



STADT DONAUESCHINGEN

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Konversion IV“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Konversion IV“

Projekt-Nr.

22096

Bearbeitung

Dipl.-Ing. (TU) R. Bertram

Interne Prüfung: EP, 07.08.2023

Datum

26.09.2023

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg

fon 0761-766969-60

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

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweise
 - D Nachrichtlichen Übernahmen
- 04 Begründung
- 05 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.09.2023

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) vom 07.02.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP-Worst-Case-Betrachtung) vom 15.09.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 18.09.2023
- Schalltechnische Untersuchung vom 18.08.2023
- Durchführungsvertrag-Entwurf (liegt erst zum Satzungsbeschluss vor)

RECHTSGRUNDLAGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4)

STADT DONAUESCHINGEN

01

Satzungen

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Konversion IV“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

SATZUNGEN

der Stadt DONAUESCHINGEN **Donaueschingen**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Konversion IV“

Der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4)
- c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
 - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konversion IV“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konversion IV“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom **tt.mm.20jj** maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (**02**), Maßstab 1:**1.000**, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**,
2. dem Textteil (**03**) mit
 - A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. **X-X**),
 - B** Örtlichen Bauvorschriften (S. **X-X**) und
 - C** Hinweisen (S. **X-X**)
 - D** Nachrichtlichen Übernahmenin der Fassung vom **tt.mm.20jj**.

Beigefügt sind:

- eine Begründung (**04**, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**)
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (**05**, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**) sowie
- Anlagen in der Fassungen vom **tt.mm.20jj**.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Stadt Donaueschingen, den

DER OBERBÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Erik Pauly, Oberbürgermeister

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadt Donaueschingen, den

DER OBERBÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Erik Pauly, Oberbürgermeister



STADT DONAUESCHINGEN

02 Zeichnerischer Teil

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Konversion IV“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage Fassung zur Offenlage



STADT DONAUESCHINGEN

03

Textlicher Teil

zum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Konversion IV“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
1.1. Urbanes Gebiet.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung	2
2.1. Grundflächenzahl.....	2
2.2. Anzahl der Vollgeschosse	2
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	2
4. Bauweise	4
5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	4
6. Gemeinschaftsanlagen.....	5
7. Verkehrsflächen	5
8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	5
9. Die Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	6
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
10.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	6
10.2. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	8
10.3. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	9
11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	9
12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	9
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	10
Dachgestaltung	10
2. Werbeanlagen	10
3. Einfriedungen	10
4. Außenantennen.....	11

5.	Versorgungsleitungen	11
6.	Stellplatzverpflichtung	11
C	HINWEISE	12
1.	Artenschutz bei Baumaßnahmen	12
2.	Baustellenebenenflächen	12
3.	Baudenkmalsschutz	12
4.	Archäologischer Denkmalschutz	12
5.	Möglicher Lärmeinträge durch Einrichtungen der Bundeswehr oder militärische Verkehre	13
6.	Altlasten	13
7.	Sichtdreiecke	15
D	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
1.	Denkmalschutz	16

A 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.

1.1. Urbanes Gebiet

§ 6a BauNVO, § 1 Abs. 2 und 4-7 BauNVO i.V.m § 12 BauGB.

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

(3) Für bestimmte Teile des urbanen Gebiets wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt, dass in Gebäuden:

- der gekennzeichneten Erdgeschosszone am Hindenburgring (MU1) ein Café mit Verkaufstheke zulässig ist,
- im gesamten MU2 nur Wohnungen zulässig sind.

(4) Im Geltungsbereich **des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogenen Bebauungsplans)**, dessen Abgrenzung dem zeichnerischen Teil zu entnehmen ist, sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

2.1. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Grundfläche **der anrechenbaren Fläche** zugehörig, die Spielplatzfläche nicht.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zur Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2. Anzahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Tiefgaragengeschosse sind zur Anzahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

- (1) **Im zeichnerisch gekennzeichneten Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (MU1)**, sind nur die Gebäude zulässig, die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten sind.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- (3) Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Ein Vor- oder Zurücktreten von Baulinien durch Gebäudeteile ist in geringfügigem Ausmaß bis zu 0,5 m zulässig.

