

DONAUESCHINGEN

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Konversion II“

Fassung zur Offenlage

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
2.1 Grundflächenzahl.....	2
2.2 Zahl zulässiger Vollgeschosse.....	2
2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	2
3. Bauweise.....	3
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	3
4.1 Baugrenzen.....	3
4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Vorgarten-Zone.....	4
5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports.....	4
6. Flächen für den Gemeinbedarf.....	5
7. Verkehrsflächen.....	5
8. Versorgungsflächen.....	5
9. Grünflächen.....	6
10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	9
1.1. Dachgestaltung.....	9
1.2. Fassadengestaltung.....	9
2. Werbeanlagen.....	9
3. Grundstücksgestaltung.....	10
4. Einfriedungen.....	10
5. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern.....	10

6.	Versorgungsleitungen	10
7.	Umgang mit Niederschlagswasser	11
HINWEISE		12
1.	Nachrichtliche Übernahme	12
2.	Bodenschutz.....	12
3.	Geotechnik und geogene Bodenbelastungen	13
4.	Abwasser	13
5.	Starkregen	14
6.	Artenschutz (Vermeidung von Vogelschlag).....	14
7.	Archäologische Denkmalpflege	14

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(1) Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und kirchliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

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_{max}) in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

2.1 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

- (1) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- (2) Als artenschutzrechtliche Maßnahmenflächen und Pflanzgebote ausgewiesene Grundstücksflächen sind Teil der anrechenbaren Fläche.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch 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, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO).

2.2 Zahl zulässiger Vollgeschosse

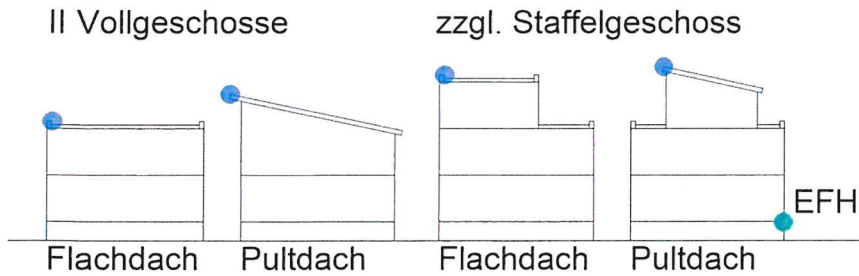
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO

- (1) Zulässig sind II Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die Höhe baulicher Anlagen (hier: maximale Gebäudehöhe von Hauptgebäuden) wird bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
- (2) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (3) Den unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhe stellt die maximal zulässige Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses (EFH) dar. Die maximal zulässige EFH ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Baufenstern (Angaben in Meter über Normal Null (m üNN)) eingetragen.
- (4) Die maximale Gebäudehöhe von Hauptgebäuden beträgt 11,0m.
- (5) Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 0,5 m zum Dachrand einzuhalten ist.



- Unterer Bezugspunkt Gebäudehöhe
- Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Schemaskizze Bezugspunkte

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Es gilt die offene Bauweise.
- (2) Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 14 BauNVO

4.1 Baugrenzen

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen (Anordnung als Baufenster) festgesetzt.
- (2) Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann gem. § 23 Abs. 3 S. 3 außerdem ausnahmsweise durch untergeordnete Fassadenvorsprünge in den Obergeschossen bis zu 1,0m Tiefe zugelassen werden.
- (3) In dem zeichnerisch als „Baugrenze Terrasse“ („Ter“) abgegrenzten Bereich der Baufenster beschränkt sich die Zulässigkeit von Hauptanlagen bzw. Teilen von Hauptanlagen auf nicht überdachte Terrassen (samt Unterbau, bis zu einer Gesamthöhe gem. der im jeweiligen Baufenster zulässigen EFH).

- (4) In dem zeichnerisch als „Baugrenze Terrasse und Balkone“ („Ter / Bal“) abgegrenzten Bereich der Baufenster beschränkt sich die Zulässigkeit von Hauptanlagen bzw. Teilen von Hauptanlagen auf nicht überdachte Terrassen (samt Unterbau, bis zu einer Gesamthöhe gem. der im jeweiligen Baufenster zulässigen EFH) und Balkone.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Vorgarten-Zone

- (1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, zugelassen werden.
- (2) Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhütten sowie überdachte Freisitze sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereich und den seitlichen Bauwuch – bezogen auf die Zufahrtsseite – beschränkt. Gebäude und Abstellzwecke dürfen eine maximale Grundfläche von jeweils 12,0 m² aufweisen. Überdachte Freisitze sind in der Anzahl auf einen Freisitz je Baugrundstück beschränkt.
- (3) Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht (zeichnerisch ausgewiesene „Vorgarten-Zone“ („VG“)) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Dies gilt ebenso für hochbauliche Nebenanlagen auf den „Flächen für Stellplätze“ („St“). Von der Unzulässigkeit ausgenommen sind Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Abfallsammelanlagen.
- (4) Unterirdische Tiefgaragen und deren Ein-/Ausfahrten sind unter Berücksichtigung der jeweilig festgesetzten GRZ im gesamten Bereich der Baugrundstücke zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) für Pkw sind innerhalb der Baufenster zulässig.
- (2) Darüber hinaus sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports in den zeichnerisch als „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (3) Oberirdische Stellplätze sind weiterhin in den zeichnerisch gekennzeichneten Flächen („St“) zulässig.

6. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- (1) Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesenen Fläche, sind nur solche Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, welche mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt:
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Wohnweg“ („W“). Die Verkehrsfläche ist als gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten auszuführen.

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Höhenlage des Wohnweges kann im Zuge der Erschließungsplanung und Ausführung geringfügig abweichen.
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“
 - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Müllsammelplatz“ („M“)
 - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellfläche“ („Gst“). Die Gemeinschaftsstellfläche dient Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftseinhausungen für Spielgeräte und Fortbewegungsmittel. Der Zweckbestimmung dienliche bauliche Anlagen, z.B. Einhausungen und Fahrradgaragen, sind zulässig.
- (2) Weiterhin sind die Straßenbegrenzungslinie sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- (1) In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen sind Versorgungsanlagen der Elektrizitäts- und Kommunikations-Infrastruktur zulässig.
- (2) Es sind ausschließlich bauliche Anlagen ohne eigenen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 LBO zulässig.

9. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Öffentliche Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt:

- (2) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“:

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Spiel- und Bewegungsflächen und bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit den genannten Nutzungen stehen, zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Wegeführungen, Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb der Grünfläche sind nicht bindend.

Die Bestimmungen nach Nr. 10 (1) *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen* sind bei der Gestaltung der Parkanlage zu beachten.

- (3) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschung“:

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschung“ sind Begrünungen / Bepflanzungen zur Böschungssicherung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen oder Möblierungen zulässig.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen:

- Die im zeichnerischen Teil als „Gebietsheimische Strauchbepflanzung“ gekennzeichneten Flächen sind auf rund 475 m² Fläche mit gebietsheimischen Sträuchern/Hecken zu bepflanzen. Die zeichnerische Darstellung ist nicht bindend. Eine flexible Anordnung der Bepflanzung ist möglich, sofern die auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehenen Mindestflächen sowie die sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden.
- Darüber hinaus sollten weitere private Grundstücksflächen (Gärten) verteilt mit Strauchpflanzungen versehen werden. Siehe dazu auch: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, CEF-Maßnahme A1. Die Bestimmungen gem. Nr. 11 (3) *Pflanzgebot Begrünung der privaten*

Grundstücksflächen und (4) *Pflanzgebot Hecke* sind ergänzend zu beachten.

- Innerhalb der im zeichnerischen Teil als „Naturnah zu gestaltende Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind rund 1.000 m² im als naturnahgestaltete Grünflächen, gemäß den Bestimmungen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, CEF-Maßnahme A1+A2, anzulegen. Die genaue Flächenabgrenzung kann variieren, sofern die Gesamtfläche eingehalten wird. Die Bestimmungen gem. Nr. 11 (2) Pflanzgebot Grünzug sind ergänzend zu beachten.

(2) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Die Baufeldräumung (Bäume, Sträucher, Gebäude) darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d. h. heißt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
- 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.

(3) Weitere empfohlene naturschutzfachliche Maßnahmen

- In Neubauten sollten Nisthilfen für Gebäudebrüter integriert bzw. an deren Fassaden gebracht werden.

(4) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen / Carports sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine).

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

(1) Pflanzbindung Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände, sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen heimischer Laubbäume zu ersetzen.

- (2) Pflanzgebot Grünzug (im zeichnerischen Teil nicht verortet)
- Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe“ Parkanlage ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50 % der Grünfläche ist extensiv zu begrünen.
- (3) Pflanzgebot Begrünung der privaten Grundstücksflächen (im zeichnerischen Teil nicht verortet)
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Rasen oder Staudenflächen bzw. Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Gehölzen, Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten. Pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum.
- (4) Pflanzgebot Hecke
- Die gemäß Planzeichnung dargestellte Hecke ist herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind gebietsheimische Hecken / Sträucher zu verwenden.
- (5) Pflanzgebot Rankbepflanzung
- Im zeichnerisch dargestellten Bereich der Rankbepflanzung ist – alternativ zu einer Hecke gemäß Abs. 4 – eine Rankbepflanzung (als Fassadenbepflanzung angrenzender baulicher Anlagen oder an einem freistehenden, mindestens 1,80 m hohen Rankgerüst) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind vorrangig gebietsheimische Arten zu verwenden.
- (6) Pflanzgebot Einzelbäume
- Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind Baumpflanzungen (heimische Laubbäume) vorzunehmen, die Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen können im Zuge der Freianlagenplanung und Ausführung geringfügig von den zeichnerisch dargestellten Positionen abweichen.
- (7) Die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen nach Nr. 10 (1) sind bei allen Pflanzgeboten zu berücksichtigen und damit in Einklang zu bringen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt. Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 12°.
- (2) Die Dächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mind. 8 cm und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflege-extensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).
- (3) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 12° auszuführen und zu begrünen.

1.2. Fassadengestaltung

- (1) Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Klinker, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen.
- (2) Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.
- (3) In WA 1 sind mindestens 30% der Gebäudeaußenflächen in Holz auszuführen.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Nicht freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 1,0 m² pro Baugrundstück zulässig.
- (3) Unzulässig sind:
 - Freistehende Werbeanlagen,
 - Beleuchtete Werbeanlagen,

- Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie
- Werbeanlagen auf dem Dach.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.v.m. § 9 Abs. 1 LBO

(1) Ausschluss von Schottergärten

Nicht überbaute Flächen, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß der Landesbauordnung zu begrünen. Die reine Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 50 cm von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) stellt keine zulässige Nutzung im Sinne der LBO dar. Als begrünt gelten Flächen, wenn sie zu mehr als 50 % von Pflanzen bedeckt sind.

4. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m als lebende Einfriedungen, z.B. Hecken oder Sträucher, oder als tote Einfriedungen aus luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, zulässig.
- (2) Bezugspunkt ist jeweils das gebaute Gelände des Baugrundstücks.

5. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Anpassung an die Verkehrsfläche, an die Nachbargrundstücke oder zur Reduzierung des Geländegefälles innerhalb des Baugrundstücks zulässig.
- (2) Stützmauern entlang von Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m (Bezugshöhe Verkehrsfläche) aufweisen. Sie sind aus Naturstein, Natursteinverblendung, Gabionen oder Blocksteinsatz auszuführen.

6. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- (1) Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

7. Umgang mit Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

- (1) Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, vor allem das Dachablaufwasser, ist in Zisternen zu sammeln und auf dem Baugrundstück zu versickern. Diese müssen einen Nutzinhalt von mindestens 1 m^3 je 100 m^2 versiegelte Fläche, mindestens jedoch 3 m^3 aufweisen. Der Einlauf in die Zisterne muss über eine Oberbodenpassage (Stärke 30 cm) oder ein gleichwertiges Substrat erfolgen. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal ist das Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne zu sammeln und gedrosselt mit einem Drosselabfluss von $0,3 \text{ l/(s} \cdot 100 \text{ m}^2)$ Grundstücksfläche in den Kanal abzuleiten.
- (2) Alternativ kann anfallendes Oberflächenwasser in eine mit 0,30 m Mutterboden ausgestattete Versickerungsmulde geleitet werden. Diese muss eine effektive Versickerungsfläche von 15 m^2 pro 100 m^2 versiegelter Fläche aufweisen.
- (3) Bei einer Versickerung über einen Bodenfilter bzw. ein Substrat mit nachgeschalteter Zisterne sind nur mit DiBt zulässige Produkte zu wählen.
- (4) Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 zu erfolgen. Allgemein gilt: Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu unterhalten.
- (5) Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

HINWEISE

1. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Villinger Straße 50

Im Plangebiet liegt das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Villinger Straße 50“ mit Einfriedung und Grünanlage mit Tennisplatz (Sachgesamtheit). Die denkmalgeschützte Grünanlage befindet sich in Teilen im Planungsgebiet und wird nachrichtlich übernommen.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des oben genannten Kulturdenkmals, ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Aufgrund der vorhergehenden Nutzung als Kasernengelände ist mit Schadstoffeinträgen in den Bodenkörper zu rechnen. Daher wird empfohlen frühzeitig Bodenanalysen anzufertigen, um die Entsorgung des Aushubs zu planen.

Weiterhin empfohlen wird seitens des Amts für Abfallwirtschaft ein Erdmasseausgleich, soweit dies im Baufeld möglich ist. Hierbei sind vom Bauunternehmer Planungen vorzulegen um bei den Baumaßnahmen anfallende Erdaushubmassen möglichst vollständig auf dem Baufeld wieder zu verwerten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

3. Geotechnik und geogene Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

In der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk“ ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.

Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der vom Landratsamt öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden“ aufgezeigt und erläutert.

Die Handlungsempfehlung ist zu beziehen unter:

https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_1889_1.PDF?1548346117

Sobald bekannt ist, wie mit dem Material umgegangen werden soll (Verwertung, Deponierung), wird um Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Ansprechpartner des Fachamts gebeten. Die Ansprechpartner sind der Handlungsempfehlung zu entnehmen.

4. Abwasser

Gemäß § 48 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) bedürfen öffentliche Abwasseranlagen einer wasser-rechtlichen Genehmigung, sofern diese nicht im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden.

Die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden.

5. Starkregen

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr und ist zu berücksichtigen. (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG).

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (LUBW, 2016) wird hingewiesen:

<http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161>

6. Artenschutz (Vermeidung von Vogelschlag)

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig.

Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko. Darüber hinaus werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12 - 13%) empfohlen.

7. Archäologische Denkmalpflege

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist eine archäologische Untersuchung des vorgesehenen Baufensters sowie aller durch Leitungsbau oder sonstiger Bodeneingriffe betroffenen Areale erforderlich. Diese Maßnahme dient dazu, Kulturdenkmale, die von dem Bauvorhaben beeinträchtigt oder zerstört werden, bauvorgreifend fachgerecht zu dokumentieren.

Im Einzelnen sind zunächst der humose Oberboden sowie evtl. neuzeitliche Auffüllungen nach Vorgabe des Landesamtes für Denkmalpflege abzutragen. Sollten hierbei Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG angetroffen werden, sind anschließend Rettungsgrabungen notwendig, die mehrere Wochen dauern können. An den Kosten dieser Ausgrabung hat sich der Bauherr als Verursacher im Rahmen des Zumutbaren

zu beteiligen. Für die anstehenden Maßnahmen ist eine schriftliche Terminvereinbarung nötig.

Es ist im Interesse des Bauherrn, den Oberbodenabtrag nach vorheriger Absprache und im Beisein eines Vertreters der Denkmalpflege rechtzeitig durchzuführen, um Planungssicherheit zu erreichen und Wartezeit durch eine Ausgrabung zu vermeiden oder zu minimieren. Erst nach Abschluss der erforderlichen Maßnahmen kann eine Baufreigabe erfolgen.



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 Südhangle, 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 Militärfächen der deutschen Kaserne Fürstenberg an. Westlich des Parks befinden sich das denkmalgeschützte Offizierscasino sowie weitere ehemalige Wohngebäude. Das Offizierscasino schließt westlich an die Villingener 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“.

