

DONAUESCHINGEN

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Konversion II“

Fassung zur Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Konversion II“

Projekt-Nr.

20008_1

Bearbeiter

M. Sc. T. Kaupert

M. Sc. E. Poser

Datum

14.12.2021



**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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	2
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.....	5
3. Übergeordnete Vorgaben	7
3.1 Regionalplanung.....	7
3.2 Flächennutzungsplan.....	8
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	8
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	9
4. Verfahren	10
4.1 Artenschutz.....	11
5. Planungskonzept	12
5.1 Bauungskonzept.....	13
5.2 Verkehrserschließung.....	14
5.3 Freiraum.....	14
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	15
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.2.1 GRZ und GFZ.....	16
6.2.2 Zahl zulässiger Vollgeschosse.....	17
6.2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	17
6.3 Bauweise.....	18
6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	18
6.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports.....	19
6.6 Flächen für den Gemeinbedarf.....	20
6.7 Verkehrsflächen.....	20
6.8 Versorgungsflächen.....	21
6.9 Grünflächen.....	21

6.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
6.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	25
7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	26
7.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	26
7.1.1 Dachgestaltung.....	26
7.1.2 Fassadengestaltung.....	27
7.2 Werbeanlagen.....	27
7.3 Grundstücksgestaltung.....	27
7.3.1 Ausschluss von Schottergärten.....	27
7.3.2 Einfriedungen.....	28
7.4 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern.....	28
7.5 Versorgungsleitungen.....	28
7.6 Umgang mit Niederschlagswasser.....	28
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	5
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	6
Abb. 6: Blick auf die Schule und den ehemaligen deutsch-französischen Kindergarten Richtung Norden.....	6
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan	7
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	8
Abb. 9: Kartenübersicht der Wasserschutzgebiete	9
Abb. 10: Kartenübersicht der Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete	10
Abb. 11: Städtebaulicher Entwurf mit Geltungsbereich (rot)	13

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Donaueschingen mit rund 22.205 Einwohnern (Stand: 31.12.2020, 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“.

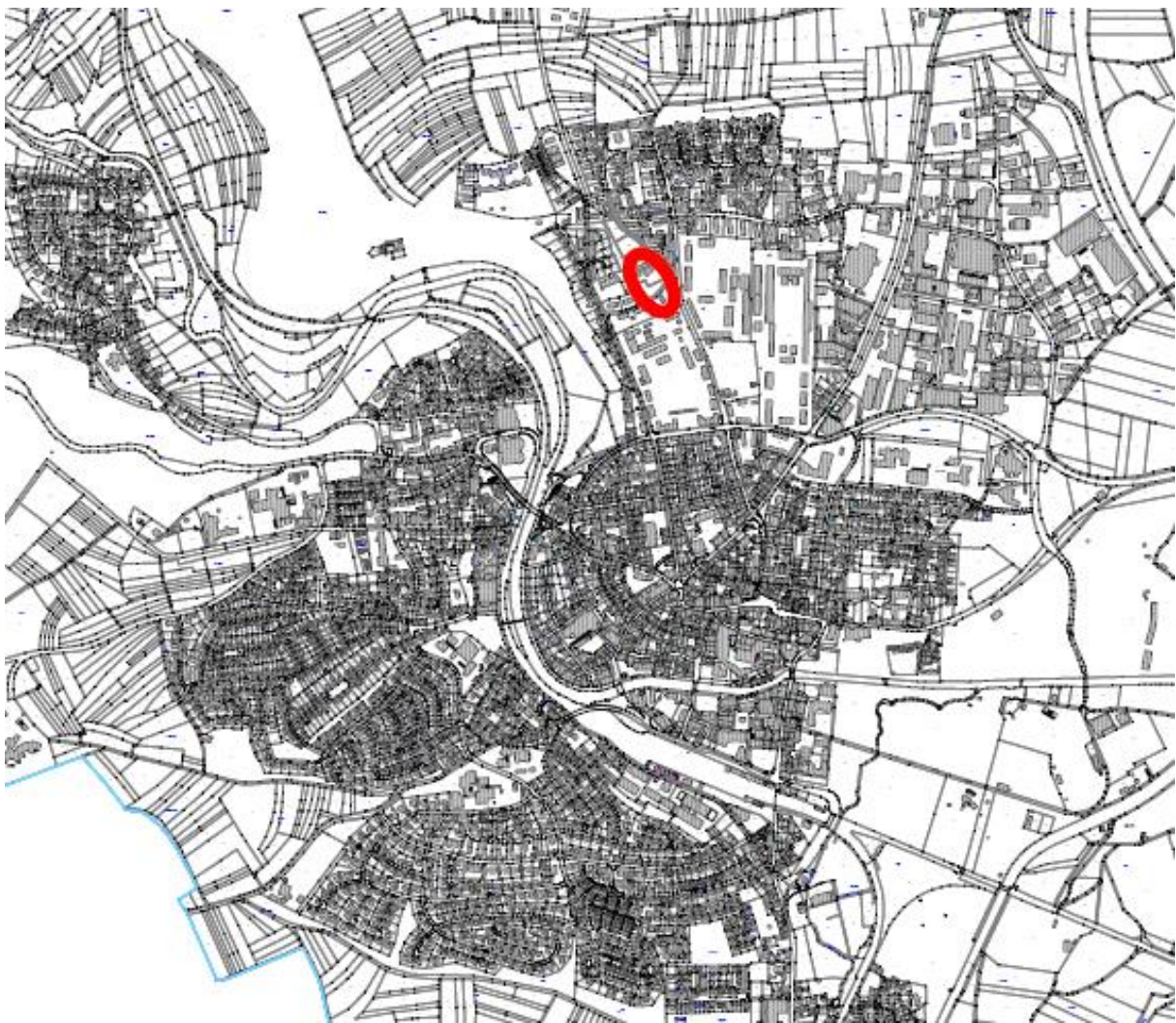


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs
(Quelle: ALK Donaueschingen)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst Teile der Flurstücke 2486, 2486/24 und 2510/16 sowie die Flurstücke Nr. 2486/38, 2486/39, 2486/40, 2486/41, 2486/3, 2486/21 vollständig. Das Areal des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1,4 ha auf.