- Weiterhin kann ausnahmsweise von der Baulinie zurückgetreten werden durch Gebäuderücksprünge, sofern diese in ihrer Fläche (Breite x Höhe des Rücksprungs) der Hauptfassade untergeordnet sind (z.B. Eingangsbereiche, Treppenaufgänge).
- Ausnahmsweise darf die Baulinie durch Gebäude oder Gebäudeteile unter- oder überschritten werden, sofern Bestandsgebäude nachweislich bereits mit diesem Abstand zur Baulinie zulässigerweise errichtet wurden.

(4) Baugrenzen

- Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in einem geringfügigen Ausmaß bis zu 0,5 m zulässig.
- Terrassen sind außer der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bereichen „Terrassen“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- **Im zeichnerisch gekennzeichneten Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (MU1) sind** angestellte Balkone bis zu einer Tiefe von **3,0 m** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- **Im zeichnerisch gekennzeichneten Teil des Angebots-Bebauungsplans (MU2) sind angestellte Balkone und Anbaubalkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
- **Im zeichnerisch gekennzeichneten Teil des Angebots-Bebauungsplans (MU2) sind Gebäudeteile für Aufzüge mit maximal 3,0 m x 3,0 m an den Giebelseiten der Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
- Weiterhin können Baugrenzen durch Gebäude oder Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden, sofern eine Veränderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden in gleichem Abstand dies erfordert.

(5) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. Abs. 3 BauNVO **mit Ausnahme von Müllhäusern**, sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. **Müllhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
- Terrassen als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
- Gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.
- (6) Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO
- Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur in den entsprechend zeichnerisch ausgewiesenen Bereiche „Flächen für Stellplätze“ („St“), „Flächen für Stellplätze oder Carports“ („St/Ca“) sowie Besucherstellplätze („BSt“) zulässig.
 - Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Im vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplans sind die vorgesehenen Flächen für Tiefgaragen („TG“) im zeichnerischen Teil eingetragen.
 - Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

4. Bauweise

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

- (1) Die Bauweise ist im Angebotsteil des zeichnerischen Teils in der Nutzungsschablone festgesetzt:

o = offene Bauweise:

Im Angebotsteil des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind hier mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

- (1) Vor Außenwänden von Hauptgebäuden dürfen die in § 5 LBO festgesetzten bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen unterschritten werden, soweit es sich dabei um zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits vorhandene, geringere Abstandsflächen von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, handelt.

- (2) Die übrigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sowie sonstige öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Belange bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Insbesondere dürfen die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße, die Gründe des Brandschutzes sowie nachbarliche Belange durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt werden.

6. Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- (1) Es wird eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt:
- Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“
Auf der Fläche ist ein Kinderspielplatz mit entsprechenden Spielflächen und Spielgeräten anzulegen. Zulässig sind darüber hinaus Wegeführungen, Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Verkehrsflächen, die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, die Tiefgarage, die Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage, die „Flächen für Stellplätze“, die „Flächen für Stellplätze oder Carports“, die „Besucherstellplätze“ sowie die Straßengrenzungsline sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
- (2) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Aufenthalt | Fußgänger“ dient dem Aufenthalt und der fußläufigen Durchwegung der Eingangsachse am Hindenburgring, dem Zugang zum „Bürgerpark“ sowie der Durchfahrung von Rettungs-, Einsatz- und Müllfahrzeugen.
- (3) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich | Erschließungsverkehr“ dient der Erschließung des Gebiets sowie der Durchfahrung von Rettungs-, Einsatz- und Müllfahrzeugen.
- (4) ~~Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Müllsammelplatz“ dient dem zentralen Abstellen von Hausmüll.~~

8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- (1) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine bereits bestehende Anlage zur Stromversorgung festgesetzt.
- (2) Die Versorgungsleitungen sind Bestandteil des dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde liegenden Erschließungskonzepts.

9. Die Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- (1) Die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind Bestandteil des dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde liegenden Erschließungskonzepts.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf Grundlage der faunistischen Erfassungen und der Wirkungsprognose wurden Maßnahmen entwickelt, bei deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Das Vorhaben bzw. die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

In Tabelle 9 der saP (Anlage) wird die Wirkungstabelle (dort Kap. 4.1) den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sowie den geplanten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gegenübergestellt, um zusammenfassend aufzuzeigen, dass keine Verbotstatbestände verbleiben.

10.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

(1) Maßnahmen aufgrund saP-Worst-Case-Betrachtung

Entsprechend dem Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP-Worst-Case-Betrachtung (Anlage), sind als Habitatpotenzial und als Nistmöglichkeit für Brütvögel, 17 Bäume im vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplans zu pflanzen. Die Maßnahme ist nicht vorgezogen durchzuführen. Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz <https://neobiota.bfn.de>.