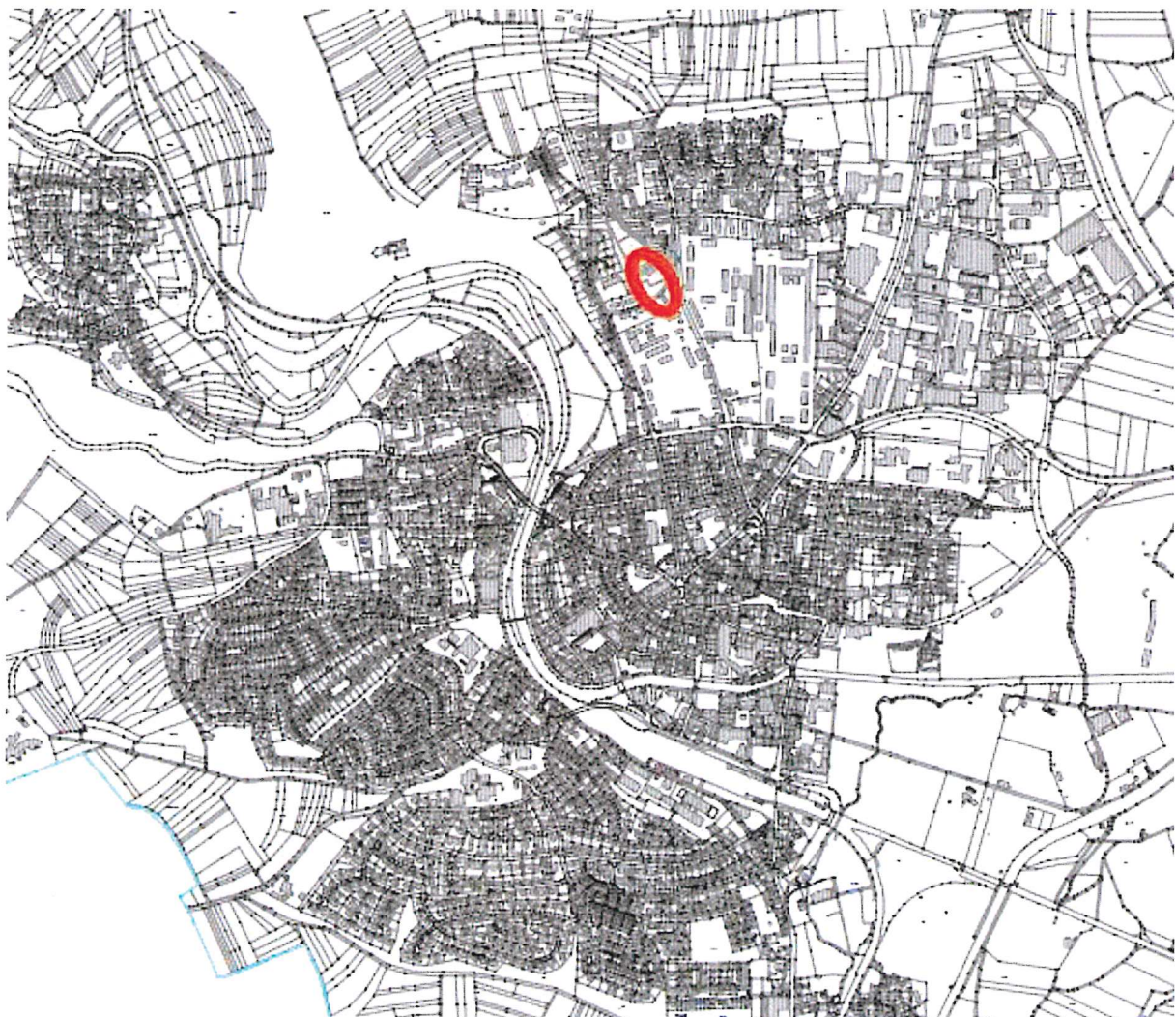


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches
(Quelle: ALK Donaueschingen)

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.

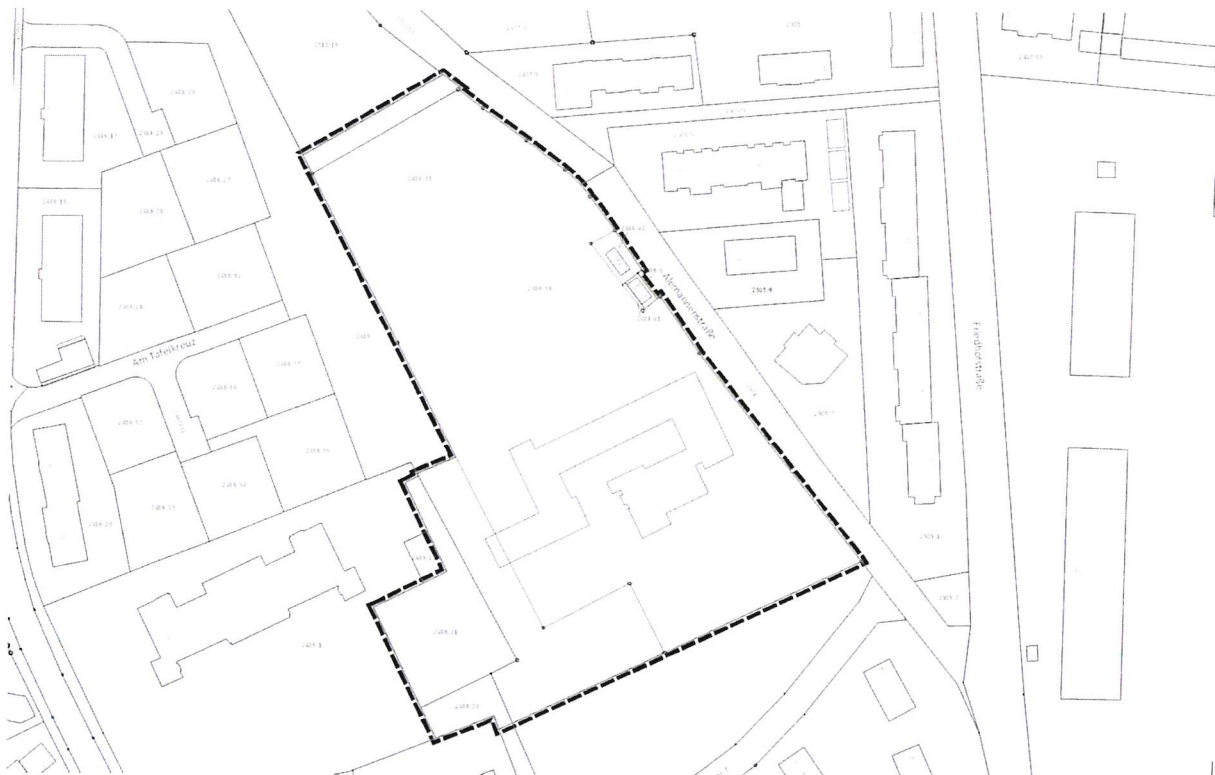


Abb. 2: Geltungsbereich im Katastralausschnitt
(Quelle: ALK Donaueschingen)

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 ehemaligen 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.