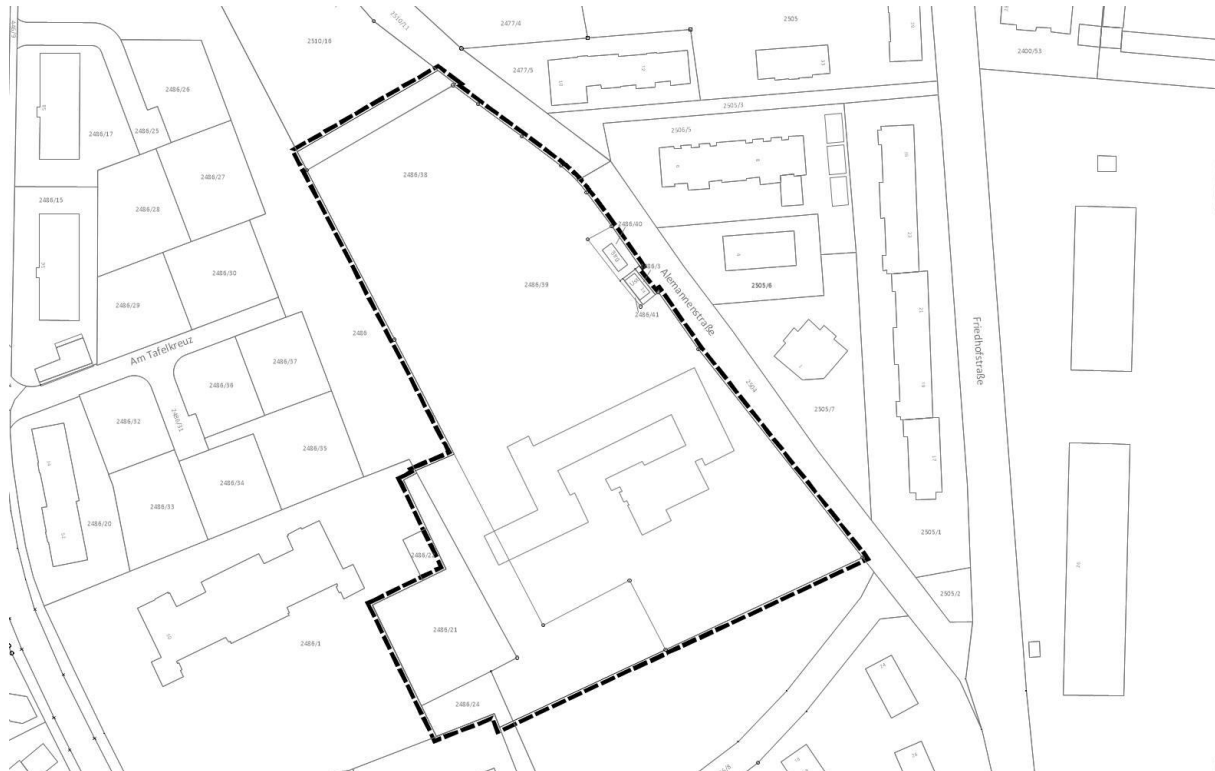


Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterauschnitt
(Quelle: ALK Donaueschingen)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befanden sich nördlich Mehrfamilienhäuser in Zeilenbebauung, die inzwischen abgerissen wurden. An dieser Stelle sollen neue Wohnformen entstehen. Nördlich an das Plangebiet anschließend befindet sich eine neue Kindertagesstätte.

Südlich an die inzwischen abgerissenen Mehrfamilienhäuser angrenzend befinden sich zwei Gebäude ehemaliger öffentlicher Nutzungen. Dazu zählen zum einen das ehemalige Offizierscasino (westliches Gebäude) sowie der ehemalige deutsch-französische Kindergarten bzw. die Schule (östliches Gebäude) mit dazugehöriger Spiel- und Freifläche, welcher im Zuge der Planung vollständig abgerissen wird.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist ausschließlich von Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern geprägt. Die Gebäude stammen überwiegend aus den 1950er Jahren, wobei der Gebäudezustand innerhalb des Konversionsareals stark variiert. Die drei süd-östlichen Reihenhäuser entlang der Prinz-Karl-Egon-Straße verfügen über kleine 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, welche das Plangebiet mit der Innenstadt verbindet und einen Anschluss an das örtliche und überregionale ÖPNV-Netz gewährleistet, ist nördlich des Geltungsbereiches an der Alemannenstraße gelegen.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Bebauungsplan 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

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist überwiegend Wohnnutzung und somit keine emissionsreiche Nutzung vorhanden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine mit einem Wohngebiet verträgliche Kindertagesstätte. Östlich des Plangebietes handelt es sich um Wohnbebauung im Bestand.

Die nördlichen, südlichen und westlichen Bereiche sind wie das Plangebiet selbst, Bestandteil der Rahmenplanung Am Buchberg und sollen ebenso als Wohngebiet entwickelt werden bzw. sind bereits als solche entwickelt (Bebauungsplan Konversion I).

Im Hinblick auf Immissionen und Emissionen ist das Plangebiet somit verträglich mit Nutzungen seines Umfelds

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Plangebietes einer Bundeswehrliegenschaft (Sondergebiet) befindet, für welche ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) zulässig ist. Beeinträchtigungen hierdurch sind derzeit nicht bekannt und werden nicht erwartet. Es liegt im Ermessen der Bauherren / späteren Grundstückseigentümer bei Bedarf für Schallschutz-Vorkehrungen zu sorgen. Gleiches gilt für den Lärm militärischer Fahrzeuge auf der Alemannenstraße, bedingt durch Verbindungsverkehr verschiedener militärischer Standorte in Donaueschingen.

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 (zwischenzeitlich abgebrochenen) 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.