Pflanzquartiere sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m² oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12,0 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

(2) Vermeidungsmaßnahmen aufgrund durchgeführter saP

V1 Bauzeitenbeschränkung für insb. Sanierung der Fassade, Fenstertausch und Reparaturen am Dach:

Die Sanierung der Gebäude 1, 3, 5 und 6 (Stellung der Gerüste und aller Arbeiten an der Gebäudeaußenseite) ist außerhalb der Brutzeit von Haussperling und Mauersegler durchzuführen - September- Ende Februar. Da an Gebäude 5 keine Haussperlinge brüten und die Brutzeiten der Mauersegler deutlich verkürzt ist, können hier Tätigkeiten von Ende Juli-Anfang April stattfinden.

Kann sich aufgrund des Bauablaufes kurzfristig nicht an diesen Zeitplan gehalten werden, ist die ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, um in Abstimmung mit der UNB eine flexible Lösung zu treffen. Arbeiten können z. B. an unbesiedelten Wandabschnitten, oder wenn der freie Anflug zum Nesteingang gewährleistet werden kann, unter Umständen fortgeführt werden.

Das Abhängen der künstlichen Nisthilfen, zur Sanierung der Fassaden, ist in den Monaten Oktober-Februar möglich. Sobald die Arbeiten abgeschlossen sind, sind die Kästen an geeigneter Stelle, in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung schnellstmöglich wieder anzubringen.

V2 Bauzeitenbeschränkung für Gebäudeabriss Gebäude 4:

Der Abriss des Gebäudes ist außerhalb der Vogelbrutzeit (März-September) und der Aktivitätszeit von Fledermäusen (März-Oktober) durchzuführen. Hier sind auch die ubiquitären Arten zu berücksichtigen (insb. Hausrotschwanz). Der Abriss ist daher zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen. Wenn das Dach bereits abgedeckt ist und alle künstlichen Nisthilfen an der Fassade außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt wurden, können Abrissarbeiten auch in die Vogelbrutzeit hineinreichen.

(3) Maßnahmen für den Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) aufgrund durchgeführter saP

A1 Ersatz für Fortpflanzungsstätten Mauersegler

Nach der Vorhabenplanung soll der Neubau 2 in der ersten Bauphase stattfinden. Ein vorgezogener Ausgleich wäre an diesem Gebäude daher gut umsetzbar. Kann der geplante Bauablauf beibehalten werden, sind künstliche Nisthilfen mit Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung, an geeigneten Stellen am Neubau in die Fassadendämmung einzulassen.

Falls der Zeitplan geändert wird, ist es notwendig mit der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der UNB ein alternatives Vorgehen zu erarbeiten. Es sind Nistplatzkontrolle und Dokumentation des Monitorings im Folgejahr durchzuführen. Bei Annahme durch die entsprechende Anzahl von Brutpaaren ist kein weiteres Monitoring erforderlich.

A2 Essenzielle Ruhestätten Haussperling (Hecken)

Beseitigte Hecken sind in einem Umfang von 1:1 zur Beeinträchtigung auszugleichen. Es gehen ca. 55 Meter Hecke verloren. Die neu entstehende Hecke nicht am Stück vorhanden sein. Neu zu schaffenden Hecken müssen nicht in einem Stück geschaffen werden, es sind auch dichte Einzelgehölze geeignet.

(Maßnahmenstandort: Im Radius von ca. 50 Metern um die Fortpflanzungsstätten, in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung).

A3 Ersatzquartiere Fledermauskästen (Tagesquartier)

Zur Vermeidung vom langfristigen Verlust der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang, sind insgesamt 4 Fledermauskästen (Flach- und Universalkästen) dauerhaft auszubringen. Anstelle freihängender Kästen ist auch der Einbau von Fassadenkästen in den Neubau (Gebäude 2) möglich, sofern der Neubau 2, wie geplant, in der ersten Bauphase stattfindet. Die Standorte der Fledermauskästen sind mit der ökologischen Baubegleitung vor Ort abzustimmen.

Pflege: Die freihängenden Kästen sind alle drei Jahre außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (d. h. im Zeitraum November bis Februar) zu reinigen. Flachkästen sind aufgrund ihrer Bauweise im Wesentlichen selbstreinigend, sind aber bei Reinigung der übrigen Kästen zu begutachten, ob auch hier eine Reinigung/Erneuerung erforderlich ist. Fassadenkästen benötigen keine Reinigung.

