

Stadt



Bebauungsplan „Konversion III - Realschule“ in Donauessingen, Konversionsareal „Am Buchberg“

Teil I Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

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

Bestandteil des Bebauungsplans ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde über die Durchführung und Instandhaltung der CEF-Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans

Bestandteil des Bebauungsplans ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Bereitstellung von Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereichs

28.06.2022, Entwurf zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung

Projektleitung: Prof. Dr.-Ing. Michael Koch

Bearbeitung: M. Sc. Felix Jacob

PLANUNG+UMWELT

Stuttgart+Berlin www.planung-umwelt

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Hauptsitz Stuttgart:

Felix-Dahn-Str. 6

70597 Stuttgart

Tel. 0711/ 97668-0

Fax 0711/ 97668-33

E-Mail: Info@planung-umwelt.de

Büro Berlin:

Dietzgenstraße 71

13156 Berlin

Tel. 030/ 477506-14

Fax. 030/ 477506-15

Info.Berlin@planung-umwelt.de

Inhaltsverzeichnis

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

7.1	Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	8
7.2	Anlagen zur Energiegewinnung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	8
7.3	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke und die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	8
7.3.1	Bodenversiegelung.....	8
7.3.2	Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen	9
7.3.3	Wasserdurchlässige Ausführung von Wegen und Plätzen	9
7.3.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	9
7.3.5	Anlagen zum Sammeln, Nutzen oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).....	9
7.4	Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO).....	9
8	Nachrichtliche Übernahmen	10
8.1.1	Flurstücke.....	10
8.1.2	Höhenlinien	10
	Hinweise	10
8.2	Artenschutz	10
8.3	Beleuchtung	11
8.4	Dacheindeckungen	11
8.5	Bodenschutz.....	11
8.6	Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen.....	12
8.7	Altlasten.....	12
8.8	Grundwasserschutz	12
8.9	Geotechnik	13
8.10	Monitoringmaßnahmen.....	13
9	Verfahrensvermerke.....	14
	ANHANG.....	16
	Pflanzliste Bäume und Sträucher (Pfg. 1, 2, und 4)	16
	Artenliste Dachbegrünung (Pfg 3).....	18

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

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

Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4)

3 Anhang zum Bebauungsplan

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

4 Anlage zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Zeichnerischer Teil (Planzeichnung);
- Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften: Teil I
- Begründung: Teil IIa;
- Begründung: Teil IIb: Umweltbericht;
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Durchführung und Instandhaltung der CEF-Maßnahmen
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Bereitstellung von Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereichs

5 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er umfasst die Flurstücke 2440/4, 2440/9, 2440/103, 2440/104, 2440/105 und 2440/106. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beläuft sich auf ca. 1,05 ha.

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

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

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

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

Zulässig sind:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.1 Bauweise

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

6.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

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

6.4.1 Flächen für offene Stellplätze

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

6.4.2 Flächen für Carports und Garagen

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

6.4.1 Flächen für Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.5.1 Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.5.2 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Aufstellfläche Feuerwehr“

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

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

6.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

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

6.7.1 Pfg 1: Baumpflanzungen Schulgelände

Zur Begrünung des Schulgeländes und der zugehörigen Stellplätze ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1m Höhe zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu erhalten. Eine Liste geeigneter Artengruppen findet sich im Anhang.

6.7.2 Pfg 2: Begrünung Schulgelände

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen der zulässigen Stellplätze sowie der notwendigen Erschließungsanlagen, sind mit Rasenansaat oder Sträuchern der im Anhang genannten Artengruppen zu bepflanzen und durch Pflege dauerhaft zu erhalten.

6.7.3 Pfg 3: Dachbegrünung

Das Flachdach des Schulgebäudes ist auf einer Fläche von mindestens 70 % der Dachfläche extensiv mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine Liste geeigneter Pflanzenarten zur Dachbegrünung findet sich im Anhang.

Das Flachdach der zugehörigen Sporthalle ist auf einer Fläche von mindestens 63 % der Dachfläche mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine Liste geeigneter Pflanzenarten zur Dachbegrünung findet sich im Anhang.

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

6.7.4 Pfg 4: Pflanzung von Einzelbäumen

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

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

6.8 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen aus dem Öko-Konto der Stadt Donaueschingen

Gem. § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB wird dem Bebauungsplan eine externe Ausgleichsmaßnahmen des Öko-Kontos der Stadt Donaueschingen zugeordnet. Die nachfolgende externe Ausgleichsmaßnahme wird den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Konversion III“ zugeordnet:

- Maßnahme 2010/DS2 – Anlage Teich im Aasener Weiherwald

7 Örtliche Bauvorschriften

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

Dachform und Dachneigung

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

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

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind begrünte Flachdächer festgesetzt.

Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und Carports, die eine Dachneigung von weniger als 15° aufweisen, sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm extensiv dauerhaft zu begrünen.

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

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

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

7.3.1 Bodenversiegelung.

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

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

7.3.2 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen

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

7.3.3 Wasserdurchlässige Ausführung von Wegen und Plätzen

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

7.3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

7.3.5 Anlagen zum Sammeln, Nutzen und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken nach Möglichkeit vorrangig dezentral beseitigt werden.

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird. Das Volumen bemisst sich nach dem Bauvorhaben.

Das anfallende Niederschlagswasser des Grundstücks soll über eine Retention in den Regenwasser-Entlastungskanal mit einem Drosselabfluss von 50 l/s*ha entwässert werden. Die Retention muss dem Stand der Technik entsprechen. Die Bemessung der Anlagen richtet sich nach dem Bauvorhaben. Nachweise über die Leistungsfähigkeit sind im Bauantrag zu erbringen.

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

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

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1.1 Flurstücke

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

8.1.2 Höhenlinien

Die Höhenlinien liefern die Grundlage für die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Hinweise

8.2 Artenschutz

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

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

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Beurteilung im Rahmen der Gutachten von Baader Konzept werden aufgrund der Fällung von Bestandsbäumen sowie des Abrisses der Bestandsgebäude 48a und 48b im Geltungsbereich funktionserhaltende Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG als notwendig erachtet. Diese sind als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen und müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs ihre wesentliche Funktion bereits erfüllen. Folgende Maßnahmen sind im Plangebiet und der näheren Umgebung vorgesehen:

CEF-Maßnahme: Anbringung von Vogelnistkästen und Fledermauskästen auf dem Gelände und der näheren Umgebung:

Als Ausgleichsmaßnahmen für den Abriss der Gebäude 48a und 48b und dem damit einhergehenden Verlust von Fortpflanzungsstätten gebäudebrütender Vögel sowie Ruhestätten für spaltenbewohnende Fledermäuse sind vorgesehen:

10 Mauerseglerkästen mit Klangtrappen, 10 Fledermausflachkästen Typ 1FF, 3 Fledermaus-Großraumhöhlen Typ 1FS, 3 Nischenbrüterhöhlen Typ 1N, 3 Halbhöhlen Typ 2HW, 3 Winterquartiere.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Fällung der Bestandsbäume sind vorgesehen:

Die an den zu fallenden Bäumen hängenden Nistkästen sind umzuhängen und an Bäumen im Gelände anzubringen, die nicht gefällt oder neu gepflanzt werden. Aufgrund des vorhandenen Brutplatzverlustes sind 5 Halbhöhlen nach Schwegler oder vergleichbarer Hersteller an geeigneten Bäumen im näheren Umfeld als Ausgleichsmaßnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG anzubringen.

Die CEF-Maßnahmen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde bereits im Frühjahr 2022 umgesetzt worden.

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

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

8.3 Beleuchtung

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

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

8.4 Dacheindeckungen

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert werden

8.5 Bodenschutz

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

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

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

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung, sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial in der aktuellen Fassung einzuhalten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

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

8.6 Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

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

8.7 Altlasten

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

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

Im Geltungsbereich liegt eine kontaminationsverdächtige Fläche, diese betrifft den ehemaligen Schießstand im 2. UG des ehemaligen Schulgebäudes (Collège). Das Gebäude wird abgerissen, d.h. diese kontaminationsverdächtige Fläche wird beseitigt. Mit Beendigung der Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass auf dem Grundstück keine kontaminationsverdächtigen Flächen mehr vorhanden sind und der Boden unbelastet ist. Zum Nachweis erfolgen Bodenbeprobungen. Dazu werden pro max. 1.000 m² bzw. pro Bereich einheitlicher Bodenzusammensetzungen 10 Proben entnommen werden. Daraus werden 2 Mischproben hergestellt – jeweils aus 5 Proben. Diese 2 Mischproben werden dann auf analytisch untersucht.

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

Erdarbeiten im Bereich von Altlastenverdachtsflächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

8.8 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v. a. § 49 WHG iVm § 43 WHG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/ Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis.

8.9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Geotechnische Anforderungen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten sind dem geotechnischen Bericht zu entnehmen.