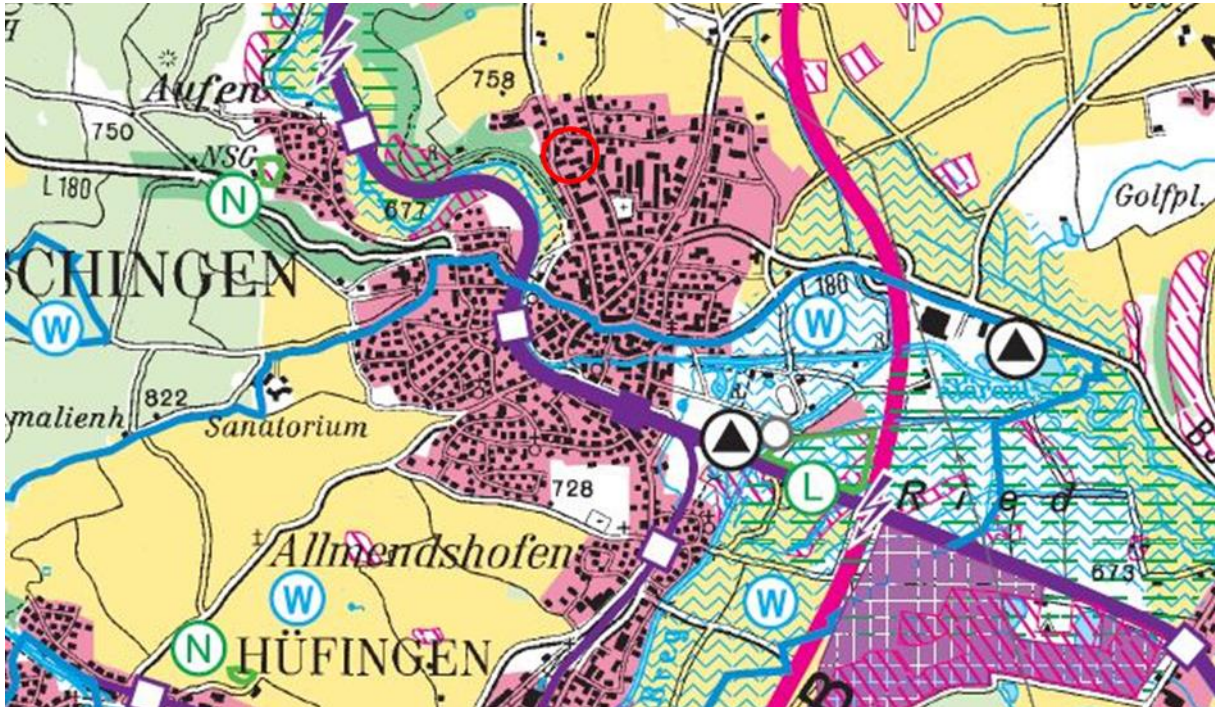


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan
(Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003)

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.

Zu beachten ist im vorliegenden Fall auch das Landesentwicklungsprogramm Baden-Württembergs mit seinem Grundsatz 3.4.4, wonach Konversionsflächen, die für den Wohnungsbau genutzt werden, in ihrer städtebaulichen Konzeption und infrastrukturellen Ausstattung an den sozialen Bedürfnissen aller Generationen auszurichten sind.

Der Rahmenplan Am Buchberg sowie das im vorliegenden Plangebiet konkretisierende städtebauliche Konzept zielen auf den genannten Grundsatz ab. Bei der Konzeptionierung wurde darauf geachtet, ein breites Spektrum an Wohnformen, bedarfsgerecht für alle Generationen anzubieten. Somit werden Wohnungen im Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser und Doppelhauseinheiten angeboten mit verschiedenen Größen und Grundstücksflächen. Innerhalb des Plangebietes werden nahezu ausschließlich Wohnungen entstehen. Der Gesamtrahmenplan deckt jedoch auch notwendige soziale Infrastruktur ab. Somit besteht unmittelbar nördlich des Plangebietes z.B. eine Kindertagesstätte. Weitere soziale und technisch infra-

strukturelle Einrichtung befinden sich im weiteren Umfeld bzw. in der Innenstadt Donaueschingsens.

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. Der Bebauungsplan, der zu großen Teilen ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Untergeordnete Teilflächen sehen eine Gemeinbedarfsfläche vor (am Nordrand des Plangebietes) bzw. eine festgesetzte Grünfläche (südwestlich im Gebiet). Somit weicht der Bebauungsplan geringfügig von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Dies ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

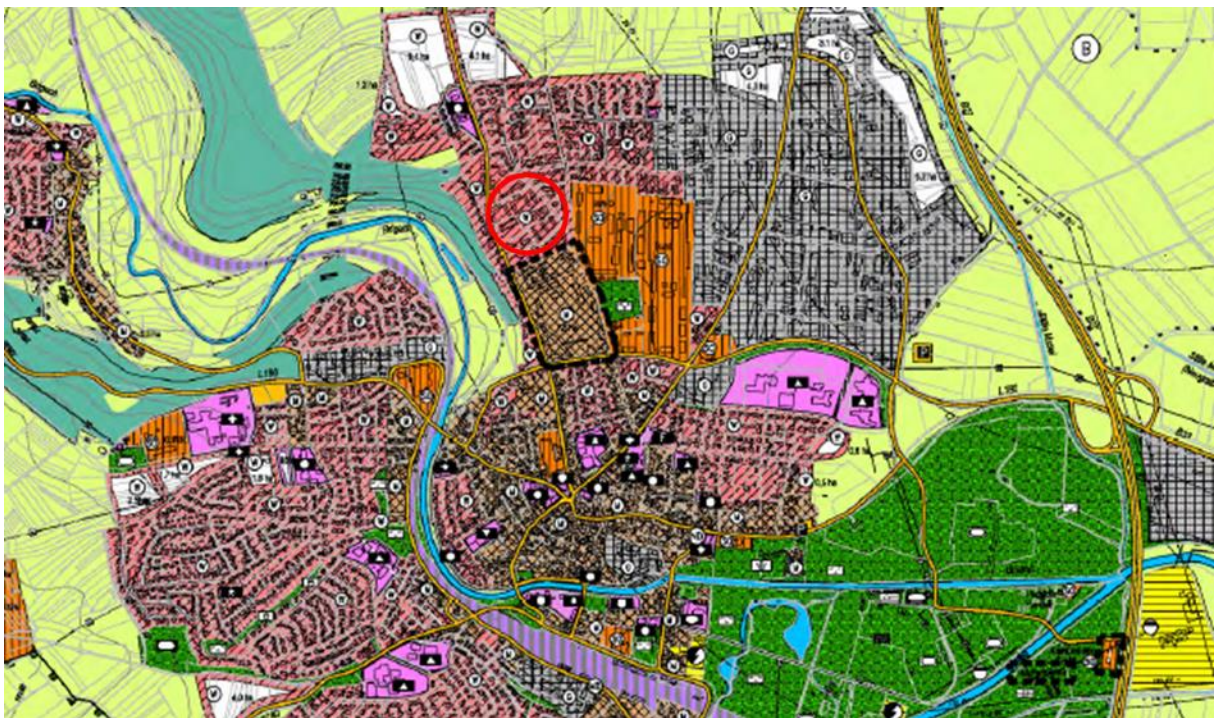


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
(Quelle: Stadt Donaueschingen, 2017)

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 m in 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.