10.2. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

- (1) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1.700 K bis max. 3.000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40°C aufweisen.
- (4) „Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Gehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden.“

10.3. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

- (1) Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrzufahrten usw.) oder Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,50 herzustellen.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- (1) Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten ~~gesamten~~ Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden für die „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ sowie der weiteren „privaten Verkehrsflächen“, Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit, der Stadt Donaueschingen sowie des Erschließungsträgers, entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Donaueschingen und dem Vorhabenträger, begründet. ~~Spätere verkehrsrechtliche Konkretisierungen bzw. Beschränkungen bleiben hiervon unberührt.~~
- (2) Für die im zeichnerischen Teil eingetragenen Bereiche werden Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Donaueschingen, zu Gunsten des Erschließungsträgers sowie zu Gunsten der ED Netze GmbH begründet.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zu potenziellen Lärmeinträgen durch Verkehrslärm, Gewerbelärm sowie militärischen Einrichtungen- oder Handlungen durchgeführt (Anlage). Zu den Ergebnissen bzw. Maßnahmen, die aus der Untersuchung resultieren, siehe Teil C „Hinweise“, Punkt 6 sowie Begründung zum Bebauungsplan.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erfolgen nicht.

B 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

Dachgestaltung

- (1) Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig.
- (3) **Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.**

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen in Form von Pylonen, Fahnen, Bannern und Segeln sind unzulässig.
- (3) **Werbeanlagen an Fassaden sind auf max. 2,0 m² je Betrieb zulässig.**
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (5) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

3. Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- (1) Tote Einfriedungen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Bestehende historische Mauern sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen. Sie haben uneingeschränkten Bestandsschutz und können an Ort und Stelle saniert oder neu errichtet werden.
- (2) In innenliegenden Bereich des Gesamtensembles (ehem. Exerzierplatz/Rückseite der Hauptgebäude) sind lebende Einfriedungen (Hecken) bis zu einer

Höhe von 1,50 m zur Abgrenzung privater Flächen zum öffentlichen Raum zulässig.

4. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig.

5. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

6. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird mit mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. **Abweichend hiervon gelten nachfolgende Absätze 2 und 3.**
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Wohngebäuden oder Wohnungen, die im geförderten und preisgebundenen Wohnungsbau hergestellt werden, wird mit mindestens 1,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Wohnungen mit einer Größe unter 50 m² Wohnfläche, wird mit mindestens 1,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- (4) Weitergehende Regelungen des § 37 LBO bleiben hiervon unberührt.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind umzusetzen.

~~2. Baustellennebenflächen~~

~~Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.~~

~~Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs erlaubt.~~

~~Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.~~

3. Baudenkmalschutz

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

4. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5. Möglicher Lärmeinträge durch Einrichtungen der Bundeswehr oder militärische Verkehre

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Konversion IV“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundeswehr-Fürstenberg-Foch Kaserne (F-FK). Nördlich davon, in ca. 1,8 km Entfernung befinden sich der Standortübungsplatz (StOÜbPl) Donaueschingen, die Standortschießanlage (StOSchAnl) und der Instandsetzungsbereich Donaueschingen. Derzeit muss der Militärverkehr von der Friedhofsstraße über den Hindenburgring (L 180, Militärstraßengrundnetz) zur Villingener Str. (L 178) fahren, um die weiteren Standorteinrichtungen wie Standortschießanlage und Standortübungsplatz zu erreichen. Der Militärverkehr muss insoweit um das Bebauungsplangebiet „Konversion IV“ fahren, um die oben angesprochenen Einrichtungen zu erreichen.

Um möglichen Konflikten entgegenzuwirken, wurde eine Infrastrukturforderung über „Zivile Infrastruktur von militärischem Interesse“ (ZIMI) initiiert, im Rahmen der auch eine Varianten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Verlegung des militärischen Schwerverkehrs und zivilen Lieferverkehrs über das angrenzende Industriegebiet (Stettiner Straße) aus dem Stadtkern heraus über eine neue Behelfs- und Nebenzufahrt zur F-FK, geprüft wird.

Sollte der Schwerverkehr aufgrund von Umsetzungsschwierigkeiten für die ZIMI-Maßnahme, oder wegen Einwänden betroffener Einwohner nicht aus dem Stadtkern geleitet werden können, wird der Randbereich der Konversionsfläche weiterhin und auf Dauer mit militärischem Großgerät befahren werden.

