

Große Kreisstadt Donaueschingen

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

**„Bühlstraße, 3. Vereinfachte
Änderung“
Donaueschingen**

Stand: 08. März 2022

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

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- 1. Flächen für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO**
- 2. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

II. Pflanzlisten

III. Hinweise

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW zum Bebauungsplan `Bühlstraße, 3. vereinfachte Änderung´, Donaueschingen

- 1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**
- 2. Einfriedungen, Stützmauern**
- 3. Geländebewegungen, Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 74 Abs. 3 Ziff. 1 LBO)**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes `Bühlstraße´, Donaueschingen gelten unverändert, mit folgenden Ausnahmen:

1. Flächen für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO)

Carports, Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den durch Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzten Flächen zulässig.

Sofern die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar an den öffentlichen Raum (u. a. Gehweg) angrenzt, ist ein Mindestabstand der baulichen Anlage von 0,50 m einzuhalten.

Auf jedem Baugrundstück sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu zwei bauliche Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von max. 40 m³ zulässig, wobei bei den einzelnen Anlagen eine Größe von 10 m³ nicht unter- und eine Größe von 30 m³ nicht überschritten werden darf. Im Vorgartenbereich sind außerhalb der ausgewiesenen Flächen keine Garagen, Carports oder sonstigen Nebenanlagen zulässig.

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

2.1 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer 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.“

2.2 Schutz der Avifauna

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig.

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>). Es werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12-13%) empfohlen.

II. Pflanzlisten

Die Pflanzlisten des rechtskräftigen Bebauungsplanes `Bühlstraße`, Donaueschingen gelten unverändert.

III. Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes `Bühlstraße`, Donaueschingen gelten unverändert.

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

`Bühlstraße, 3. vereinfachte Änderung` **Donaueschingen**

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes `Bühlstraße´, Donaueschingen gelten unverändert, mit folgender Ausnahme:

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

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

2. Einfriedungen, Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen

Zulässig sind

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

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

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

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

Die geplanten Einfriedungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch darzustellen.

3. Geländebewegungen, Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 74 Abs. 3 Ziff. 1 LBO)

Die maximal zulässige Höhe der Abgrabung gegenüber der natürlichen, gewachsenen Geländehöhe beträgt 1,0 m. Eine maximale Staffelung ist in Ausnahmen bis zu 3,0 m möglich. Dies gilt analog für Aufschüttungen.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen darf im Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie keine Stützmauer errichtet werden.

Geländeauffüllungen und Grenzmauern sind bis 1,0 m ab Oberkante des gewachsenen Geländes bei einem Mindestabstand von 0,5 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Böschungen sind mit einem Böschungswinkel von maximal 1:2 herzustellen. Für die Anlage von Grenzmauern sind Natursteinmaterialien zu verwenden. Beton-Fertigteile sind bis zu einer Mauer-Höhe von 50 cm zulässig. Bepflanzbare Beton-Böschungselemente sind nicht zulässig.

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

Aufgestellt:

Donaueschingen,

Erik Pauly,
Oberbürgermeister

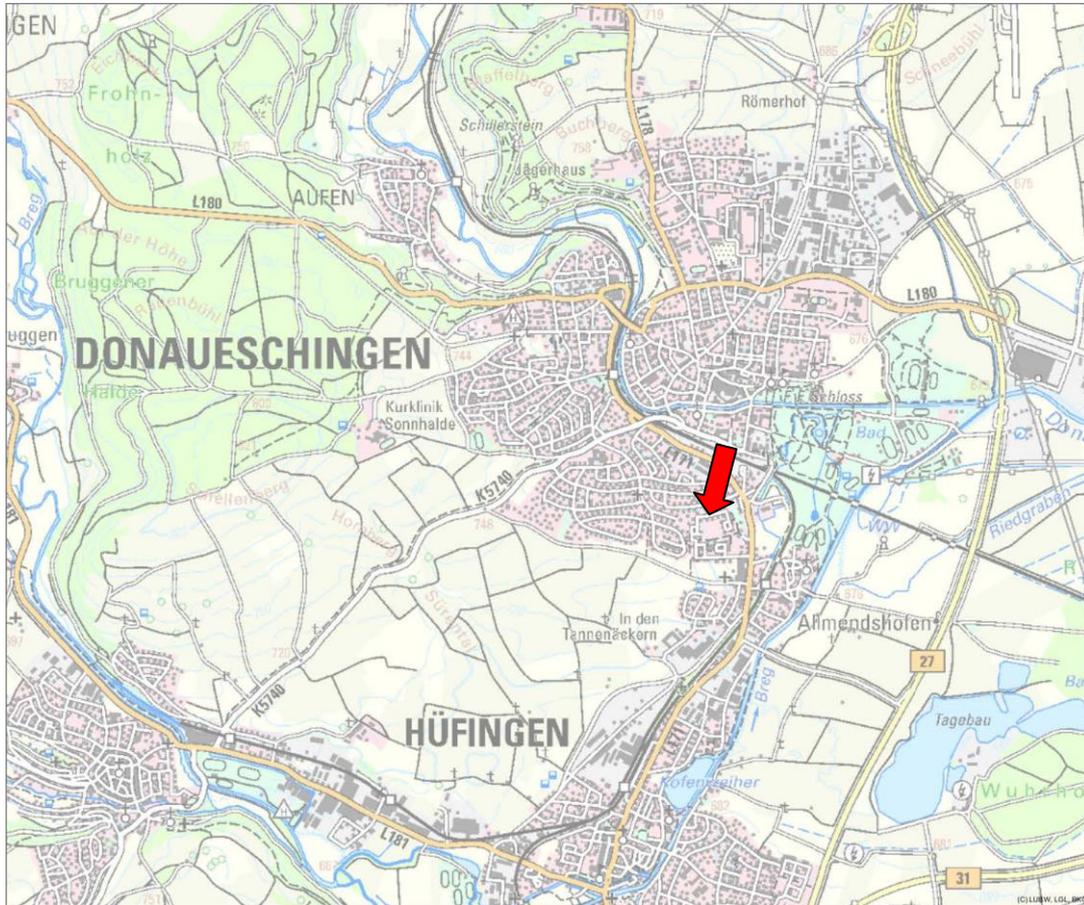
Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
- 2.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
3. Flächennutzungsplan
4. Rechtsplan
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
6. Örtliche Bauvorschriften
7. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Bühlstraße`, Donaueschingen.