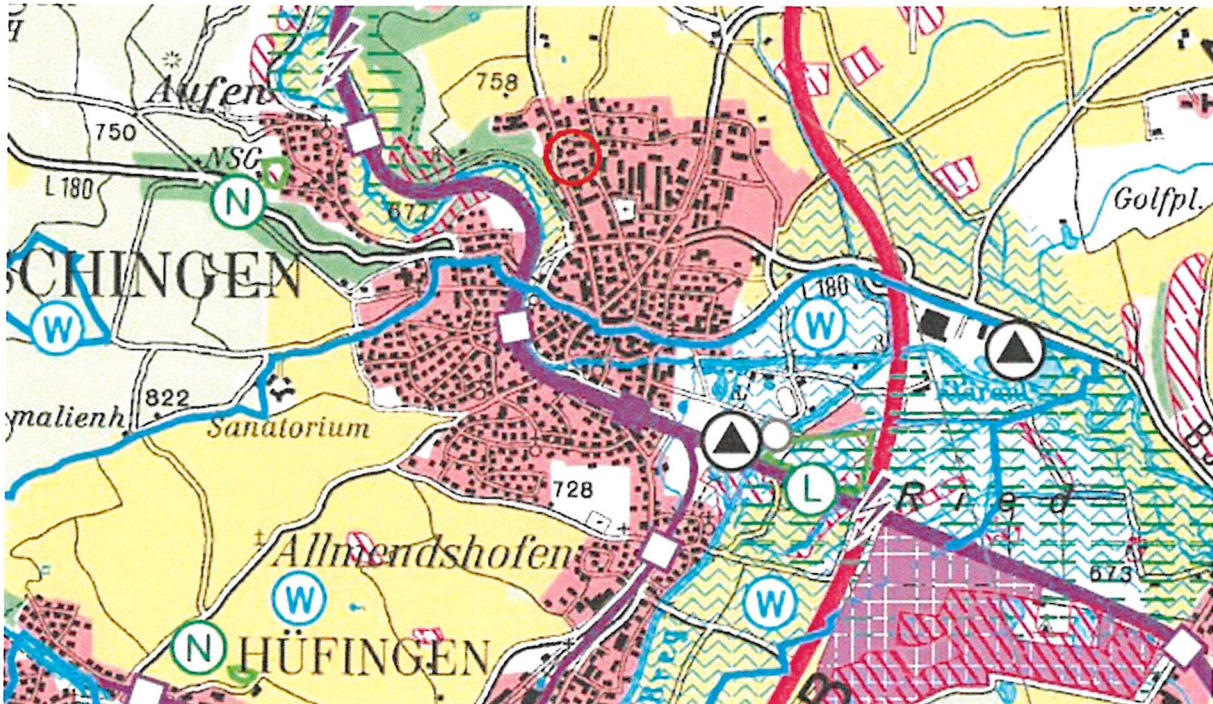


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan
(Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003)

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.

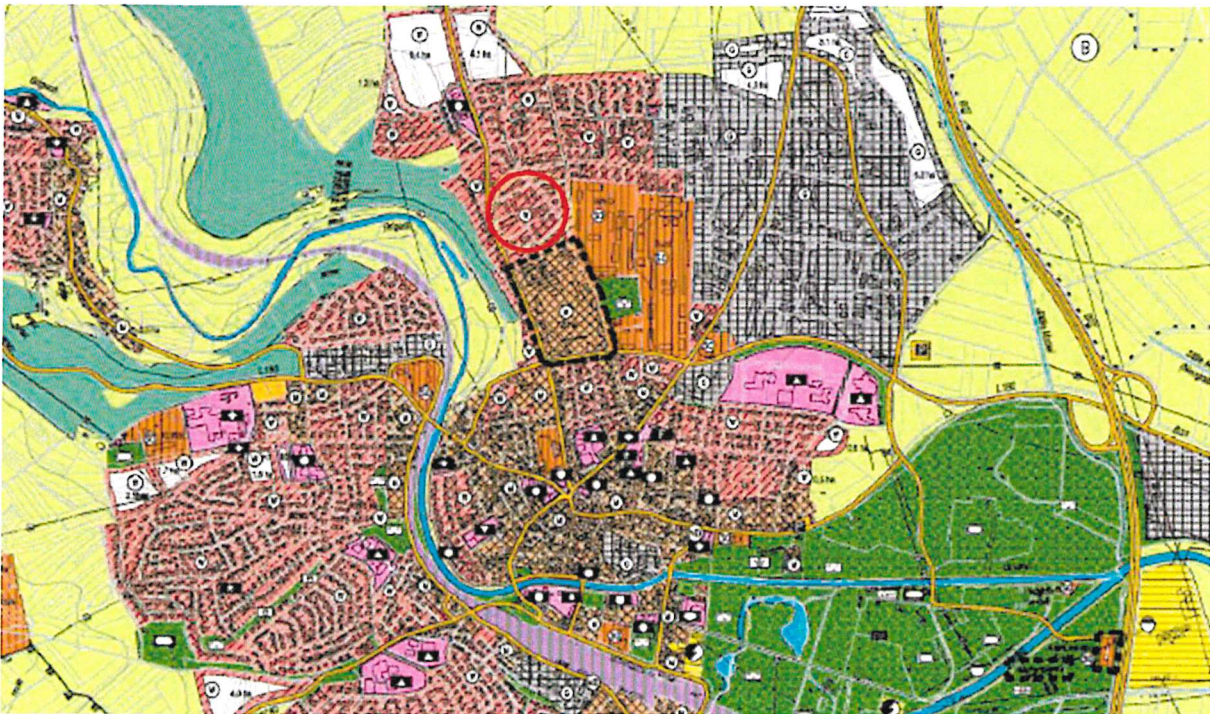


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
(Quelle: Stadt Donaueschingen, 2017)

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)