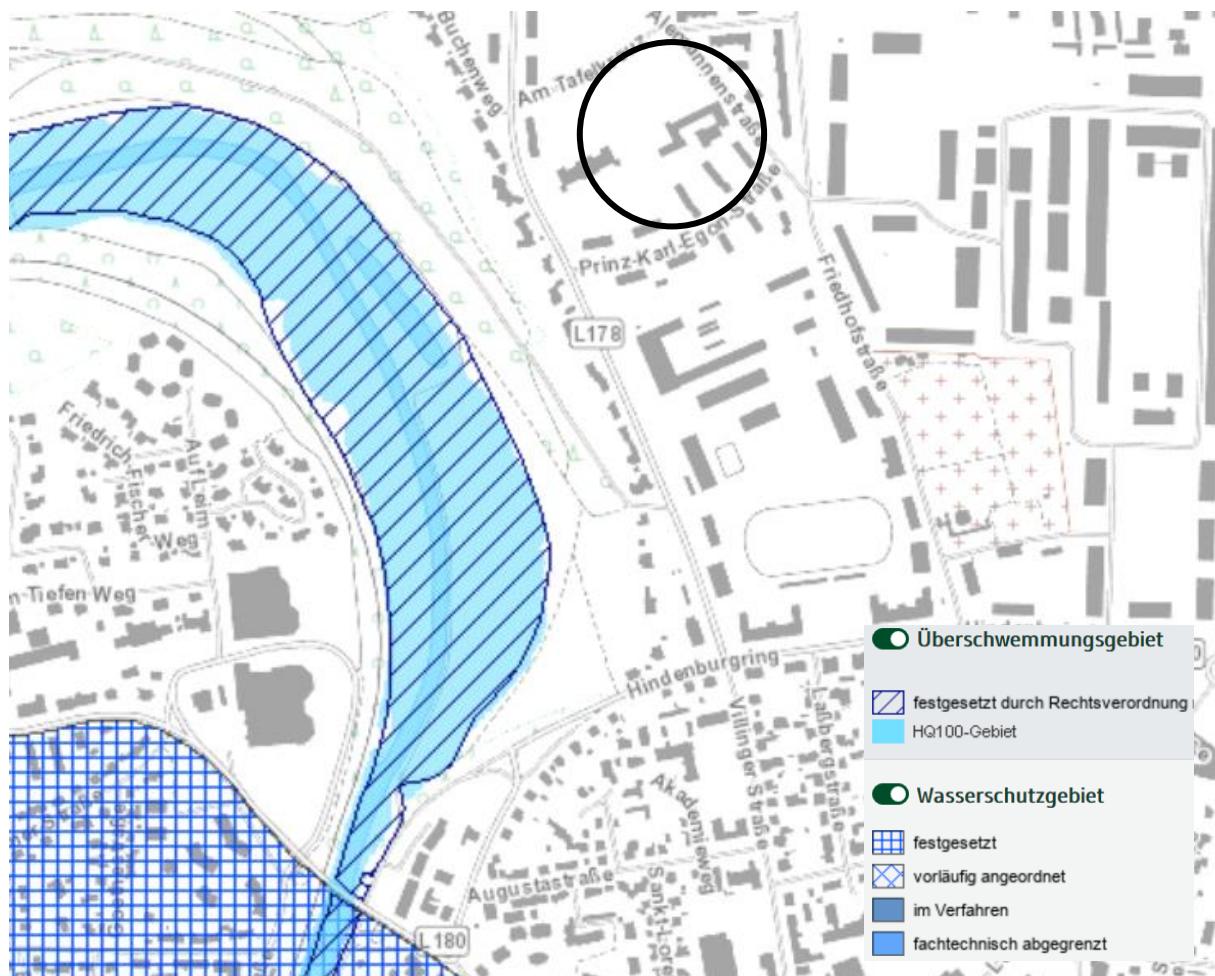


Abb. 9: Kartenübersicht der Wasserschutzgebiete
(Quelle: LUBW, Stand: 24.04.2020)

