

Große Kreisstadt Donaueschingen

**Textteile
zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften**

**`Gerenweg´
(Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB)
Stadtteil Grüningen**

Stand: 13.Juli 2021

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**
 - 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
 - 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**
 - 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**
 - 2.4.1 Wandhöhe**
 - 2.4.2 Firsthöhe**
- 3. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**
 - 4.1 Bauweise (§22 BauNVO)**
 - 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - 7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- 8. Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
- 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nrn. 15, 25 BauGB)**
 - 9.1 Private Grünflächen**
- 10. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)**
 - 10.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
 - 10.2 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen**
 - 10.3 Erhaltungsgebot – Hecke (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**
- 11. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
 - 11.1 Bodenschutz**
 - 11.2 Außenbeleuchtung**
 - 11.3 Schutz der Avifauna**

II. Pflanzenlisten

III. Hinweise

1. Höhenaufnahmen
2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz
3. Regenwasserbewirtschaftung
4. Hochwasservorsorge und Schutz vor Starkregen
5. Bodenschutz
6. Altlasten
7. Bodendenkmalpflege
8. Erdwärmsonden

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW
zum Bebauungsplan `Gerenweg`, Grüningen**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO
 - 1.1 Baukörper
 - 1.2 Dachvorschriften § 74 (1) Nr.1 LBO
 - 1.2.1 Dachform
 - 1.2.2 Dachneigung
 - 1.2.3 Dacheindeckung
 - 1.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 - 1.3 Fassaden- und Wandgestaltung
 - 1.3.1 Farbgestaltung
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)
 - 2.1 Einfriedungen, Stützmauern
 - 2.2 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen
3. Stellplatznachweis (§ 37 (1) LBO i.V.m. § 74 (2) LBO)
4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)
5. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
6. Kenntnisgabeverfahren (§ 74 (1) Nr. 7 LBO)
7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75(1) 3 Nr. 2 und (4) LBO)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- 4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
- 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

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

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 4. – Gartenbaubetriebe und Nr. 5. – Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der der maximalen Wandhöhe (WH_{max}) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max}).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH (Fertig-Fußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

2.4.1 Wandhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen (WH_{max}) sind im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.4.2 Firsthöhe

Die maximal zulässigen Firsthöhen (FH_{max}) sind im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

3. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (= Fertig-Fußboden) darf maximal 0,5 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

4.1 Bauweise (§22 BauNVO)

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Doppelhäusern und Hausgruppen.

Maßgeblich sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen oder Erkern, kann auf der jeweils rückwärtigen Gebäudeseite ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese eine Länge von 5,0 m nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m von der Außenwand hervortreten.

4.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Abweichung um maximal 15° ist zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, + 19 BauGB, § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in ihrer Anzahl auf eine und ihrer Größe auf 20 m³ Bruttorauminhalt pro Grundstück und Wohneinheit begrenzt.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung

- Private Verkehrsfläche/ Private Anliegerstraße, ausgewiesen.

8. Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück in geeigneten Anlagen über eine mindestens 0,3 m starke belebte Bodenzone zu versickern. Erforderliche Notüberläufe können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Allgemein gilt: Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu unterhalten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

9.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

9.1 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind entlang der Verkehrsflächen private Grünflächen ausgewiesen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, ebenfalls als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

10. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten kann um jeweils maximal 3 m in jede Richtung abgewichen werden.

Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist auf jedem Baugrundstück je 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein weiterer Baum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.

10.2 Anpflanzen von Hecken (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende freiwachsende Hecken gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

10.3 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen

Die unter 11.1 bis 11.2 beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen oder Abgang der zu erhaltenden Bäume folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen.

Pflanzausfälle sind innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen.

11. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

11.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, in dem die Wiederverwertung bzw. Entsorgung der anfallenden Aushubmassen nachvollziehbar dargelegt ist.
- 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.
- Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- 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 Landratsamt, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, zu übermitteln. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten.

Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

11.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind zur Reduktion von Lichtemissionen ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 nm zulässig. Die Leuchten müssen staubdicht sein und sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

11.3 Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna dürfen erforderliche Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.

II. Pflanzlisten

1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Scharlach-Roßkastanie
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Obst-Hochstämme	

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer (Garagen, Carports und Nebenanlagen)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

www.bienenweidekatalog-bw.de

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

III. Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt des Landkreises Schwarzwald-Baar – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

3. Regenwasserbewirtschaftung

Zur Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird auf den Leitfaden

'Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten' (LUBW, 2005; <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994>) verwiesen.

Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Nutzung für die Gartenbewässerung wird ausdrücklich empfohlen.

4. Hochwasservorsorge und Schutz vor Starkregen

<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>

und

<http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen>

5. Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

6. Altlasten

Wenn bei Aushubarbeiten Fremdbeimengungen im Boden (höherer Bauschuttanteil o. dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist das Amt für Umwelt-, Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt des Landkreises Schwarzwald-Baar umgehend zu informieren.

Bei Auftreten von entsprechendem Material ist eine Separierung und getrennte Lagerung zur Nachuntersuchung vorzunehmen. Eine Vermischung mit dem unbelasteten Boden ist nicht zulässig.

7. Bodendenkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Stadt 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 gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden können bis zu einer Tiefe von 59 m ohne weitere hydrogeologische Stellungnahme gebaut werden, wenn der Bohrlochring vollständig abgedichtet wird.

Für den Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sowie für hierfür erforderlichen Bohrungen und Einrichtungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Aufgestellt:

Donaueschingen,

Christian Unkel
Amtsleiter

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW **zum Bebauungsplan**

`Gerenweg` **(Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB)** **Stadtteil Grüningen**

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

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Farbe, verwendeten Materialien und Verhältnis von Bauteilen zu Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirken.

1.2 Dachvorschriften § 74 (1) Nr.1 LBO

1.2.1 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer, Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

1.2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

35°– 40°.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern min. 20°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

1.2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune, hellgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen einfordern.

1.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zulässig sind:

- Schleppgauben,
- Fledermausgauben,
- Giebel-/ giebelständige Gauben mit Satteldach.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand von Dachaufbauten und Dachflächenfenster muss mindestens 1,0 m zum First, mindestens 0,5 m zur Traufe, mindestens 2,0 m zum Ortgang und mindestens 1,5 m zwischen den Einzelgauben betragen.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Dacheinschnitte, sogenannte Negativgauben, sind unzulässig.

Neben Dachaufbauten sind Wiederkehren mit denselben Maßgaben zulässig, wenn diese als Zwerchhaus mit Giebel ausgebildet und mindestens 0,5 m von der Außenwand hervortreten. Ein Zwerchhaus muss keinen Abstand zu First und Traufe einhalten.

1.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

1.3.1 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sowie grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

2.1 Einfriedungen, Stützmauern

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d.h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen. Sockel an Einfriedungen sind daher nicht zulässig.

Stützmauern oder Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bezugshöhe ist jeweils das Niveau des unmittelbar angrenzenden natürlichen Geländes.

Die geplanten Einfriedungen, Stützmauern und Geländemodellierungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch darzustellen.

2.2 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7

auszuführen. Dafür eignen sich wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine.

3. Stellplatznachweis (§ 37 (1) LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

Es sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in unbeleuchteter und nicht angestrahlter Art bis zu einer Größe von 1 m² pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

Beleuchtete, leuchtende Werbeanlagen, selbstständige (freistehende) Werbeanlagen und Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

6. Kenntnisgabeverfahren (§ 74 (1) Nr.7 LBO)

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnisgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr. 2 und Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten nicht einhält,

b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Fassaden-, Wand- und Farbgestaltung nicht einhält,

b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen nicht einhält,

d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 2.1) entsprechen,

e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien nicht beachtet,

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

Aufgestellt:

Donaueschingen,

Christian Unkel,
Amtsleiter

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
 - 3.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg
 - 3.4 Verfahren gem. § 13b BauGB
4. Bestand / Nutzungen
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz
 - 4.3 Denkmalschutz
 - 4.4 Altlasten
 - 4.5 Verkehrserschließung
5. Planung
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Allgemeines Wohngebiet
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Weitere Ausweisungen
 - 5.5 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.6 Ver- und Entsorgung
 - 5.6.1 Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

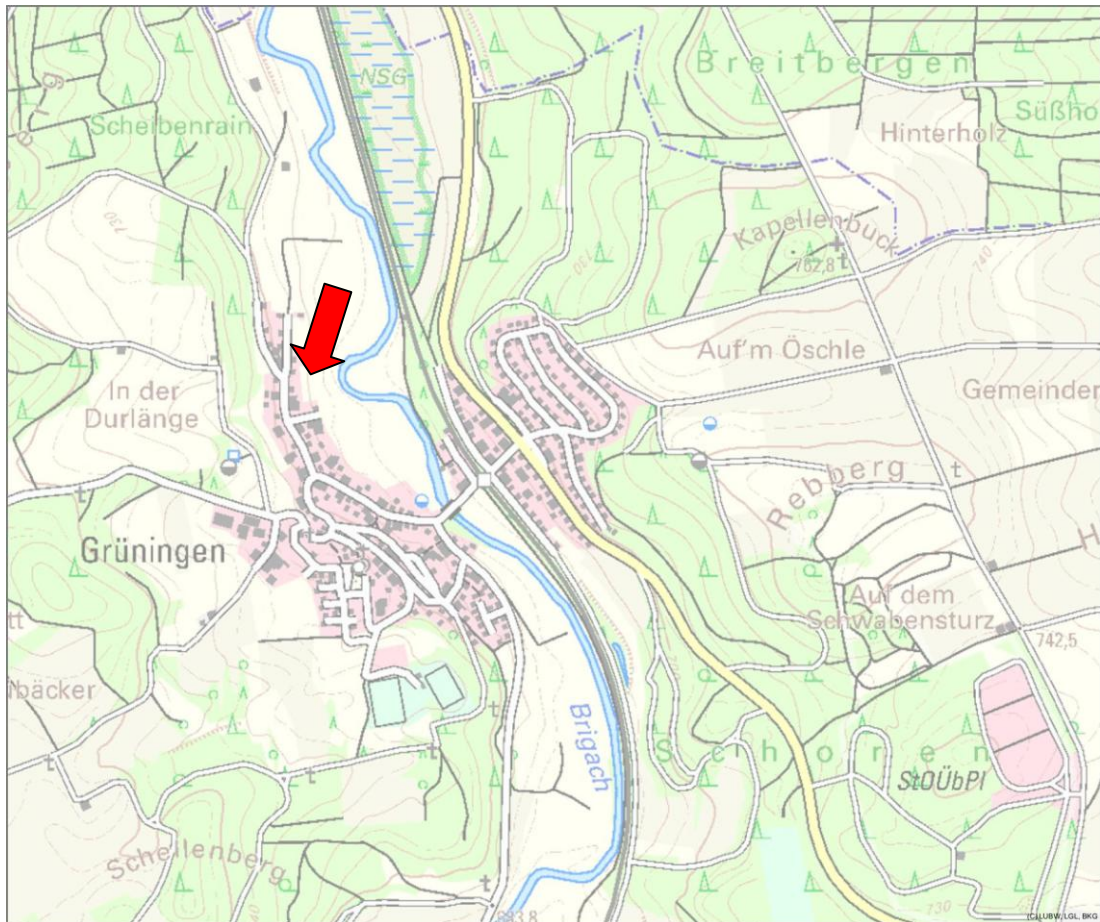
Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung des Teilortes Grüningen der Stadt Donaueschingen / Schwarzwald-Baar-Kreis.