Für das Bebauungsplangebiet und die damit einhergehenden Nutzungen sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Diese Lärmemissionen gehen von den Liegenschaften durch rechtmäßigen militärischen Betrieb am Tag und zur Nachtzeit aus. Vom StOÜbPl und der StOSchAnl gehen zudem Lärmemissionen in Form von Schieß- und Fluglärm (hochenergetische impulshaltige Einzelgeräusche und direkter Überflug durch Hubschrauber mit geringer Flughöhe) aus.

6. Altlasten

Umgang mit Bodenmaterial

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

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 Vernäs-

sung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. 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 (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und un- aufgefördert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Boden- schutz - 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 zu diesem Zeitpunkt gültigen gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Bis zum 31.07.2023 ist dies die Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 und ab dem 01.08.2023 ist es die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz - mitzuteilen.

Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten/ großflächige schädliche Bodenveränderungen

Aus der Zeit der militärischen Nutzung des Areals als „Lyautey-Kaserne“ waren verschiedene Kontaminationsverdachtsflächen, KVF, bekannt. Diese KVF wurden im Rahmen der Freimachung und Neuerschließung des Areals untersucht. Unter den KVF waren auch verfüllte Bombentrichter. Diese wurden vollständig geräumt. Insofern ist das Areal heute altlastenfrei. Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz sind nicht festzustellen.

Wegen nicht auszuschließender abfallrechtlicher Relevanz muss der Entsorgungsweg von im Plangebiet anfallendem Erdaushubmaterial über Deklarationsanalytik nachgewiesen werden. Die Probennahme, die durch ein geeignetes Gutachterbüro vorzunehmen ist, hat nach LAGA PN98 aus Haufwerken zu erfolgen.

Geogene Bodenbelastungen

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das Areal innerhalb der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk“ liegt. Aus diesem Grund 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:

<https://www.lrasbk.de/?NavID=2961.10&qs=handlungsempfehlung+geogene+schadstoffe+in+b%F6den>

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg hat im Jahr 2014 eine Luftbildauswertung auf mögliche Kampfmittel durchgeführt. Dabei wurden die Bombentrichter geortet aber auch eine Fläche ausgewiesen, wo das Vorhandensein von Blindgängern nicht ausgeschlossen werden kann. Dies betrifft auch den gesamten Bereich des Bebauungsplans. Die Kampfmittelfreiheit kann hier, trotz Räumung der verfüllten Bombentrichter, nicht bescheinigt werden.

Eingriffe in den Untergrund sind deshalb durch einen Feuerwerker zu begleiten bzw. zu überwachen. Die erforderliche Befähigung des Feuerwerkers ist im Sprengstoffgesetz § 20 geregelt.

Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Stuttgart, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, E-Mail: kbd@rps.bwl.de

7. Sichtdreiecke

Sichtdreieck bedeutet das Sichtfeld, das ein Verkehrsteilnehmer zur Verfügung haben muss, wenn er von einer untergeordneten in eine übergeordnete Straße einbiegen will. Für das Einbiegen benötigt er eine gewisse Zeitspanne.

Die freizuhaltenden Sichtfelder im Bereich der Einmündungen und Zufahrten zur von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung, Einfriedung u. ä. freizuhalten.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich Denkmäler mit Auflagen des Denkmalamts. Die Denkmäler sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG: Hindenburgring 17, 19, Villinger Straße 37, 44, 48, Ehemalige Hindenburg-Kaserne (Flstnr.: 0-2440, 0-2450) Sachgesamtheit Bauten und Exerzierplatz der ehemaligen Hindenburg-Kaserne, bestehend aus den um den Kasernenhof gruppierten Bauten: Mannschaftsgebäude I und II (Villinger Straße 44 und Hindenburgring 17,19), Familienwohnhaus mit den beiden zugehörigen bauzeitlichen Lampen (Villinger Straße 48) und Kammergebäude (bei Villinger Straße 44, ohne Nr.), dem Exerzierplatz sowie dem Offizierswohnhaus (Villinger Straße 37). 1914 bis 1922 nach Plänen des Karlsruher Professors Eugen Beck errichtet. Zugehörig auch die wohl in den 1930er Jahren erfolgte nachträgliche Gestaltung der südwestlichen Kasernenzufahrt mit dem Wachpostenstand an der Nordseite.