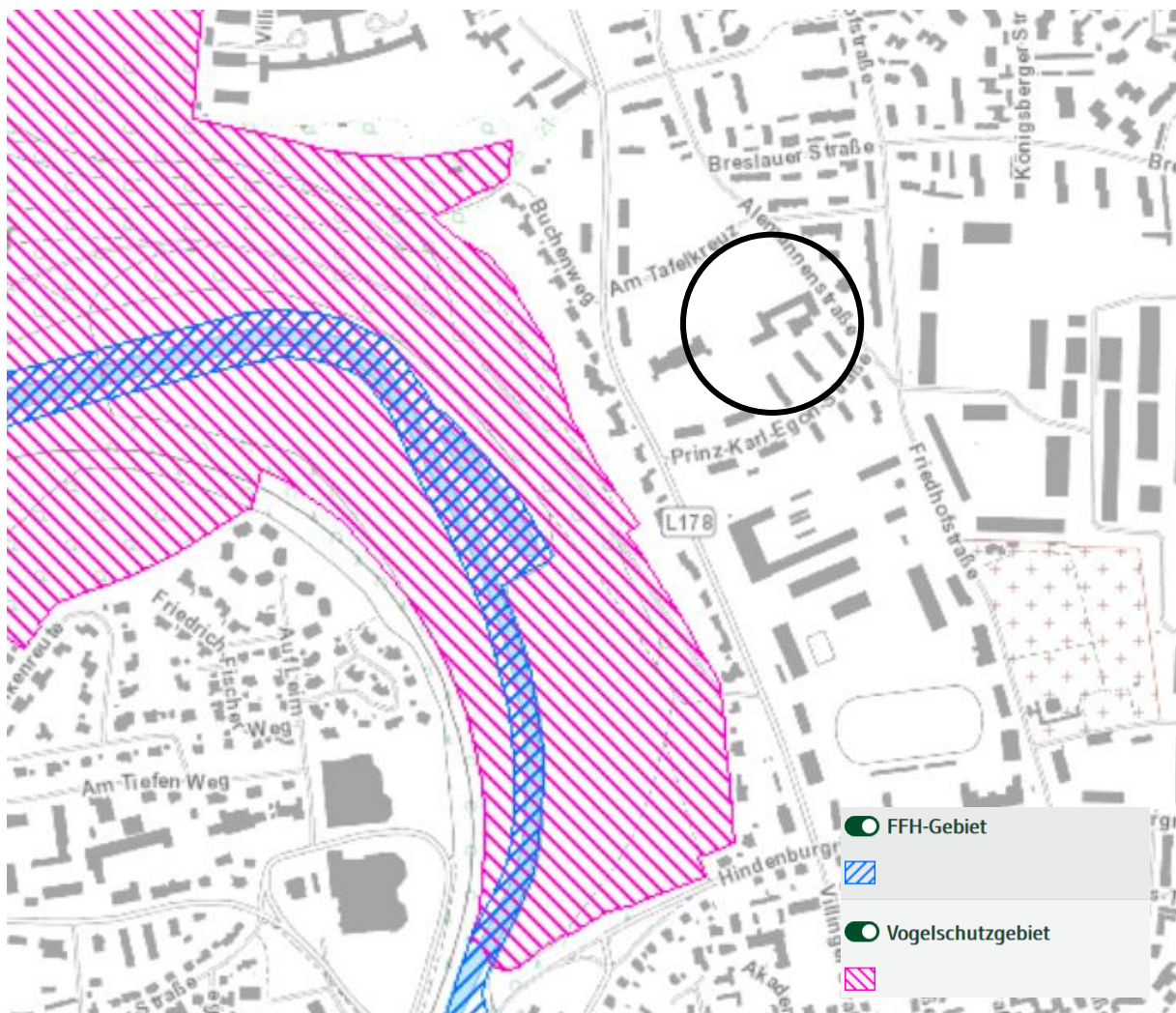


Abb. 10: Kartenübersicht der Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete
(Quelle: LUBW, Stand: 24.04.2020)

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 20.000 m², 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 m² und der höchsten festgesetzten GRZ von 0,6 deutlich unterhalb des Schwellenwertes (Wohnbaufläche mit 9.262m² x GRZ 0,6 = 5.558 m²). 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 m² 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 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 (ASVP) wurde ermittelt, ob im Wirkraum des Bauvorhabens artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten Habitatpotenzial haben und durch die Bauvorhaben im Plangebiet betroffen sein könnten.

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

Im Ergebnis und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfahl die ASVP diese Artengruppen faunistisch, im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, konkret zu untersuchen.

Der Untersuchungsraum der ASVP war zu diesem Zeitpunkt jedoch größer, als das spätere konkrete Plangebiet, das der folgenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zugrunde lag. Daher, sowie weil für die Artengruppe Fledermäuse relevante Bäume und Gebäude unabhängig des vorliegenden Bebauungsplanes untersucht und entfernt wurden, beschränkte sich die im Sommer 2021 durchgeführte saP auf die Artengruppen Vögel und Reptilien.

Die saP kam zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der Umsetzung der Planung, erforderlich sind. Diese Maßnahmen sind als Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten. Weiterhin beinhaltet die saP Empfehlungen, welche ebenso als solche aufgenommen wurden. Die Dokumente ASVP und saP sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

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 und generationsübergreifenden 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



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

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 auflo-

ckert. 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, die die Verkehrsfläche und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum aufwerten.

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.

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.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich um Wohnwege zu den einzelnen Baugrundstücken.

Private Verkehrsflächen sind u.a. in Form von einer Gemeinschaftsanlage zur Unterbringung von z.B. Fahrrädern oder Spielgeräten, zentral im Gebiet vorgesehen.

Ebenso handelt es sich bei den zentralen Müllsammelplätzen für die Wohngebäude, jeweils an den Einmündungsbereichen Alemannenstraße – Stichstraße, um private Verkehrsflächen. Die Wohnwege sind in ihrer Breite für den Begegnungsverkehr von Pkw dimensioniert sowie zum rückwärts Ausfahren von privaten Grundstücken. Nicht passierbar sind die Wege durch Müllfahrzeuge, weshalb die zentralen Sammelstellen hierfür vorgesehen sind.

Zudem gibt es eine innere 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 einsteht.

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 Konfliktrichtigkeit 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 umgewandelt. 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 (in Form einer klassischen Benzin-Tankstelle; nicht erfasst ist mit dem Begriff z.B. eine Ladesäule für Elektrofahrzeuge) 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.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl zulässiger Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl (GFZ), sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

6.2.1 GRZ und GFZ

Im Hinblick auf die zulässige Grundflächenzahl sind im Plangebiet zwei wesentliche Bereiche zu differenzieren: Bereiche in denen das städtebauliche Konzept Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) sowie größere Doppelhäuser vorsieht (WA 1 und WA 4) sowie Bereiche, in welchen ausschließlich Reihen- und Doppelhäuser in einheitlicher Größenordnung geplant sind (WA 2 und WA 3).

In WA 1 und WA 4 – den Bereichen, die das Plangebiet nach Norden und Südwesten begrenzen – kann und soll eine erhöhte Dichte zur optimalen baulichen Ausnutzung der Grundstücke bewusst gewährt werden, weshalb hier der Wert von 0,6 gewählt wurde.

Im Bereich der kleineren Doppelhauseinheiten, dem WA 2, wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt und somit der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß Baunutzungsverordnung aufgegriffen. Bei diesen Doppelhauseinheiten spielen die privaten Freiflächen eine bedeutsame Rolle für die Zielgruppe dieser Wohnform sowie für die Aufenthaltsqualität. Es soll eine lockere bauliche Struktur entstehen, was mit dem festgesetzten Wert gewährleistet werden kann.

WA 3 weist eine zu WA 2 ähnliche Baustruktur auf. Hier findet jedoch eine Mischung aus Doppel- und Reiheneinheiten statt. Um eine einheitliche Festsetzung über zusammenhängende Bereiche zu ermöglichen, werden somit Durchschnittswerte aus Reihemittelhäusern (mit zwangsläufig kleineren Grundstücken und höherer GRZ) sowie aus Reiheneinheiten und Doppelhaushälften gebildet, was gegenüber WA 2 zu einer leichten Erhöhung in auf 0,5 führt.

Zusammenfassend wird somit im gesamten Plangebiet eine den Orientierungswert geringfügig übersteigende GRZ festgesetzt. Damit soll das Ziel der Innenentwicklung, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum, bestmöglich erreicht werden, gleichzeitig aber die bestehende lockere Baustruktur im Sinne der Aufenthaltsqualität für die Bewohner sowie des städtebaulichen Einfügens in die Umgebung und die Rahmenplanung, gewährt werden.

Die neue Funktion des Plangebietes als Wohngebiet der Innenentwicklung im neuen Stadtquartier „Am Buchberg“ begründet städtebaulich eine erhöhte Verdichtung und damit auch eine geringfügige Überschreitung der gesetzlichen GRZ-Orientierungswerte für die Mehrfamilien- und vereinzelt Reihen- und Doppelhäuser. 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 sind.

Für die sogenannte „GRZ II“, zu welcher auch die Grundfläche von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut

wird, gerechnet wird, regelt der Bebauungsplan eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,8 im gesamten Plangebiet. Diese Festsetzung sichert im Plangebiet die mit der geplanten Nutzung als Wohngebiet einhergehende erforderliche Befestigung von Flächen und gleichzeitig einen Anteil an unversiegelter Fläche im südlichen Plangebiet.