Es umfasst eine Fläche von ca. 0,43 ha und wird

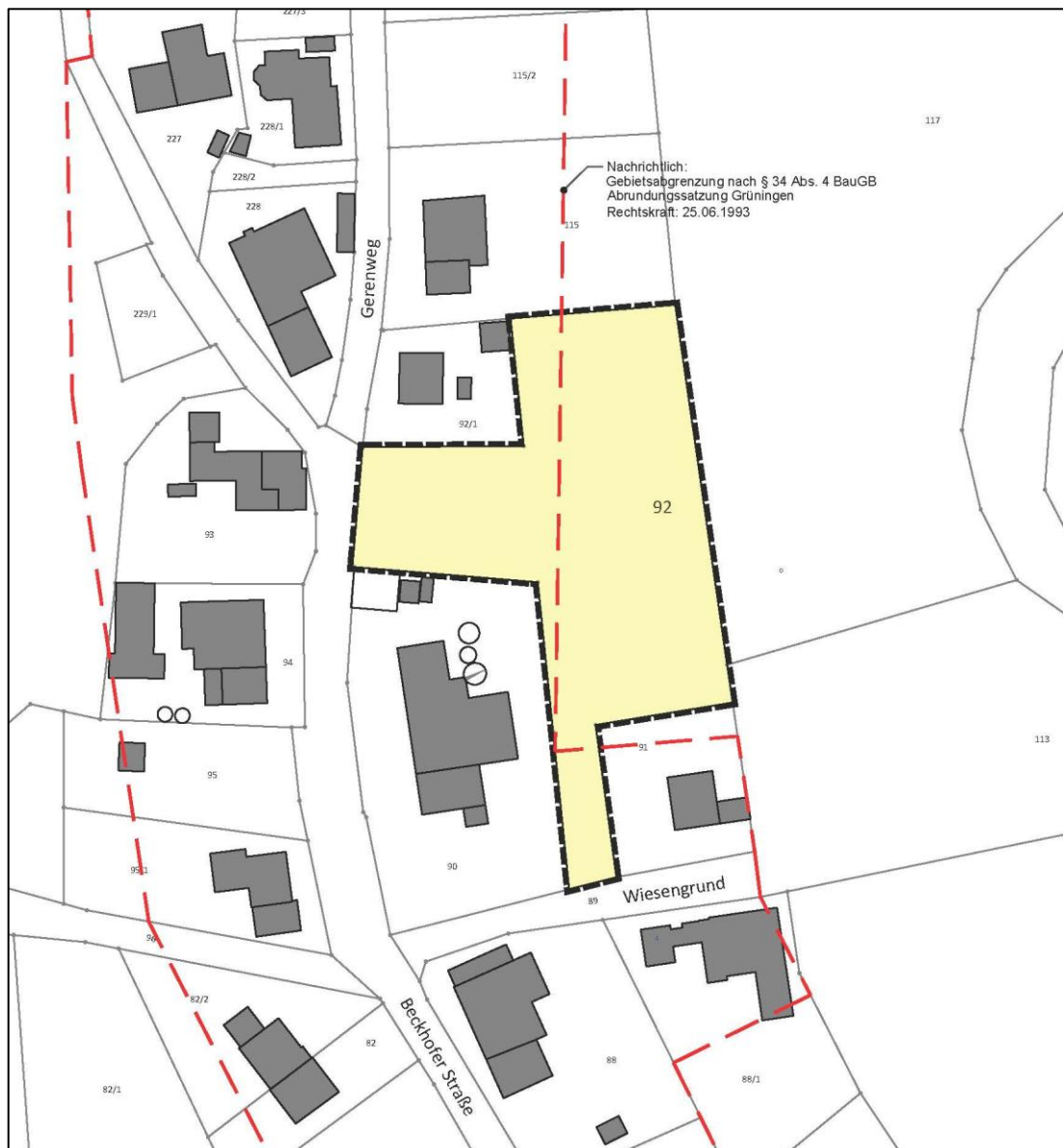
- im Norden, Westen und Süden von der Wohnbebauung entlang des Gerenweges und der Straße 'Wiesengrund',
- im Osten von Grünflächen (Feuchtgebiete und Wiesen entlang der Brigach)

begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl. St. Nr. 92, das extensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt wird.