Übersichtsplan

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit dem seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplan `Bühlstraße`, Donaueschingen wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von insgesamt fünf Wohnquartieren geschaffen, um den anhaltenden Bedarf für Baugrundstücke innerhalb Donaueschingens zu decken. Die textlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen sowie die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie der Gestaltung der Freianlagen sind im Bebauungsplan ‚Bühlstraße‘ sehr konkret formuliert und lassen gestalterisch vergleichsweise wenige Spielräume.

Mit der zweiten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ‚Bühlstraße‘ im Bereich des Baugebietes Schützenstraße (rechtskräftig seit 2011) wurden für den nördlichen Teil des Gesamt-Geltungsbereich etwas weiter gefasste textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften formuliert. So wurden Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 20 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassen.

Die Erfahrung mit dem Gesamtgebiet hat gezeigt, dass sich die vergleichsweise restriktiven Vorgaben des Bebauungsplanes ‚Bühlstraße‘ nur schwer durchsetzen lassen. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans ‚Bühlstraße‘ in den Bereichen Stützmauern und Geländeauffüllungen/ -

abgrabungen nicht konkret genug gefasst, um den rücksichtsvollen Umgang mit der vorhandenen Topographie und die damit verbundenen Gestaltungsansprüche zu gewährleisten. So sind teilweise massive Stützmauern und Sichtschutzwände entstanden, die dem Gebietscharakter nicht entsprechen.

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen Baugrundstücke sind teilweise noch nicht bebaut, weswegen die Änderung des Bebauungsplanes insbesondere für diese Bereiche zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führen kann. Zudem werden die Grundstückseigentümer bestehender Grundstücke für die Problematik sensibilisiert. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollen mit der 3. vereinfachten Änderung in folgenden Bereichen überarbeitet werden:

- Nebenanlagen,
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
- Gestaltung der unbebauten Flächen,
- Einfriedungen, Stützmauern,
- Geländeänderungen.

2.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Die vorliegende Planung dient der Konkretisierung der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung. Grundzüge der Planung werden also nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden kann.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen ist der Geltungsbereich als Wohnbauflächen bzw. geplante Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Rechtsplan

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

5. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans `Bühlstraße`, Donaueschingen werden dahingehend überarbeitet, dass auf den Grundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwei bauliche Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 40 m³ zulässig sind (vormals: eine Nebenanlage mit bis zu 20 m³). Hierbei dürfen die einzelnen Nebenanlagen nicht kleiner als 10 m³ und nicht größer als 30 m³ sein. Die Erfahrung innerhalb des Bebauungsplangebietes hat gezeigt, dass zusätzlich zu einem Gartenhaus oft noch ein Gewächshaus o.ä. gewünscht wird. Aufgrund der vergleichsweise großen Grundstücke scheint dies städtebaulich vertretbar, sofern sich die Nebenanlagen im von der Straße abgewandten Gartenbereich befinden.

Als Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sind textliche Festsetzungen zur Außenbeleuchtung sowie zum Schutz von Vogelschlag an Gebäuden formuliert. Diese sind vor allem in Bezug auf den noch zu bebauenden

Abschnitt des Plangebietes sinnvoll.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die für das Plangebiet des Bebauungsplanes `Bühlstraße`, Donaueschingen gem. § 74 LBO-BW festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes um folgende Punkte erweitert bzw. konkretisiert:

- Unzulässigkeit von flächigen Kies- und Schotteraufschüttungen (Schottergärten),
- Zulässigkeit von Zäunen mit senkrechter Lattung bzw. Maschendrahtzäunen in Verbindung mit einer Hecke aus Laubgehölzen bis 1,2 m Höhe,
- Unzulässigkeit von Gabionen, Hecken aus Nadelgehölzen und massiven Mauern,
- Zulässigkeit von Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 1,0 im Vergleich zum gewachsenen Gelände,
- Zulässigkeit von Beton-Fertigteilen bis zu einer Mauer-Höhe von 50 cm,
- Unzulässigkeit von bepflanzbaren Beton-Böschungselementen für die Anlage von Grenzmauern.

7. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Dier vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt und / oder auf geschützte Arten. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, die überbaubaren Flächen, Grünflächen und die Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume bleiben unverändert. **Maßnahmen zum Schutz der Avifauna und der Insektenwelt können die Auswirkungen der Bebauung verringern.**