So sind insbesondere die auf den Grundstücken ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen (bzw. Tiefgaragen) in Verbindung zur Grundstücksgröße ausschlaggebend für die grundsätzliche Erhöhung des Wertes.

Während in WA 1 und 4 (GRZ I 0,6) damit die klassische Überschreitungsmöglichkeit von 50%, maximal jedoch bis 0,8, nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt, wird der prozentuale Überschreitungs-Wert von 50% in WA 2 und 3 durch die Obergrenze von 0,8 ersetzt und somit erhöht. Diese weitere Überschreitungsmöglichkeit gestattet ebenso § 19 Abs. 4 BauNVO. U.a. kompensiert wird die Erhöhung durch die zusätzliche Festsetzung, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Orientierung an die GRZ sowie die verbindliche Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen ($GRZ \times 2$) festgesetzt.

6.2.2 Zahl zulässiger Vollgeschosse

Die festgesetzte Anzahl der mindestens und maximalen Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe passen sich dem städtebaulichen Konzept, der umgebenen Bestandsbebauung sowie dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Konversion I“ an. Dadurch fügen sich die Baukörper ideal in das bauliche Umfeld ein.

Mit der Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse geht die Zulässigkeit eines zusätzlichen Dachgeschosses gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung einher. In Kombination mit den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen kann dieses Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden, was dem städtebaulichen Konzept entspricht und gewünscht ist.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude soll garantieren, dass die festgesetzte Geschossigkeit voll ausgeschöpft werden kann und sich die Gebäude dabei in die umgebende Bebauung einfügen.

Um den stark variierenden Geländeverlauf im Plangebiet sowie die folglich von Ost nach West ansteigenden Stichstraßen in ihrem Verlauf zu berücksichtigen und eine daran angepasste Höhenstaffelung der Gebäude zu gewähren, wird zunächst eine maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH) zeichnerisch festgesetzt. Die EFH wird in Metern über Normal Null (m üNN) definiert, um auch im Falle geringer Abweichungen in der Verkehrsplanung und –Ausführung, einen eindeutigen Bezug zu gewähren.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11m bezieht sich wiederum auf die maximal zulässige EFH, als unteren Bezugspunkt sowie auf den höchsten Punkt eines Gebäudes, als oberen Bezugspunkt.

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 Längensbeschränkungen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO 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.

Um die gewünschte Vielfalt an Wohnformen im Gebiet auch im Rahmen der Bauweise sicherzustellen, werden sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Reihenhäuser gestattet.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Hauptanlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen in Form von Baufenstern, bestehend aus Baugrenzen, 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.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Als weitere Ausnahme konkret definiert wird außerdem das Vortreten von Gebäudeteilen durch untergeordnete Fassadenvorsprünge in den Obergeschossen bis zu 1m Tiefe. Somit sollen beispielsweise Auskragungen durch Erker in den Obergeschossen, die keine Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Bebauung bzw. auf die grundlegende Kubatur des Gebäudes haben, gestattet werden können.

Teile der Baufenster werden explizit als „Baugrenze Terrasse“ / „Baugrenze Terrasse / Balkone“ ausgewiesen. Damit sollen Terrassen und Balkone, die durch unmittelbare Verbindung Bestandteile der Hauptanlage bilden, planungsrechtlich gesichert werden. Um diese Tiefe der Baufenster jedoch nicht für die Inanspruchnahme durch das jeweilige Hauptgebäude freizugeben, erfolgt die Beschränkung auf Terrassen und Balkone. Aufgrund des Geländegefälles dürfen Terrassen so unterbaut werden, dass sie in ihrer Gesamthöhe der EFH des zugehörigen Hauptgebäudes entsprechen, um einen niveaugleichen Übergang zu gewähr-

leisten. Dementsprechend gilt die maximale zulässige EFH des Baufensters auch für die Gesamthöhe der Terrassenanlage.

Weiterhin werden die baulichen Möglichkeiten auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche – also auf Bereichen außerhalb der Baufenster – durch Festsetzungen definiert.

So sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unter gewissen Einschränkungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, um dem Eigentümer eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten. Eine Beschränkung erfolgt bzgl. der Standorte von Abstell- und Gartenhütten sowie von überdachten Freisitzen. Diese sollen auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche und den seitlichen Bauwich beschränkt werden, um die straßenseitige Sichtbarkeit aus gestalterischen Gründen zu vermeiden. Ebenso werden sie in ihrer Fläche und Anzahl beschränkt, um die zusätzliche Versiegelung möglichst gering zu halten. Damit soll eine zusammenhängende Grünflächengestaltung gewährleistet werden.

Die Vorgarten-Zonen, welche durch die Straßenbegrenzungslinie und die vordere (straßenseitige) Gebäudeflucht definiert werden, sollen das Wohngebiet optisch auflockern und gestalterisch aufwerten, weswegen die Unterbringung von Nebenanlagen in diesem Bereich ausgeschlossen wird. Eine Ausnahme bilden hier lediglich Standflächen für Abfallbehältnisse und Abfallsammelanlagen. Mit dieser Festsetzung soll eine durchgängig begrünte und offene Vorgartenzone entstehen.

Unterirdische Tiefgaragen mit ihren Zufahrtsbereichen, welche keinen wesentlichen Einfluss auf das oberirdische Erscheinungsbild nehmen, werden im gesamten Grundstücksbereich zugelassen. Damit soll eine gewisse Flexibilität für Tiefgaragen geschaffen werden, die die Errichtung einer solchen unterirdischen Parksituation für Bauherren attraktiv macht und somit den oberirdischen Parkdruck mindert.

6.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie in den gekennzeichneten Flächen („Ga“) zulässig. Nicht-überdachte Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der gekennzeichneten Flächen („St“) zulässig.

Mit dieser konkreten zeichnerischen Anordnung der Bereiche für Stellplätzen, Garagen und Carports sollen ausreichend Parkmöglichkeiten für die Anwohner im unmittelbaren Umfeld ihres Wohnhauses hergestellt werden. In Anbetracht der gegebenen Steigung der Anliegerstraßen wird so eine unmittelbare Erreichbarkeit der Wohngebäude gewährt, was insbesondere für Familien und Senioren von Bedeutung ist und somit das Ziel, Wohnraum für alle Generationen zu schaffen, verfolgt.