Übersichtsplan (Quelle: LUBW)



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan `Gerenweg` sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines kleinen, innerörtlichen Wohnquartiers auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 92 in Donaueschingen-Grüningen geschaffen werden. Die Bebauung soll zugunsten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aus zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern bestehen.

Die Baugrundstücke werden mit einer privaten Anliegerstraße vom Gerenweg und der Straße `Wiesengrund` aus erschlossen.

Die Planung trägt zur Eigenentwicklung des Teilortes Grüningen bei und dient der Abdeckung des anhaltenden Bedarfs an familiengerechten Baugrundstücken. Für das Grundstück Fl. St. Nr. 92 liegt ein Baukonzept des Vorhabenträgers vor, das Grundlage für die Inhalte des Bebauungsplanes ist.

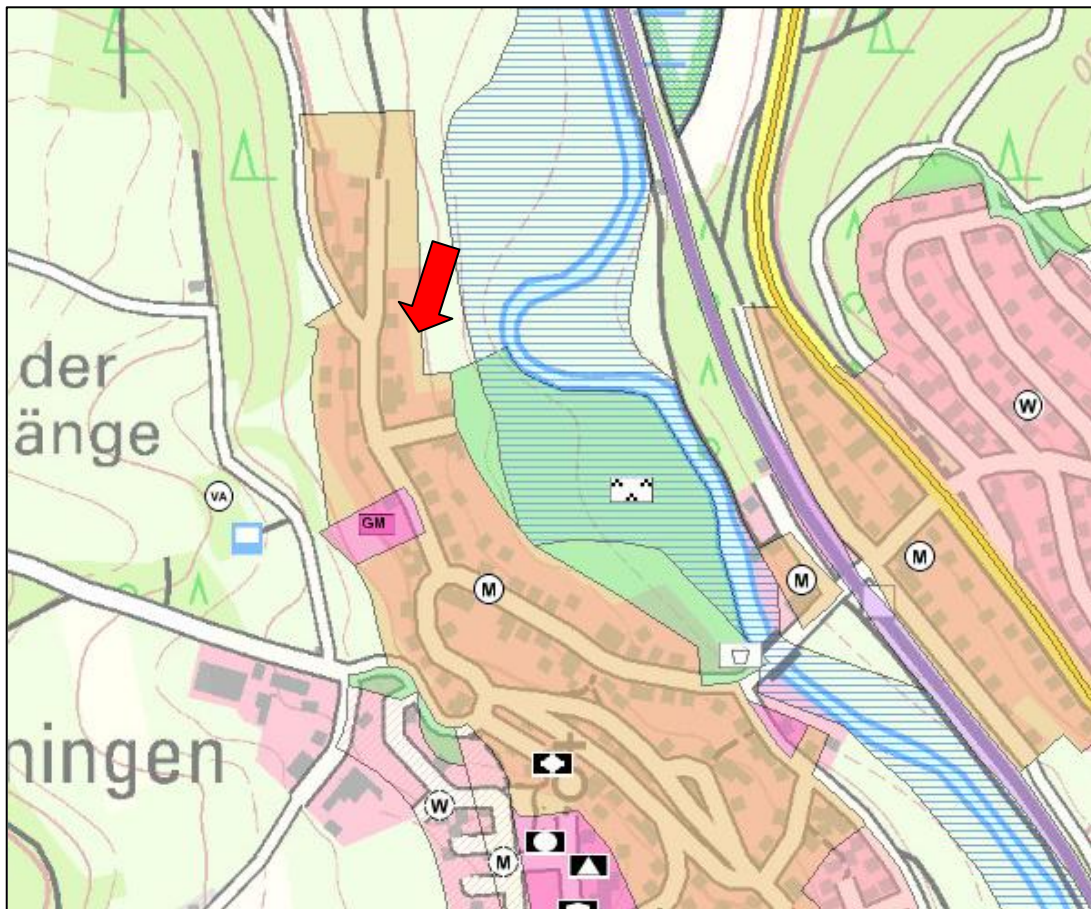


Bebauungsvorschlag Fl. St. Nr. 92

3. Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Donaueschingen ist ein Großteil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Planung kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Für den im Außenbereich liegenden Teilbereich des Plangebietes erfolgt die Anpassung im Zuge der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans 2035.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Donaueschingen (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Donaueschingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Für den ländlichen Raum sind u. a. folgende Grundsätze formuliert:

G 2.4.1: „Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.“

Die vorliegende Planung entspricht damit unter dem Aspekt der Entwicklung günstiger Wohnstandortbedingungen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes.

