität können angerechnet werden.



2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen / Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 In den Baugebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer bzw. als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 10° auszubilden. Auf die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen wird hingewiesen (siehe Ziffer 1.8.2).
- 2.1.2 Die Dächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substrathöhe mindestens 5 cm) auszubilden.
- 2.1.3 Glänzende Materialien, Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und Dachpappe sind als Dacheindeckung im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
- 2.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

2.2 Schottergärten, Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Nicht überbaute Flächen, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß der Landesbauordnung zu begrünen. Die reine Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 50 cm von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) stellt keine Nutzung dar. Als begrünt gelten Flächen, wenn sie zu mehr als 50 % von Pflanzen bedeckt sind.
- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die Höhe der Einfriedungen wird begrenzt auf maximal 1,20 m. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.
- 2.3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.



2.3.4 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.4.1 Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig und an einem Standort zu konzentrieren.

2.5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.



3 HINWEISE

3.1 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

3.2 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.2.1 Um Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungen von Bäumen und Gehölzen in der Zeit zwischen 28. Februar und 01. Oktober nicht zulässig.

3.2.2 Es wird zur Stützung der lokalen Populationen empfohlen, Nisthilfen für die gefährdeten Arten Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling und Fledermäuse anzubringen.

3.3 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.4 Denkmalschutz

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.

3.5 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abge-



schoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Donaueschingen,.....

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Erik Pauly
Oberbürgermeister

Planverfasser



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Donaueschingen übereinstimmen.

Donaueschingen,

Erik Pauly
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Donaueschingen,

Erik Pauly
Oberbürgermeister