Weiterhin konzentrieren sich durch die konkrete Anordnung der ruhende Verkehr und die zugehörigen Bauwerke (Garagen und Carports) auf den vorderen Grundstücksbereich, während die Gärten davon freigehalten werden. Die Festsetzung von Garagen und Stellplatzflächen ermöglicht eine Rhythmisierung von Parken und Wohnen mit Versatz in der Bauflucht, im Sinne einer städtebaulichen Auflockerung. .

6.6 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 bestehenden Nutzung der Fläche als Teil einer Kindertagesstätte und passt sich somit dem Bebauungsplan „Konversion I“ an. Zulässig sind alle Nutzungen, die mit der genannten Zweckbestimmung einhergehen. Von weiteren, konkretisierenden Festsetzung wird hier abgesehen, um bei der Gestaltung der Fläche Spielraum zu gewähren.

6.7 Verkehrsflächen

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

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wohnweg“ („W“) sollen als gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgeführt werden. So entstehen Verkehrsräume, welche überwiegend zur Erschließung der anliegenden Wohnnutzungen dienen sollen, einen fließenden Übergang der öffentlichen und privaten Bereiche ermöglichen sowie eine hohe Aufenthaltsqualität für die Anlieger bieten. Die geplante Höhenlage der Wohnwege ist gemäß Erschließungs-Vorplanung zur Orientierung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Diese kann jedoch im Zuge der weiteren Erschließungsplanung und der tatsächlichen Ausführung geringfügig abweichen.

Weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird ein „Fußweg“, welcher im nord-westlichen Teil des Plangebiets eine Verbindung des Wohngebiets zur westlich angrenzenden Grünfläche ermöglichen soll, um die fußläufige Vernetzung in diesem Bereich zu optimieren.

Die privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Müllsammelplatz“ („M“) dienen als zentrale Müllsammelplätze für die Anwohner des Wohngebietes. Da hier eine dichte Bebauung mit einer großen Anzahl an Wohneinheiten ermöglicht wird, die Anliegerstraßen („Wohnwege“) jedoch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst schmal gehalten und ohne Wendeanlagen versehen werden, sollen Müllbehälter an der Alemannenstraße bereitgestellt und abgeholt werden. Durch die gezielte Konzentration der Müllsammelplätze wird einer Behinderung auf den Verkehrsflächen vorgebeugt und eine effiziente Abholung durch den Abfallentsorgungsbetrieb gewährleistet. Weiterhin entfällt dadurch das Einfahren der Müllfahrzeuge in die Stichstraßen.

Die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellfläche“ („GSt“) befindet sich in zentraler Lage des Gebietes. Hier soll die Möglichkeit zur Errichtung gemeinschaftlicher Stellflächen und Einhausungen für z.B. Fahrräder oder Spielgeräte, gewährt werden. Damit wird die Inanspruchnahme der Einzelgrundstücke durch solche Anlagen minimiert.

Mittels der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt soll die direkte Grundstückszufahrt von der Alemannenstraße ausgeschlossen werden. Weiterhin erleichtert diese Festsetzung die Stra-

ßendurchfahrt. 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.

6.8 Versorgungsflächen

Im Bebauungsplan wird eine Versorgungsfläche für Elektrizitäts- und Kommunikations-Infrastruktur festgesetzt. Im Bestand befinden sich auf dieser Fläche bereits zwei entsprechende Versorgungsanlagen, die hiermit gesichert werden.

Die bestehenden Versorgungsanlagen sind bezüglich ihrer Größe und Kubatur nicht abstandsflächenrelevant im Sinne der Landesbauordnung und weisen folglich auch keine bzw. nur geringe Abstände zur westlichen Grenze des Grundstücks und des als Versorgungsfläche ausgewiesenen Bereiches auf.

Die weiter westlich unmittelbar angrenzenden Flächen (Grün- und darüber hinaus Wohnbaufläche) sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept vollumfänglich als Abstandsfläche für das nächstgelegene Wohngebäude nutzbar sein. Um diese Situation zu sichern und einer Überschneidung von Abstandsflächen vorzubeugen, wird ergänzend festgesetzt, dass innerhalb der Versorgungsfläche ausschließlich bauliche Anlagen ohne eigene Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 LBO zulässig sind.

6.9 Grünflächen

Ziel der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ ist die Herstellung einer durchgängigen Grünfläche 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.

Zur Gestaltung der Parkanlage werden Spiel- und Bewegungsflächen sowie bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit den genannten Nutzungen stehen, Wegeführungen, Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente, gestattet. Hier soll der nachfolgenden Freianlagen Planung möglichst viel Spielraum gewährt werden. Ebenso soll der konkrete Verlauf der zeichnerisch festgelegten Fuß- und Radwegeverbindung variabel sein, weshalb diese als nicht bindend gekennzeichnet ist. Zu beachten sind bei der Gestaltung der Parkanlage jedoch mindestens die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, welche die planungsrechtlichen Festsetzungen ebenso vorsehen, und die einen Teil der Parkanlage beanspruchen. Bei der Gestaltung der Parkanlage sind diese zu beachten.

Die festgesetzte und in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Grünfläche „Böschung“ sichert die unter Punkt 6.8. genannte Abstandsfläche des westlich davon geplanten Wohnhauses zur vorhanden Trafo- und Umspannstation. Die Fläche ist aus Sicherheitsgründen

von Bebauung freizuhalten. Ebenso wird mit der Böschung der Höhenunterschied zwischen den Wohnbau- und Versorgungsflächen ausgeglichen. Entsprechend sind Begründungen / Bepflanzungen zur Böschungssicherung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

6.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur 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 planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, 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 wurde im weiteren Verlauf des Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um notwendige Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln, die als entsprechende Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben.

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:

Betroffene Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Die entsprechenden Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Sie sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. z

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.

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch	Keine negativen Auswirkungen durch die nur leicht geänderte bauliche Ausnutzung des Plangebietes. <i>Immissionen:</i> Allgemeiner Straßen- und Betriebslärm sowie durch militärische Fahrzeuge im Umfeld des Gebietes, wie bereits vor der Änderung (gebietsvertraglich).
Tiere und Pflanzen	Auswirkungen werden gemäß den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch die im Bebauungsplan festgesetzten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen 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	Eine Betroffenheit liegt vor. Die Denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen werden durch den Bebauungsplan jedoch nicht berührt, sondern gelten weiterhin.
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.