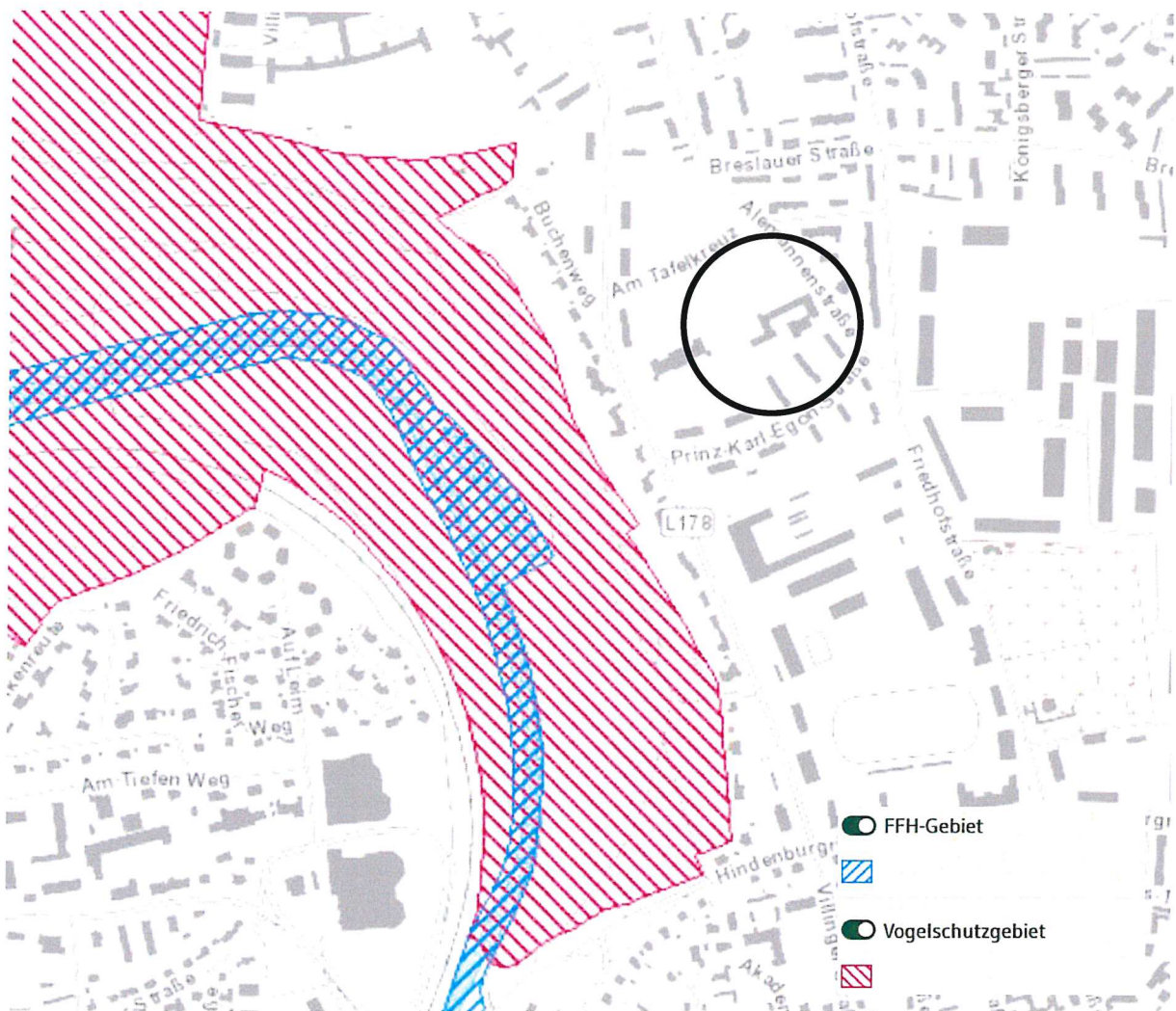


Abb. 10: Kartenübersicht der Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete
(Quelle: LUBW, Stand: 24.04.2020)

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 Bauungs- 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 Bauungs- 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 Reihenendhäusern 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 umgegebenen 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 Bauwisch 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 (gebietsverträglich).
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 begrünten 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

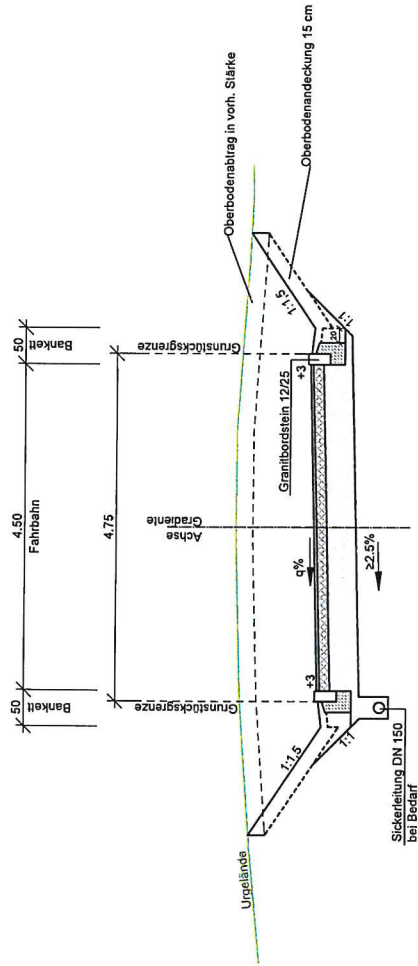
Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Oberirdische Versorgungsleitungen würden sich störend auf das innere und äußere Bild des Plangebietes auswirken.

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.

Achse 20,30 und 40



Aufbau Fahrbahn

- 4,00 cm Asphaltdeckschicht
- 14,00 cm Asphalttragschicht
- 42,00 cm Frostschuttschicht
- 60,00 cm Gesamtaufbau

in Anlehnung an RSIO 12,
Tafel 1, BK1,0, Zeile 1,

VORABZUG	
Nr.	Name
Art der Abnehmung	Datum

BREINLINGER INGENIEURE
Technik Consulting

Krautstraße 14
D-70778 Stuttgart
T +49 71 41-114-0

office@breinlinger.de
www.breinlinger.de

BERATUNGS-INGENIEURE
TUFTUCHER | STUTTGART

Konversions- und Entwicklungsgesellschaft

Erschließung Konversionsgelände Donauessingen

Vorplanung	Anlage	3	Plan-Nr.	1
Regelquerschnitt Achse 20, 30 und 40	bearbeitet	abl/ers	Planstand	
	gezeichnet	abl/ers	TT/MM/JJJJ	
	Format		56x297	
	Projekt		T20-060	
Maßstab		1:50		

Aufgestellt:
Tuttingen, den
1.11.2011



Stadtverwaltung Postfach 1540 78156 Donaueschingen

Tiefbauamt

 Amtsleiter
 Dirk Monien

 Telefon 0771 857-182
 Telefax 0771 857-6182
 Hausadresse Rathausplatz 1
 78166 Donaueschingen
 Unser Zeichen 91/mo

