

Stadt



## **Bebauungsplan „Konversion III - Realschule“ in Donaueschingen, Konversionsareal „Am Buchberg“**

### **Teil I Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

**21.09.2021, Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Projektleitung: Prof. Dr.-Ing. Michael Koch

Bearbeitung: M. Sc. Felix Jacob

**PLANUNG+UMWELT**

Stuttgart+Berlin [www.planung-umwelt](http://www.planung-umwelt)

**Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch**

Hauptsitz Stuttgart:

Felix-Dahn-Str. 6

**70597 Stuttgart**

Tel. 0711/ 97668-0

Fax 0711/ 97668-33

E-Mail: [Info@planung-umwelt.de](mailto:Info@planung-umwelt.de)

Büro Berlin:

Dietzenstraße 71

**13156 Berlin**

Tel. 030/ 477506-14

Fax. 030/ 477506-15

[Info.Berlin@planung-umwelt.de](mailto:Info.Berlin@planung-umwelt.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Anhang zum Bebauungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Anlage zum Bebauungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....</b>	<b>5</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO) .....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO) .....	5
6.2.1	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) .....	5
6.2.2	Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO) .....	5
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO) .....	5
6.2.4	Baumasse (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO) .....	5
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO) .....	5
6.3.1	Bauweise .....	5
6.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	5
6.3.3	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) .....	6
6.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO, und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO) .....	6
6.4.1	Flächen für offene Stellplätze .....	6
6.4.2	Flächen für Carports und Garagen .....	6
6.4.1	Flächen für Nebenanlagen .....	6
6.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	6
6.5.1	Straßenverkehrsfläche .....	6
6.5.2	Straßenbegrenzungslinie .....	6
6.5.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Aufstellfläche Feuerwehr“ .....	6
	Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „Aufstellfläche Feuerwehr“, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt .....	7
6.6	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) .....	7
6.6.1	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	7
6.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), siehe Pflanzliste im Anhang .....	7
6.7.1	Pfg 1: Baumpflanzungen Schulgelände .....	7
6.7.2	Pfg 2: Begrünung Schulgelände .....	7
6.7.3	Pfg 3: Dachbegrünung .....	7
6.7.4	Pfg 4: Pflanzung von Einzelbäumen .....	7
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>8</b>
7.1	Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	8

7.2	Anlagen zur Energiegewinnung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	8
7.3	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke und die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	8
7.3.1	Bodenversiegelung.....	8
7.3.2	Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen.....	8
7.3.3	Wasserdurchlässige Ausführung von Wegen und Plätzen.....	9
7.3.4	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	9
7.4	Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO).....	9
<b>8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>10</b>
8.1.1	Flurstücke.....	10
8.1.2	Höhenlage.....	10
<b>Hinweise</b>	<b>.....</b>	<b>10</b>
8.2	Artenschutz.....	10
8.3	Beleuchtung.....	10
8.4	Bodenschutz.....	11
8.5	Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen.....	12
8.6	Altlasten.....	12
8.7	Monitoringmaßnahmen.....	12
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>13</b>
<b>ANHANG</b>	<b>.....</b>	<b>15</b>
	Pflanzliste Bäume und Sträucher (Pfg. 1, 2, und 4).....	15
	Artenliste Dachbegrünung (Pfg 3).....	16

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

Im Anhang finden sich Pflanzlisten zu den Pflanzgeboten 1, 2, 3 und 4

## 4 Anlage zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Zeichnerischer Teil (Planzeichnung);
- Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften: Teil I
- Begründung: Teil IIa;
- Begründung: Teil IIb: Umweltbericht;

## 5 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er umfasst das Flurstück 2440/4

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)**

#### Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Realschule“ (§ 11 BauNVO)

Die in der Planzeichnung (Teil I) als SO gekennzeichneten Bereiche sind nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Realschule“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen für schulische Nutzungen;
- einschließlich der zugehörigen Sporthallen;
- zugehörige Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)**

#### **6.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

#### **6.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)**

Die maximal zulässige Geschossfläche (GFZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

#### **6.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

#### **6.2.4 Baumasse (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)**

Die maximal zulässige Baumasse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)**

#### **6.3.1 Bauweise**

Für das Sonstige Sondergebiet wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

#### **6.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch das Festsetzen von Baugrenzen bestimmt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

#### 6.3.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (OK) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO der höchste Punkt des Dachs festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,5 m für erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten) und für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist ausnahmsweise zulässig.