Festgesetzt werden artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen in Form von gebietsheimischen Strauchbepflanzungen, deren Erfordernis sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt. Als Pflanzgebote (Heckenbepflanzung entlang des westlichen Gebietsrandes) bereits festgesetzte Bereiche, werden hierbei dem artenschutzrechtlichen Flächenbedarf angerechnet. Weitere rund 475 m² große notwendige Flächen für Strauchbepflanzung wer-

den auf den privaten Grundstücksflächen festgelegt. Hierbei soll eine flexible Anordnung der Bepflanzung möglich sein, sofern die auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehenen Mindestflächen sowie die sonstigen Festsetzungen des eingehalten werden. Darüber hinaus sollten weitere private Grundstücksflächen (Gärten) verteilt mit Strauchpflanzungen versehen werden.

Eine weitere CEF-Maßnahme stellt die ebenso zeichnerisch dargestellte „Naturnah zu gestaltende Grünfläche“ dar. Von dieser Fläche, der Parkanlage, sind rund 1.000 m² als naturnahgestaltete Grünflächen, gemäß den Bestimmungen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, CEF-Maßnahme A1+A2, anzulegen. Die Maßnahme ist bei der Gestaltung der Parkanlage zu beachten. Um hierbei Spielraum zu gewähren, kann die genaue Flächenabgrenzung der Maßnahme variieren, sofern die Gesamtfläche eingehalten wird.

Weiterhin definiert der Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Baufeldräumungen (Zeitenbeschränkung im Sinne des Schutzes der Brutvögel) sowie zur Außenbeleuchtung. Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten (2500 K bis 3500 K) zu verwenden. 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. Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung mit hohem UV-Anteil angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch alternative, UV-anteilarmer Lichtquellen kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt.

Zuletzt wird aus Gründen des Artenschutzes empfohlen, Nisthilfen für Gebäudebrüter in Neubauten zu integrieren bzw. an deren Fassaden anzubringen.

Zur Befestigung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen / Carports 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.

6.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die getroffenen Festsetzungen zu Pflanzbindung und Pflanzgebot gewährleisten eine städtebaulich gliedernde, gestalterische und ökologische Funktion in Wohngebieten mit hoher

städtebaulicher Dichte. Sie dienen der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen.

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Pflanzbindung festgesetzten Bäume wurden im Zuge einer Baumkartierung aus dem Jahr 2020 als erhaltenswert eingestuft und daher in den Bebauungsplan integriert und als solche festgesetzt. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna sowie einer städtebaulichen Aufwertung der Grünfläche.

Die Festsetzungen zum Pflanzgebot der öffentlichen Grünfläche und zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen gewährleisten eine Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes und die Schaffung von Lebensräumen. Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern, wird die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen empfohlen. Insbesondere die Insektenfauna ist durch Co-Evolution in der Floren- und Faunengeschichte an die lokal heimischen Pflanzenarten, die als Nahrung genutzt werden, angepasst. Zahlreiche Tierarten können nicht auf andere, eingeführte Pflanzen ausweichen. Pflanzenarten anderer Kontinente bieten daher nur wenigen unspezialisierten, meist ohnehin häufigen Tierarten, Lebensraum.

Die Pflanzgebote Hecke, Rankbepflanzung und Einzelbäume dienen darüber hinaus auch gestalterischen Aspekten. So soll die Hecke bzw. in Bereichen, in welchen aus platzgründen keine Hecke möglich ist, eine Rankbepflanzung, eine natürliche Begrenzung des Wohngebietes gegenüber der öffentlichen Grünfläche schaffen. Ebenso werden die beiden Einzelbäume an städtebaulich wichtigen Punkten (Zufahrtsbereiche) den Verkehrsraum auf.

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 Umgebung und an den Festsetzungen des benachbarten 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 Dachgestaltung von Garagen und Carports soll ausufernde Bauformen verhindern und zusätzlich den Anteil der begrünten Dachflächen vergrößern.

7.1.2 Fassadengestaltung

Im Hinblick auf die Fassadengestaltung sollen Blendwirkungen vermieden werden, weshalb Metallverkleidungen mit Ausnahme untergeordneter Bauteile nicht zugelassen werden. Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Klinker, Sichtbeton, Faserzement und/oder Glas, d.h. in Materialien, die dem gegebenen Ortsbild gerecht werden und ein natürliches Erscheinungsbild gewähren, auszuführen.

Speziell in WA 1, dem Bereich mit den größeren Gebäudekubaturen gem. des städtebaulichen Entwurfes, sind mindestens 30% der Fassaden mit Holz auszuführen.

7.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets 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 Ausschluss von Schottergärten

Zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas sollen nicht überbaute Flächen begrünt und Schottergärten ausgeschlossen werden. Die Bestimmung dient dem öffentlichen Interesse an einer guten Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung der Baugebiete aus Gründen der Gesundheit und des Umweltschutzes.

7.3.2 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, sowie der öffentlichen Grünfläche 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. Die festgesetzte Struktur von Einfriedungen soll eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung ausschließen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglichen, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre ermöglicht.

Maßgeblich für die Höhenbemessung ist hierbei das „gebaute Gelände“ des Baugrundstücks, d.h. die nach Fertigstellung der Gebäude und Freianlagen erreichte Höhenlage im Bereich der Einfriedung auf Grundstücksseite. Aufgrund des enormen Gefälles im Plangebiet sind Aufschüttungen auf Baugrundstücken mit Sicherung durch Stützmauern erforderlich, deren maximale Höhe die nachfolgende Festsetzung regelt. Die Einfriedungen sollen, um ihren Zweck zu erfüllen, oberhalb dieser Stützmauern errichtet werden dürfen.

7.4 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Aufgrund des Höhenverlaufes und der starken Neigung des Baugebietes sind Abgrabungen und Aufschüttungen an die Verkehrsfläche und das Nachbargrundstück allgemein zulässig. Damit wird ein barrierefreies und einheitliches Wohngebiet ermöglicht.

Um einen möglichst offenen Übergang der Verkehrsflächen zu den Privatgrundstücken trotzdem zu gewährleisten, werden Stützmauern entlang von Verkehrsflächen auf eine maximale Höhe von 1,0 m (Bezugshöhe angrenzende Verkehrsfläche) beschränkt. Sie sind aus Naturstein, Natursteinverblendung, Gabionen oder Blocksteinsatz auszuführen.

Empfohlen werden sonnenexponierte Gabionen oder Natursteine, welche zusätzlich als Habitat für Reptilien dienen können.

7.5 Versorgungsleitungen

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

7.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Die textlichen Festsetzungen tragen über die Versickerung von Niederschlagswasser tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Die Festsetzungen basieren auf dem für das Plangebiet erstellen Entwässerungskonzept als Teil der Erschließungsplanung (Büro Breinlinger, Stand: 12/2021) in Abstimmung mit der Stadt Donaueschingen.