3.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Der Regionalplan der Region Schwarzwald – Baar – Heuberg enthält für das Plangebiet keine Ausweisungen. Östlich des Plangebietes ist ein Überschwemmungsgebiet der Brigach ausgewiesen.

3.4 Verfahren nach § 13 b BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) *„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.*

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. *weniger als 20.000 m²*
2. *20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.*

(2) *Im beschleunigten Verfahren*

1. *gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*
2. *kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*
3. *gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

In § 13b BauGB heißt es:

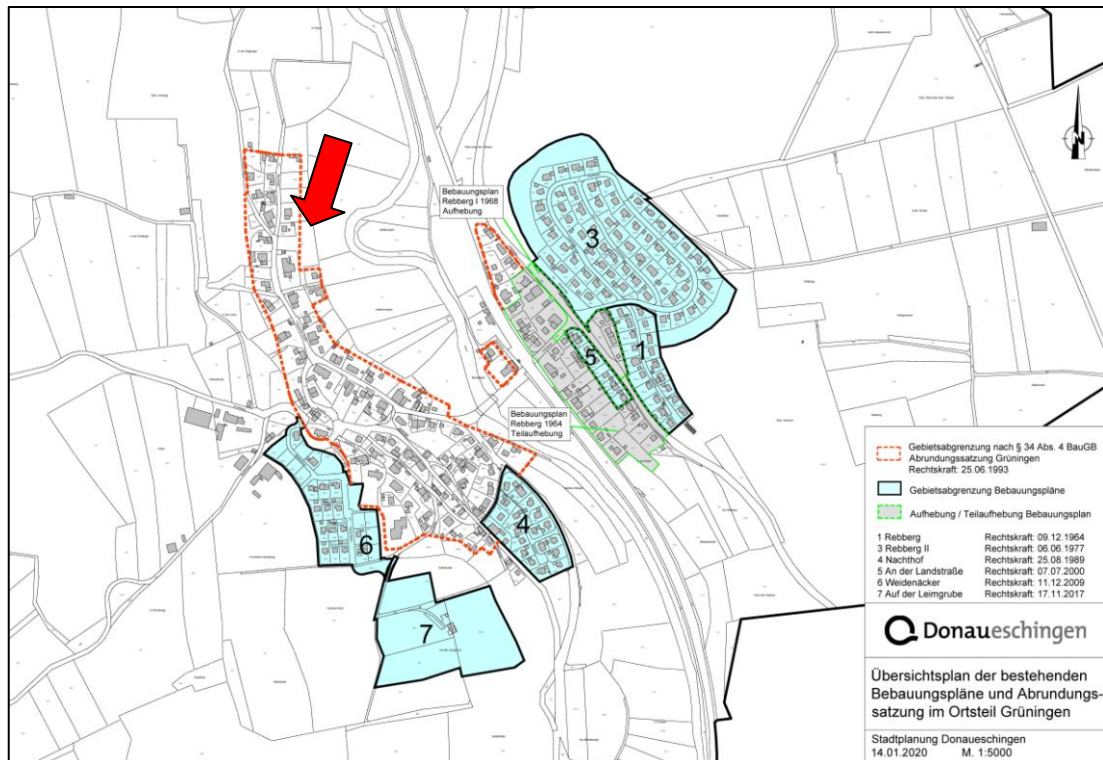
"Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen".

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche schließt an die bebaute Ortslage an, die Erschließung kann problemlos über die Straße ‚Wiesengrund‘ erfolgen. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 0,43 ha und einer festgesetzten GRZ von 0,4 liegt die Grundfläche unter 10.000 m².

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, sie beschränken sich auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung sowie den Verlust der

Wiesenfläche. In die angrenzenden Schutzgebiete wird mit der Bebauung nicht eingegriffen.

Die Inanspruchnahme von § 13b BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt. Dadurch wird auch die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vermieden.



4. Bestand / Nutzung

Das Grundstück Fl. St. Nr. 92 umfasst eine Fläche von rund 0,43 Hektar. Es ist unbebaut und wird bisher landwirtschaftlich als extensives Grünland / Wiese genutzt.

Das Plangebiet weist eine leicht Ost-exponierte Hanglage auf, am Ostrand des Grundstücks führt eine schmale, steile Böschung hinunter in die Flussaue der Brigach.