#### 6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO, und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

##### 6.4.1 Flächen für offene Stellplätze

Offene Stellplätze für Pkw, motorisierte Krafträder und Fahrräder sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

##### 6.4.2 Flächen für Carports und Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen für Pkw, motorisierte Krafträder und Fahrräder sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

##### 6.4.1 Flächen für Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### 6.5.1 Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

##### 6.5.2 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

##### 6.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Aufstellfläche Feuerwehr“

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „Aufstellfläche Feuerwehr“, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

## **6.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

### 6.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

In dem festgesetzten Sondergebiet sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen gegenüber dem ursprünglichen Gelände zulässig, um das Geländeniveau anzugleichen.

## **6.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), siehe Pflanzliste im Anhang**

### 6.7.1 Pfg 1: Baumpflanzungen Schulgelände

Zur Begrünung des Schulgeländes und der zugehörigen Stellplätze ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. Oder 2. Ordnung zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu erhalten. Eine Liste geeigneter Artengruppen findet sich im Anhang.

### 6.7.2 Pfg 2: Begrünung Schulgelände

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen dem Baufenster und der Grundstücksgrenze im Osten des Geltungsbereichs ist auf mindestens 80 % der Fläche mit Rasenansaat oder Sträuchern der im Anhang genannten Artengruppen zu bepflanzen und durch Pflege dauerhaft zu erhalten.

### 6.7.3 Pfg 3: Dachbegrünung

Das Flachdach des Schulgebäudes ist auf einer Fläche von mindestens 50 % der Dachfläche extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine Liste geeigneter Pflanzenarten zur Dachbegrünung findet sich im Anhang.

Das Flachdach der zugehörigen Sporthalle ist auf einer Fläche von mindestens 30 % der Dachfläche mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine Liste geeigneter Pflanzenarten zur Dachbegrünung findet sich im Anhang.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche die festgesetzte Mindestfläche nicht unterschreitet.

### 6.7.4 Pfg 4: Pflanzung von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorten sind Bäume 1. Oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht bindend. Abweichungen von bis zu 5 m sind zulässig.

An allen eingezeichneten Baumstandorten sind standortgerechte Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Eine Liste geeigneter Pflanzenarten findet sich im Anhang.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

### 7.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) bis 15° zulässig

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

#### Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind begrünte Flachdächer festgesetzt.

Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und Carports, die eine Dachneigung von weniger als 15° aufweisen, sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm extensiv dauerhaft zu begrünen.

### 7.2 Anlagen zur Energiegewinnung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen schließen eine Begrünung von Dachflächen nicht aus.

### 7.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke und die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 7.3.1 Bodenversiegelung.

Zum Schutz des Klimas, zur Verminderung der Aufheizung und zum Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung, ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten.

Wasserdurchlässige Beläge (Sickerpflaster, Rasenpflaster, Dränbeton, Schotter etc.) sind nach Möglichkeit vorzusehen. Auf die Belange von Behinderten ist Rücksicht zu nehmen.

#### 7.3.2 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) herzustellen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert < 0,5).

### 7.3.3 Wasserdurchlässige Ausführung von Wegen und Plätzen

Wege und Plätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Dränbeton) herzustellen.

### 7.3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Allgemeinen zulässig, um ein einheitliches Geländeniveau herzustellen.

## 7.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten Plangebiets nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt.

Vorentwurf

## 8 Nachrichtliche Übernahmen

### 8.1.1 Flurstücke

Die Lage der ursprünglichen Flurstücke wurde aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Donaueschingen übernommen.

### 8.1.2 Höhenlage

Die Höhenlinien im Baugebiet wurden aus der Entwässerungsvorplanung des Büros BIT vom 26.09.2019 übernommen. Sie lieferten die Grundlage für die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) in den einzelnen Baufeldern.

## Hinweise

### 8.2 Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definieren.

Eingriffe in vorhandene Baum- und Gehölzbestände sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit der Vögel (Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar) vorzunehmen. Dabei ist zu prüfen, ob andere Tierarten betroffen sein könnten (Kleinsäuger, höhlenbewohnende Käfer etc.)