8.10 Monitoringmaßnahmen

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

Entwurf

9 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss § 2 Abs. 1 BauGB	21.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	01.10.2021
Auslegungsbeschluss des Vorentwurfs durch den Technischen Ausschuss § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	21.09.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	04.10.2021 – 05.11.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	04.10.2021 – 05.11.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	

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

Donaueschingen,

Erik Pauly, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

Entwurf

ANHANG

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

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung	<i>Celtis australis</i>	Südlicher Zürgelbaum
	<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
	<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche
	<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
	<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
	<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
	<i>Populus tremula</i>	Espe
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
Bäume 2. Ordnung	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Acer buergerianum</i>	Dreizahn-Ahorn
	<i>Alnus incana</i>	Grauerle
	<i>Acer campestre</i> "Huibers Elegant"	Feldahorn
	<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
	<i>Acer opalus</i>	Schneeball-Ahorn
	<i>Alnus x späthii</i>	Purpur-Erle
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Carpinus bethulus</i> "Frans Fontaine"	Säulenhainbuche
	<i>Cercis siliquastrum</i>	Gemeiner Judasbaum
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffl. Weißdorn
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffl. Weißdorn
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Fraxinus americana</i> „Skyline“	Weißesche
	<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
	<i>Liquidambar styraciflua</i> „Slender Silhouette“	Säulen-Amberbaum
	<i>Liriodendron tulipifera</i> „Fasti- giata“	Schmaler Säulen-Tulpenbaum
	<i>Morus platane</i> „Fruitless“	Plataneblättriger Maulbeer- baum
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Europäische Hopfenbuche
	<i>Parrotia persica</i>	Eisenholzbaum
	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
	<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	
<i>Tilia cordata</i> Rancho	Kleinkornige Winter-Linde	
Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Amelanchier spec.</i>	Felsenbirnen

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name
	Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
	Cotinus coggygia spec	Perrückenstrauch in Sorten
	Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
	Euonymus europaeus*	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Malus sylvestris	Holzapfel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
	Rosa canina	Echte Hunds-Rose
	Rosa gallica	Essig-Rose
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
	Rosa spec.	Rose in Sorten
	Salix purpurea "Nana"	Kugelweide
	Salix viminalis	Korb-Weide
	Salix spec.	Weitere Weidearten
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
	Spirea spec.	Spiersträucher
	Syringa meyeri	Meyers Flieder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Hecken	Ligustrum spec.	Liguster
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche

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

Liste zu den empfohlenen Obstbäumen für die Baar

Apfelsorten (Malus)	Birnensorten (Pyrus)	Sonstige
Alkmene	Alexander Lukas	Büttners Rote Knorpelkirsche
Berlepsch	Bayrische Weinbirne	Deutsche Hauszweitschge
Blumberger Langstiel	Clapps Liebling	Graf Althanns Reneklode
Bohnapfel	Gellerts Butterbirne	Hanita
Boskoop	Gute Graue	Hauszweitschge
Brettacher	Gute Luise	Hedelfinger Riesenkirsche
Danziger Kantapfel	Herzogin Elsa	Mirabelle von Nancy
Geheimrat Dr. Oldenburger	Köstliche aus Charneux	Mirabelle von Nancy
Gravensteiner	Madame Favre	Regina

Hauxapfel Jakob Fischer (Schöner vom Oberland) Jakob Lebel James Grieves Kardinal Bea Martens Gravensteiner Maunzenapfel Nela Rebella Rewena Rheinischer Bohnapfel Rubinola Schöner von Herrnhut Sonnenwirtsapfel Topaz	Oberösterr. Weinbirne Palmischbirne Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne Schweizer Wasserbirne Sülibirne	Schneiders späte Knorpelkirsche Schwarze Knorpelkirsche Wangenheims Frühzwetschge
---	--	---

Artenliste Dachbegrünung (Pfg 3)

Botanischer Name	Deutscher Name	Blütenfarbe	Blütezeit	Optimale Substrathöhe (cm)
<i>Anthoxanthemum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	-	V-VI	10-15
<i>Antennaria dioica</i>	Katzenpfötchen	rosa	V-VI	7-10
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendel-Sandkraut	weiß	V-IX	7-10
<i>Briza media</i>	Mittleres Zittergras	-	V-VIII	10-15
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe	-	V-VII	10-15
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättr. Glockenblume	blau	V-VII	10-15
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke	pink	VI-IX	7-10
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke	rosa	VI-VIII	7-10
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel	rosaweiß	V-VIII	6-8
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch	gelblich	V-VI	6-8
<i>Festuca amethystina</i>	Amethyst-Schwingel			
<i>Festuca ovina</i>	Echter Schaf-Schwingel	-	VII-VIII	7-10
<i>Festuca pallens</i>	Bleicher Schaf-Schwingel	-	V-VI	7-10
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gemeines Sonnenröschen	gelb	V-VII	7-10
<i>Hieracium aurantiacum</i>	Orangerotes Habichtskraut	dunkel-orange	VI-VIII	10-15
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	gelb	V-VII	7-10
<i>Koeleria macrantha</i>	Zierliches Schillergras	-	V-VI	7-10
<i>Melica ciliata</i>	Bewimpertes Perlgras	-	V-VI	7-10
<i>Phleum phleoides</i>	Steppen-Lieschgras	-	VI-VII	10-15
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut	gelb	VI-VII	7-10
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Brunelle	violett	VI-VIII	7-10
<i>Pulsatilla vulgaris</i>	Gewöhnliche Küchenschelle	violett	III-IV	10-15

Botanischer Name	Deutscher Name	Blütenfarbe	Blütezeit	Optimale Substrathöhe (cm)
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	gelb	VI-VII	6-8
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	weiß	VI-VIII	6-8
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer	gelb	VI-VII	6-8
<i>Sempervivum arachnoideum</i>	Spinnen-Hauswurz	rosa	VII-VIII	6-8
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knollen-Hahnenfuß	gelb	IV-VII	7-10
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	violett	VI-VIII	7-10
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut	weiß	VI-VII	7-10
<i>Thymus pulegioides</i>	Arznei-Thymian	rosa-violett	V-VIII	7-10
<i>Thymus serpyllum</i>	Feldthymian	violett	V-IX	7-10

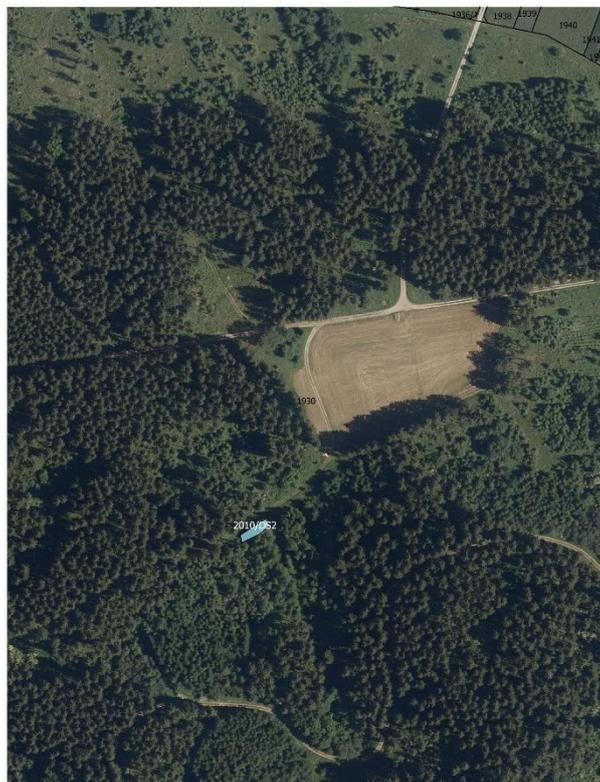
Sofern die Dachbegrünung durch Ansaat erfolgt, sollte um einer Florenverfälschung entgegenzuwirken Saatgut aus dem Herkunftsgebiet Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben (SW) – Schwarzwald verwendet werden.

Formblatt externe Ausgleichsmaßnahme aus dem Öko-Konto Donaueschingen

Entwurf

Maßnahme / Bezeichnung	Anlage Teich im Aasener Weiherwald	Lfd. Nr.	2010/DS2
Maßnahmentyp	Teichneuanlage	Jahr der Durchführung	2010
Flurstück	1930	Gewann	Aasener Wald
Fläche (m²)	875.064	Anrechenbare Fläche (m²)	126
Eigentümer	Stadt Donaueschingen	Ortsteil	DS-Aasen
Anrechenbare Ökopunkte	2.394	Einbuchung Anzahl Ökopunkte	
Einbuchung für Eingriff		Einbuchung Datum	
Anmerkung	Vorher: 35.64 grasreiche ausdauernde Ruderalfläche Nachher: 13.80b naturnahes anthropogenes Stillgewässer Wasserfläche, Uferzone mit Rohrkolben, Binsen, Erlen		

Lageplan (verkleinert)



Gemeinde: Donaueschingen-Aasen
Projekt: 2010/DS2 - Anlage Teich im Aasener Weiherwald

M 1:2.000

Erstellt: kab

Status: 02.06.2022