Blick nach Nordosten auf das Plangebiet, im Hintergrund ist die Flussaue der Brigach zu erkennen

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotop. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl. St. Nr. 180163261111 – Feuchtbiotop im Gewann Grindel. Das Biotop wird folgendermaßen beschrieben:

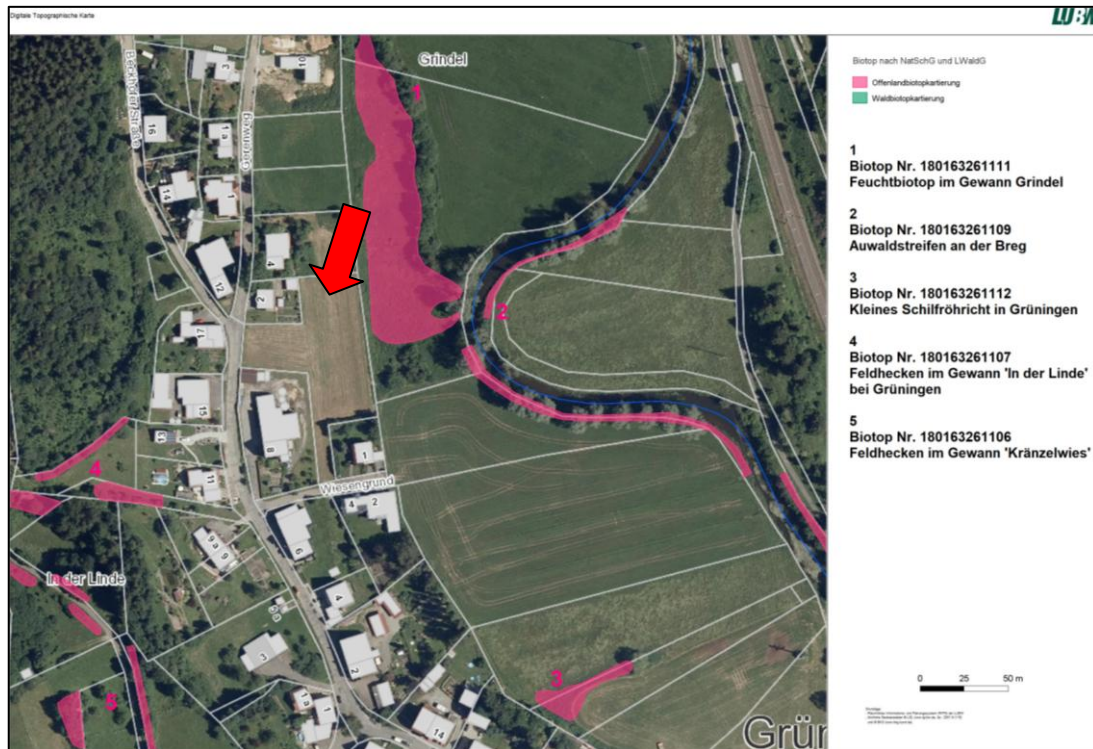
„2002: Teilfläche a): Auf quellig-sumpfigem, schwach ostexponiertem Hang gelegenes Feuchtbiotop, bestehend aus einem Waldsimen-Sumpf und einem Sumpfseggen-Ried. Der Waldsimen-Sumpf ist randlich durchsetzt von Wirtschaftswiesen-Arten. Oberflächenwasser zeitweise anstehend. Am östlichen Rand steht entlang eines Grabens eine Feldhecke (Länge 22m, breite 3 Meter), die aus Schwarz-Erle und Grau-Weide, Purpur- und Korb-Weide gebildet wird. Der krautige Unterwuchs besteht aus Hochstauden. Standortlich entspricht dies einem Gebüsch feuchter Standorte; jedoch wurde das Gehölz wegen der Wuchsform (eventuell gepflanzt?) als Feldhecke angesprochen.

Teilfläche b): Quellsumpf inmitten einer Wiesenbrache. Die Vegetation wird von Hochstauden und einem kleinen Röhricht des Großen Wasserschwadens gebildet. An einigen Stellen tritt Schilf auf (vereinzelt, kein geschlossenes Röhricht).

Teilfläche c): Feldhecke entlang eines Grabens, ähnlich wie bei Teilfläche a) beschrieben (Länge 23 m, Breite 3 Meter). Die stellenweise lückige Hecke wird ebenfalls von Schwarz-Erle und einigen Weidenarten gebildet.

2013: Biotopbeschreibung von 2002 trifft nicht mehr zu. Die 2002 beschriebenen drei getrennten Teilflächen sind zusammengewachsen und bilden einen geschlossenen Bestand, der aus einem Vegetationsmosaik aus stark ruderalisierten und kleinflächigen Bereichen mit Sumpf-Segge, Waldsimen-Sumpf, Land-Schilf und Mädesüß-Hochstauden-Flur besteht. Die 2002 angegebene Hochstaudenflur quellig-sumpfiger Standorte bildet

aktuell einen aus mehreren unterschiedlich großen Bereichen bestehenden, mit Brennessel und Behaartes Weidenröschen durchsetzten Bestand, in dem Mädesüß sehr zahlreich vorkommt mit noch andere wenige Arten der Hochstaudenfluren, wie Arznei Baldrian. Der 2002 beschriebene Quellsumpf ist nichtmehr in dieser Form erkennbar. Man findet dort lediglich mit Brennessel und Behaartes Weidenröschen durchsetzte, kleinflächige Bereiche mit Sumpf-Segge und Rasen-Schmiele. Aus dem 2002 vereinzelt auftretendem Schilfröhricht hat sich aktuell ein geschlossener Land-Schilfbestand entwickelt. Die beschriebene Feldhecke besteht in der angegebenen Form.“



LUBW-Biotopkartierung

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich zudem das Vogelschutzgebiet Nr. 8017441 ‚Baar‘. Es grenzt direkt an die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl. St. Nr. 92 an und wird beschrieben als: „Hochebene zwischen Schwarzwald und Schwäb. Alb mit grundlandgeprägten Niederungen an Brigach, Breg und Donau, eingelagerten Mooren sowie Ackernutzung auf trockenen Böden. Gegl. d. Wälder (Nadelholzforste, Eichenwald, Hangbuchenwälder) und Stillgewässer.“

Die Brigach und die sie direkt umgebenden Flächen sind Teil des FFH-Gebietes Nr. 7916311 ‚Baar, Eschach und Südostschwarzwald‘.