Im Rahmen der artenschutzfachlichen/ -rechtlichen Beurteilung werden funktionserhaltende Maßnahmen im Kontext des § 44 Abs. 5 BNatSchG als notwendig erachtet. Diese sind als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen und müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs ihre wesentliche Funktion bereits erfüllen. Im Plangebiet sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

CEF-Maßnahme: Anbringung von Vogelnistkästen und Fledermauskästen auf dem Gelände (an Gebäuden) und im Bürgerpark.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans

Das Vogelschlag-Risiko durch Glasflächen sollte durch vorbeugende Maßnahmen, z. B. durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen, abgemildert werden.

### 8.3 Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3000 bis maximal 4100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer zu verwenden. Da von der Beleuchtung negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden.

Zum Schutz nachtaktiver Tiere sind von den Grundstücken sowie der Straßenbeleuchtung ausgehende Lichtemissionen durch die Verwendung geeigneter Beleuchtungskörper und Beleuchtungsmittel (z. B. Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen statt Quecksilber-Hochdrucklampen) zu verwenden.

#### 8.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelung (BBodSchV, DIN 19731 und DIB 18915) wird hingewiesen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 LBO). Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Der Bodenaushub ist, falls möglich, innerhalb des Grundstücks wieder zu verwenden. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Die Zwischenlagerung hat in max. 2m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungen sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Ist das Befahren unvermeidbar, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ( $< 4\text{N/cm}^2$ ) befahren werden.

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, 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 in der aktuellen Fassung einzuhalten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem zuständigen Umweltschutzamt sowie Gesundheitsamt des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis mitzuteilen.

## 8.5 Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen wird grundsätzlich empfohlen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen schließen eine Begrünung der Dächer nicht aus.

## 8.6 Altlasten

Aus der Zeit der militärischen Nutzung sind insgesamt 46 sogenannte kontaminationsverdächtige Flächen auf dem Areal der Lyautey Kaserne bekannt. Aus diesem Grund wird das gesamte Areal der Kaserne beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis als „Altstandort AS Kaserne Lyautey Schwarzwald-Baar-Kreis, Donaueschingen – Donaueschingen, Stadt“ mit der Flächen-Nr. 03392-000 geführt.

25 der 46 kontaminationsverdächtigen Flächen sind verfüllte Bombenrichter, von denen auch einige den Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Südgrenze tangieren. Alle Bombenrichter werden im Laufe der Baumaßnahmen geöffnet und deren Inhalt beseitigt.

Im Geltungsbereich liegt eine kontaminationsverdächtige Fläche, diese betrifft den ehemaligen Schießstand im 2. UG des ehemaligen Schulgebäudes (Collège). Das Gebäude wird abgerissen, d.h. diese kontaminationsverdächtige Fläche wird beseitigt. Mit Beendigung der Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass auf dem Grundstück keine kontaminationsverdächtigen Flächen mehr vorhanden sind und der Boden unbelastet ist. Zum Nachweis erfolgen Bodenbeprobungen. Dazu werden pro max. 1.000 m<sup>2</sup> bzw. pro Bereich einheitlicher Bodenzusammensetzungen 10 Proben entnommen werden. Daraus werden 2 Mischproben hergestellt – jeweils aus 5 Proben. Diese 2 Mischproben werden dann auf analytisch untersucht.

Die Fläche soll dann – in Abstimmung mit dem Landratsamt - aus dem Altlastenkataster entlassen werden. Es verbleibt ein Bereich auf dem Grundstück mit Kampfmittelverdacht. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg hat 2014 eine Luftbildauswertung durchgeführt und dabei neben den 25 Bombenrichter auch einen Bereich ausgewiesen, bei dem Blindgänger nicht ausgeschlossen werden können. Dieser Bereich deckt sich teilweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hier sind alle Eingriffe in den Untergrund durch einen Feuerwerker (Befähigung nach § 20 Sprengstoffgesetz) zu begleiten.

## 8.7 Monitoringmaßnahmen

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 9 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss 21.09.2021  
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
§ 2 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Vorentwurfs durch den Technischen Ausschuss 21.09.2021  
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
§ 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden  
und sonstige Träger öffentlicher Belange  
§ 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern  
öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von  
der öffentlichen Auslegung  
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans  
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften  
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Donaueschingen, .....