 Internet: www.donaueschingen.de
 E- Mail: dirk.monien
 @donaueschingen.de

Donaueschingen, 1. Februar 2021

Ausschreibung- und Ausführungsstandards des Tiefbauamts Donaueschingen

<h1>Kanalisation</h1>
<u>Seitenanschlüsse (Kanalgrundstücksanschlüsse, SE-Anschlussleitungen)</u>
Bettung Typ 1 für offene Bauweise Rohr aus Vollwandrohr sortenrein,
wandverstärkt SN 16, Hochlast-Kanalrohr SN 16, Formstücke in SDR 34
PVC- U (z. B. HS-Rohr von Funke (RW blau, SW und MW braun)
Rohrverbindung mittels Doppelmuffe mit innenliegendem Steg
Ausschreibung der Kanalarbeiten gemäß ATV/DWA A 139 und DIN EN 1610
Leitungszone mit 30 cm Überdeckung
<u>Hauptleitung</u>
Bettung Typ 1
für Misch- und Schmutzwasserbereich bis DN 500 wandverstärktes Steinzeugrohr (Rohrlänge 2,50 m) deutsches Fabrikat) oder PVC-U Vollwandrohr, sortenrein, HS-Rohr von Funke, SN 16, Farbe braun; für den Regenwasserbereich bis DN 500 PVC-U Vollwandrohr, sortenrein, HS-Rohr von Funke, SN 16 Farbe blau
Regenwasserbereich und SW bzw. MW größer DN 500
Stahlbetonrohre nach FBS-Qualitätsrichtlinien (alternativ nach EAS oder EAL)
ohne Fuß mit Glockenmuffe mit werkseitig fest in der Muffe eingebauter Gleitringdichtung

 Konten der Eigenbetriebe:
 Sparkasse Schwarzwald-Baar
 IBAN: DE78 6945 0065 0150 9982 20 BIC: SOLADES1VSS
 Volksbank eG
 IBAN: DE50 6649 0000 0050 0820 16 BIC: GENODE61OG1
 BW-Bank Donaueschingen
 IBAN: DE83 6005 0101 0002 7373 57 BIC: SOLADEST
 Commerzbank AG Donaueschingen
 IBAN: DE12 6928 0035 0835 8114 00 BIC: DRESDEFF692

 Konto Eigenbetrieb Breitbandversorgung
 Sparkasse Schwarzwald-Baar
 IBAN: DE13 6945 0065 0151 0529 34 BIC: SOLADES1VSS

 Kaufmännischer Leiter: Georg Zoller
 Technischer Leiter: Dirk Monien
 USt-Id.: DE141909563



Asphalttragschicht

Asphalttragschicht aus Asphalttragschichtmischgut AC 32 T N.

in Verkehrsflächen der Belastungsklasse Bk 1,8 bis Bk 0,3.

Einbaudicke 10 cm, Einbaumenge 230 kg/m².

Bindemittel 50/70.

Asphaltdeckschicht

Asphaltdeckschicht aus Asphaltbeton AC 8 D N.

in Verkehrsflächen der Belastungsklasse Bk 1,8 bis Bk 0,3.

Einbaudicke 4 cm, Einbaumenge 100 kg/m².

Bindemittel 50/70.

Asphalteinbau in Bezug auf städtebauliche Verträge

Wird die Asphaltdeckschicht nicht sofort hergestellt, sondern auf unbestimmte Zeit verschoben, so muss die Asphalttragschicht wie folgt eingebaut werden:

Die Asphalttragschicht ist in zwei Lagen einzubauen.

1. Lage: Einbaudicke 8 cm.

2. Lage: Einbaudicke 8 cm.

Hierdurch wird verhindert, dass die Deckschicht durch Baumaschinen oder LKW beschädigt wird.

Nachdem alle Grundstücke bebaut sind, kann die Asphaltdecke hergestellt werden.

Hierzu müssen 4 cm von der Asphalttragschicht gefräst werden.

Einbaudicke der Deckschicht: 4 cm.

Gehweg

Gehwege werden in Standardpflaster 20/20, 10 cm stark, Farbe grau, ausgeführt

Frostschutz Einbaudicke: 40 cm

Pflasterstärke: 10 cm (wegen Befahrbarkeit und Verdrückungen)



Die Gehwege müssen durch einen Granitrandstein oder Entwässerungsrinne von der Straße getrennt werden.
Ob der Gehweg mit oder ohne einem Anschlag zur Straße hergestellt wird, ist den Vorgaben des Bebauungsplans zu entnehmen. Falls es keine Vorgaben gibt, muss dies mit der Stadtplanung und mit dem Tiefbauamt abgestimmt werden.
Ausgeschrieben werden sollen Tiefbau-Bauleistungen in Anlehnung an den Güteschutz Kanalbau
Bodenbeprobung im Hinblick auf Städtebauliche Verträge
Für Baugrundgutachten, Altlastenerkundung und PAK-Untersuchungen o.Ä. müssen selbständig Büros durch den Bauträger beauftragt werden, z.B. Geoteam (Rottweil), Geotech Kaiser (Rotteil), Büro Schellenberg (Rottweil), Sachverständigenbüro Dr. Björn Bahrig (Allensbach)
Wasserwerk
Material
WAVIN TS-Trinkwasserrohre aus PE 100 RC, SDR 11, PN 16 nach DIN 19533
Bogenmaterial in PE 100 RC königsblau
Farbe: Schutzschicht königsblau, Kernschicht schwarz mit glatten Enden
d90 bis d355 innere und äußere Schutzschicht aus XSC 50. Kernschicht aus PE 100, mit DVGW-Zulassung, PAS 1075. Nur Dimension d32: Vollwandrohr aus XSC 50 (Vollwandrohr)
Dimensionen: Hauptleitung i.d.R. PE d125, Hausanschlüsse PE d32. Ggf. können hiervon abweichende Vorgaben durch das Wasserwerk erfolgen.
Hausanschlüsse als Teilanschlüsse mit DAV, Teilanschlüsse bleiben trocken (DAV nicht angebohrt).
Die Leitungen und alle Armaturen sind per GPS einzumessen.
Bei Hauptleitung ist eine Leitungsdesinfektion sowie eine Druckprobe nach W400-2 durchzuführen
Das verbaute Material (u.a. Leitungen, Armaturen, Schieber und Hydranten) ist im Vorfeld mit dem Wasserwerk abzustimmen, ggf. werden hier weitere Vorgaben gemacht.
Tiefbau
Überdeckung Hauptleitung und Hausanschlüsse 1,50 m über Rohrscheitel.
Unter der Hauptleitung sind in einem Abstand von 2-4 m Sandsäcke zu verlegen, die eine Höhe von mind. 10 cm garantieren.
Leitungszone Verfüllung mit Material 0/16, ca. 10cm unter der Leitung bis ca. 30 cm über Rohrscheitel. Kein Recyclingmaterial.
Die Leitungsplanung ist im Vorfeld mit dem Wasserwerk abzustimmen. Es sind ausreichend Hydranten und Streckenschieber bzw. Schieberkreuze vorzusehen.