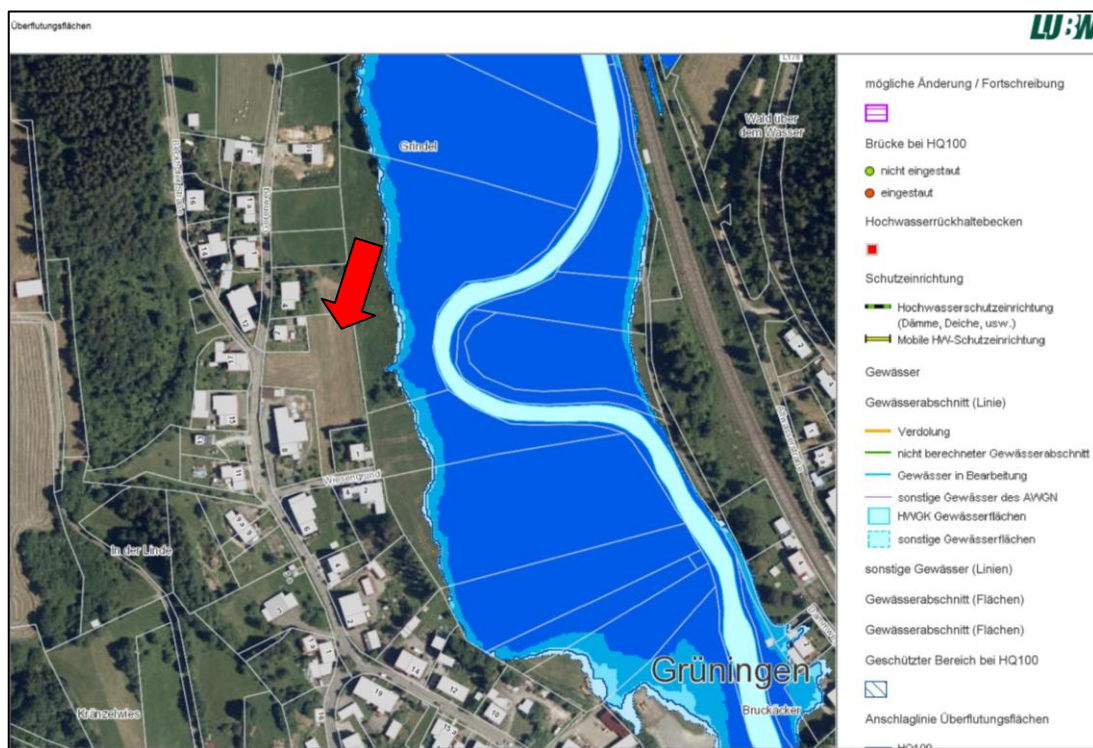
Das Plangebiet befindet sich außerhalb der genannten Schutzgebiete, schließt jedoch direkt westlich an das FFH-Gebiet ‚Baar, Eschach und Südostschwarzwald‘ an. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die Bebauung sind am östlichen Rand des Plangebietes Pflanzgebote für Bäume und freiwachsende Hecken festgesetzt. Auf diese Weise wird der Siedlungsrand klar von der offenen Landschaft abgetrennt. Die Bepflanzung bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.



Vogelschutz- und FFH-Gebiet, Quelle: LUBW

4.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer, Überflutungsflächen und Überschwemmungsgebiete. Östlich des Plangebietes verläuft die Brigach, das Plangebiet liegt außerhalb der Überflutungsflächen.



Überflutungsflächen, Quelle: LUBW

4.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld enthalten keine denkmalgeschützten Objekte.

4.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

4.5 Verkehrserschließung

Das Grundstück Fl. St. Nr. 92 grenzt im Westen an den Gerenweg und mit einem schmalen Ausläufer im Süden an die Straße ‚Wiesengrund‘ an. Die Planung sieht eine private Anliegerstraße vor, die von der Straße ‚Wiesengrund‘ nach Norden abzweigt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes entsteht eine Abzweigung nach Westen hin zum Gerenweg, sodass alle geplanten Baugrundstücke geregelt erschlossen werden können.

5. Planung

5.1 Bebauung

Der Bebauungsvorschlag für das Grundstück Fl. St. Nr. 92 sieht insgesamt drei Hausgruppen mit jeweils drei Reihenhäusern sowie zwei Doppelhäuser vor.

Die Erschließung erfolgt über eine private Anliegerstraße, die von der Straße ‚Wiesengrund‘ im Süden und dem Gerenweg im Westen abzweigt. Pro Wohneinheit ist das Anlegen von zwei Stellplätzen innerhalb des Plangebietes möglich. Zudem sind zentrale Müll- und Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Die festgesetzten Firstrichtungen führen zu städtebaulich wirksamen Raumkanten.

Die östlich der von Norden nach Süden verlaufenden Anliegerstraße gelegenen Baufenster halten einen Abstand von etwa 13 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs, um Konflikte mit den angrenzenden Schutzgebieten zu vermeiden.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die künftige Wohnbebauung ist – entsprechend der angestrebten Nutzung – als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe + Tankstellen -werden ausgeschlossen, weil sie den angestrebten Charakter eines innerörtlichen, familiengerechten Wohnquartiers beeinträchtigen und die Erschließungssituation überfordern würden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe weisen in der Regel zudem einen hohen Flächenverbrauch auf und würden auch dem Ziel widersprechen, klare städtebauliche Raumkanten zu bilden. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Sie ist zugunsten der flächensparenden Nutzung knapper Wohnbaugrundstücke mit 0,40 festgesetzt und lässt damit eine wirtschaftliche, aber auch städtebaulich vertretbare Baudichte zu.

- **Geschossflächenzahl (GRZ)**

Die GRZ von 0,80 ermöglicht bis zu zwei Vollgeschosse.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise. Sie trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie bei den Doppel- und Reihenhäusern flexible Grundrisse und die Anpassung der Häuser an sich verändernde Lebenssituationen zu.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der vorhandenen Topographie und der Umgebungsbebauung. Sie wird durch maximale Wand- und Firsthöhen definiert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster festgesetzt, die sich an den gewünschten städtebaulichen Zielen der Planung orientieren. Sie können durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden.

5.4 Weitere Ausweisungen

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anliegerstraße**

als Anliegerstraße für das geplante Wohnquartier auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 92. Sie ist in im Nord-Süd verlaufenden Bereich mit 6,0 m Breite ausgewiesen und lässt so Spielraum für die Straßenraumgestaltung. Der vom Gerenweg abzweigende Bereich der Anliegerstraße ist schmaler konzipiert, da aufgrund der Anordnung der Baugrundstücke die überwiegenden Verkehrsbewegungen von und zur Straße 'Wiesengrund' hin zu erwarten sind.

- **Pflanzgebote für Bäume**

Die Pflanzgebote dienen der Begrünung des Bauquartiers und der Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes bzw. des Siedlungsrandes. Die Bäume tragen im Gebiet zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Zudem bilden die Pflanzgebote für Bäume am östlichen Rand des Plangebietes eine Abgrenzung der bebauten Grundstücke zum angrenzenden Vogelschutzgebiet. Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgeboten ist im gesamten Plangebiet auf den Baugrundstücken je 500 m² Fläche mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen. Die Pflanzliste enthält auch kleinkronige Baumarten, die für kleinere Grundstücke geeignet sind.

- **Pflanzgebote für Sträucher**

Am östlichen Rand des Plangebietes sind in Ergänzung zu den zu pflanzenden Bäumen und als Abgrenzung zu den benachbarten Schutzgebieten auch Pflanzgebote für freiwachsende Hecken ausgewiesen. Die Hecken dienen zudem der Eingrünung des Ortsrandes und sind zugleich Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und Insekten.

- **Private Grünflächen**

Entlang der privaten Anliegerstraße sind private Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt und sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich harmonisch in das Siedlungsbild einfügt. Besonderer Wert wird dabei auf die Gestaltung der Dächer gelegt, da die Dachlandschaft prägender Teil des Siedlungsbildes ist. 'Aufgerissene', mit Dachaufbauten überladene und unproportionierte Dächer wirken störend und 'zerreißen' oftmals das Gesamtbild des Ortes.

Für Fassaden sind reflektierende Materialien nicht zulässig, um negative Auswirkungen (Abstrahlung etc.) auf benachbarte Flächen und das Siedlungsbild zu minimieren.

Befestigte Flächen sind, wo immer möglich, zugunsten der Grundwasserneubildung und des Kleinklimas mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Ebenfalls zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Sie sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

- **Stellplatznachweis**

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer mehrere Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang der Anliegerstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und auch aufgrund des vorgesehenen Ausbaustandards kaum möglich.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das vorhandene, im Gerenweg verlegte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz muss in das Plangebiet erweitert werden.

5.6.1 Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Die planungsrechtliche Festsetzung zur Niederschlagwasserbeseitigung schreibt vor, dass das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken über belebte Bodenschichten zur Versickerung zu bringen ist. Hierzu sind Rasenmulden oder auch bepflanzte Mulden geeignet. Die Einleitung in das kommunale Abwassernetz ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Versickerung nicht möglich ist.

6. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

• Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter erfolgt im nächsten Verfahrensschritt. Für die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter ‚Flora/Fauna‘ und ‚Geschützte Arten‘ wird eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Beurteilung einfließen.