\_\_\_\_\_  
Erik Pauly, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

Vorentwurf

## ANHANG

### Pflanzliste Bäume und Sträucher (Pfg. 1, 2, und 4)

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Bäume 1. Ordnung</b>	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
	<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
	<i>Populus tremula</i>	Espe
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<b>Bäume 2. Ordnung</b>	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Alnus incana</i>	Grauerle
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffl. Weißdorn
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
	<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<b>Sträucher</b>	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
	<i>Euonymus europaeus*</i>	Gewönl. Pfaffenhütchen
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
	<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz (LfU), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg – Das richtige Grün am richtigen Ort, 2002, erweitert um kleinkronige, bedingt standortgerechte Gehölze 2. Ordnung; stadtklimafest oder trockenheitsverträglich 2019

\* industriefest, trockenverträglich

## Liste zu den empfohlenen Obstbäumen für die Baar

Apfelsorten (Malus)	Birnensorten (Pyrus)	Sonstige
Alkmene Berlepsch Blumberger Langstiel Bohnapfel Boskoop Brettacher Danziger Kantapfel Geheimrat Dr. Oldenburger Gravensteiner Hauxapfel Jakob Fischer (Schöner vom Oberland) Jakob Lebel James Grieves Kardinal Bea Martens Gravensteiner Maunzenapfel Nela Rebella Rewena Rheinischer Bohnapfel Rubinola Schöner von Herrnhut Sonnenwirtsapfel Topaz	Alexander Lukas Bayrische Weinbirne Clapps Liebling Gellerts Butterbirne Gute Graue Gute Luise Herzogin Elsa Köstliche aus Charneux Madame Favre Oberösterreich. Weinbirne Palmischbirne Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne Schweizer Wasserbirne Sülibirne	Büttners Rote Knorpelkirsche Deutsche Hauszwetschge Graf Althanns Reneklode Hanita Hauszwetschge Hedelfinger Riesenkirsche Mirabelle von Nancy Mirabelle von Nancy Regina Schneiders späte Knorpelkirsche Schwarze Knorpelkirsche Wangenheims Frühzwetschge

## Artenliste Dachbegrünung (Pfg 3)

Botanischer Name	Deutscher Name	Blütenfarbe	Blütezeit	Optimale Substrathöhe (cm)
<i>Anthoxanthemum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	-	V-VI	10-15
<i>Antennaria dioica</i>	Katzenpfötchen	rosa	V-VI	7-10
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendel-Sandkraut	weiß	V-IX	7-10
<i>Briza media</i>	Mittleres Zittergras	-	V-VIII	10-15
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe	-	V-VII	10-15
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättr. Glockenblume	blau	V-VII	10-15
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke	pink	VI-IX	7-10
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke	rosa	VI-VIII	7-10
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel	rosaweiß	V-VIII	6-8
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch	gelblich	V-VI	6-8
<i>Festuca amethystina</i>	Amethyst-Schwengel			

Botanischer Name	Deutscher Name	Blütenfarbe	Blütezeit	Optimale Substrathöhe (cm)
<i>Festuca ovina</i>	Echter Schaf-Schwingel	-	VII-VIII	7-10
<i>Festuca pallens</i>	Bleicher Schaf-Schwingel	-	V-VI	7-10
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gemeines Sonnenröschen	gelb	V-VII	7-10
<i>Hieracium aurantiacum</i>	Orangerotes Habichtskraut	dunkel-orange	VI-VIII	10-15
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	gelb	V-VII	7-10
<i>Koeleria macrantha</i>	Zierliches Schillergras	-	V-VI	7-10
<i>Melica ciliata</i>	Bewimpertes Perlgras	-	V-VI	7-10
<i>Phleum phleoides</i>	Steppen-Lieschgras	-	VI-VII	10-15
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut	gelb	VI-VII	7-10
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Brunelle	violett	VI-VIII	7-10
<i>Pulsatilla vulgaris</i>	Gewöhnliche Küchenschelle	violett	III-IV	10-15
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	gelb	VI-VII	6-8
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	weiß	VI-VIII	6-8
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer	gelb	VI-VII	6-8
<i>Sempervivum arachnoideum</i>	Spinnen-Hauswurz	rosa	VII-VIII	6-8
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knollen-Hahnenfuß	gelb	IV-VII	7-10
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	violett	VI-VIII	7-10
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut	weiß	VI-VII	7-10
<i>Thymus pulegioides</i>	Arznei-Thymian	rosa-violett	V-VIII	7-10
<i>Thymus serpyllum</i>	Feldthymian	violett	V-IX	7-10

Sofern die Dachbegrünung durch Ansaat erfolgt, sollte um einer Florenverfälschung entgegenzuwirken Saatgut aus dem Herkunftsgebiet Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben (SW) – Schwarzwald verwendet werden.