BARTON S-ASS
ARCHITECTEN, GMBH
STUTTGART · FREIBURG

Dipl.-Ing. Andreas Barton
Freier Architekt
Regierungsbaumeister

Dipl.-Ing. Winfried Stempfle
Freier Architekt
Geschäftsführer

Freiburg

Engelbergerstraße 21
D-79106 Freiburg
Tel. 0761-887977-0
Fax 0761-887977-99
info@s-ass.de

Stuttgart

Kranstraße 8
D-70499 Stuttgart
Tel. 0711-838877-0
Fax 0711-838877-10
architekten@s-ass.de
www.s-ass.de

Legende:

Hausyp A:
A Doppelhaushälfte
Engl. Seillich

Hausyp B:
B Reihent-/Doppelhaus
Engl. Nord

Projekt
Wohnbebauung Alemannenst

Konversion II
Donauschlingen

Bauherr

Gehrl SF Bau GmbH

Alfred-Walz-Straße 17
79312 Emmendingen

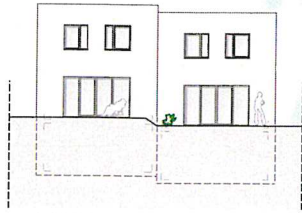
02 Vorplanung

LP Städtebaul. Verträ

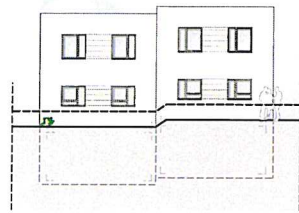
Plannummer 2-LP-01
Plan-Nr. Allplan 10
Bearbeiter A.Chávez
Maßstab 1:500
Datum 14.04.2022



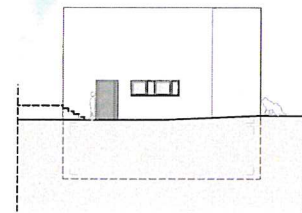
Haustyp A
Eingang seitlich



Ansicht Süd

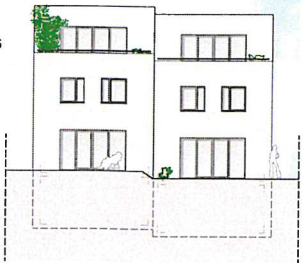


Ansicht Nord

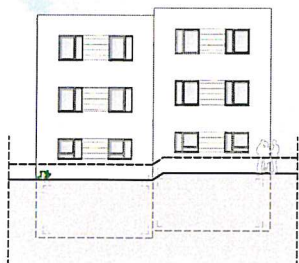


Ansicht West

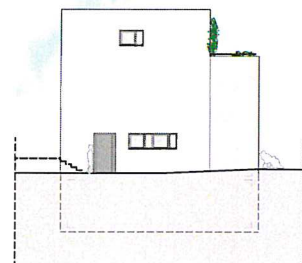
Haustyp A
Eingang seitlich
mit Attikageschoss



Ansicht Süd



Ansicht Nord



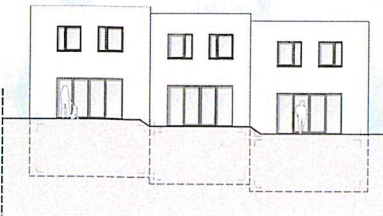
Ansicht West

BARTON S-ASS
ARCHITECTEN GMBH
STUTTGART · FREIBURG

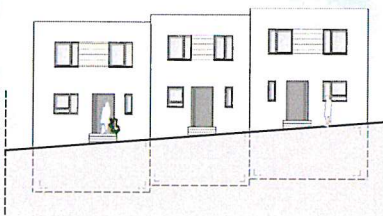
Dipl.-Ing. Andreas Barton
Freier Architekt
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing. Winfried Stempfle
Freier Architekt
Geschäftsführer

Freiburg
Engelbergerstraße 21
D-79105 Freiburg
Tel. 0761-887977-0
Fax 0761-887977-99
info@s-ass.de
Stuttgart
Kranzstraße 8
D-70499 Stuttgart
Tel. 0711-838877-0
Fax 0711-838877-10
architekten@s-ass.de
www.s-ass.de

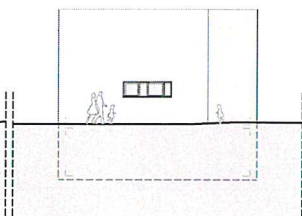
Haustyp B
Eingang Nord



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht West

Projekt
Wohnbebauung Alemannenst

Konversion II
Donauerschlingen
Bauherr
Gehri SF Bau GmbH

Alfred-Walz-Straße 17
78312 Emmendingen

Vorplanung

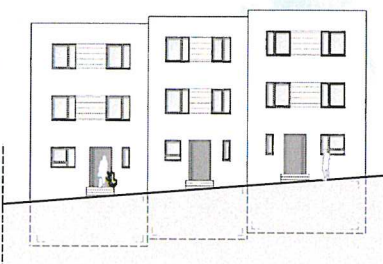
02 Ansichten Haustyp

Plannummer 2-A-Var
Plan-Nr. Allplan 24
Bearbeiter A.Chávez
Maßstab 1:200
Datum 11.01.2022

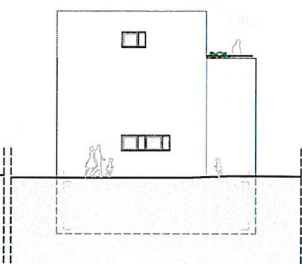
Haustyp B
Eingang Nord
mit Attikageschoss



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht West