



DONAUESCHINGEN

GROSSE KREISSTADT

Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan

Kreiden

in Donaueschingen / Aasen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (siehe zeichnerischer Teil) ausgewiesen.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).
- 1.3 Die in § 6 Abs. 2 genannten Nutzungen, Ziff. 3, 5, 6, 7 und 8 sowie die unter § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 und 2 BauNVO).



2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und dem Höchstmaß der Vollgeschosse, der Traufhöhe und der zulässigen Dachneigung sowie der maximal zulässigen Firsthöhe.
- 2.2 Die Festsetzung der Grundflächenzahl und des Höchstmaßes der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

3. Bebaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist nur für untergeordnete Gebäudeteile, Erker, Loggien, Balkone, Terrassen, Treppen und Wintergärten auf den der Straße abgewandten Seiten möglich.
- 3.3 Auf den der Straße zugewandten Seiten dürfen die Baugrenzen nur von Eingangsüberdachungen überschritten werden.
- 3.4 Die Baugrenzen dürfen von den oben genannten Gebäudeteilen maximal 1,50 m überschritten werden.

4. Bauweise

- 4.1 Als Bauweise wurde im unbebauten Plangebietsbereich die offene Bauweise festgesetzt.



4.2 Für das bebaute **Grundstück Lgb. Nr. 81/1** wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß der Baufensterausweisung sind entlang der Grundstücksgrenzen bauliche Anlagen bis zu einer Länge von 30 m zulässig. Die Traufhöhe darf von der bestehenden Pflasterfläche Hof bis Oberkante Dachhaut entlang der Grenze 3,00 m nicht überschreiten.

Ansonsten sind in der abweichenden Bauweise unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände Gebäude bis 40 m Länge zulässig.

5. **Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtung und der Dachneigung.

6. **Garagen / Carports**

6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den durch Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Garagen und Carports, deren Dachneigung weniger als 15 % beträgt, sind mit einem begrüntem Dach zu errichten.

7. **Nebengebäude**

Auf jedem Baugrundstück ist auch auf der nicht überbaubaren Fläche ein Gewächshaus oder ein Gartenhäuschen bis 20 m³ zulässig (Vorgartenbereich ist ausgenommen). Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO vom 23.01.1990 werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.



8. Bepflanzung

8.1 Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein Baum (Hochstamm) mit mindestens 0,15 m Stammumfang in 1m Höhe gemessen sowie mindestens fünf Sträucher jeweils aus der in Ziff. 8.3 aufgeführten Liste zu pflanzen.

8.2 Flächen, für die ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist, müssen mit Pflanzen aus der in Ziffer 8.3 aufgeführten Liste bepflanzt werden. Dabei dürfen nur Wildformen und keine züchterisch bearbeiteten Sorten zur Verwendung kommen. Des Weiteren können auch heimische Obsthochstämme gepflanzt werden.

8.3 Liste der Bäume: Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Bergulme, Winterlinde, Sommerlinde, Esche, Rotbuche, Birke.

Liste der Sträucher: Heckenrose, Faulbaum, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, roter Hartriegel, Liguster, Holunder, gewöhnlicher Schneeball, rotes Geißblatt, Weide, Haselnuss.

(Pfaffenhütchen, gewöhnlicher Schneeball und Faulbaum bilden Früchte mit giftiger Wirkung).

8.4 Sofern bis zur Schlussabnahme der Bebauung die Pflanzungen gem. den Pflanzvorschriften noch nicht erfolgt sind, sind sie spätestens in der folgenden Pflanzperiode auszuführen.



9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB Passiver Schallschutz)

Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen ist zum Schutz vor Lärmeinwirkung durch das Bauunternehmen auf Grundstück Flst. Nr. 81/1 auf die Anordnung öffentlicher Fenster zur Belüftung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer) zu verzichten. Die Außenbauteile in den jeweiligen Fassaden bzw. Dachflächen müssen eine hinreichende Luftschalldämmung aufweisen. Diese Forderung ist erfüllt, wenn eine Luftschalldämmung der Außenbauteile in den nach Nordwesten orientierten Fassaden bzw. Dachflächen der beiden im „Mischgebiet“ zu errichtenden Gebäude gem. DIN 4109² dimensioniert wird und dabei von einer Zuordnung der jeweiligen Außenfläche zum Lärmpegelbereich III ausgegangen wird.

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften (örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)

1. Dach

1.1 Dachform

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer. Die Firstrichtung wird im zeichnerischen Teil festgesetzt. Garagen, Carports usw., die mit einem flach geneigten Dach unter 15° errichtet werden, müssen begrünt werden.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung (Hauptgebäude) wird in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie beträgt im Bereich der unbebauten Grundstücke 32° bis 38°, bei dem Baubestand Flst. Nr. 81 / 1 15° bis 32°.

1.3 Eindeckung

Aufgrund der weithin sichtbaren Lage des Gebietes dürfen nur Bedachungsmaterialien in den Farbtönen rot bis braun, dunkelgrau und anthrazit verwendet werden. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

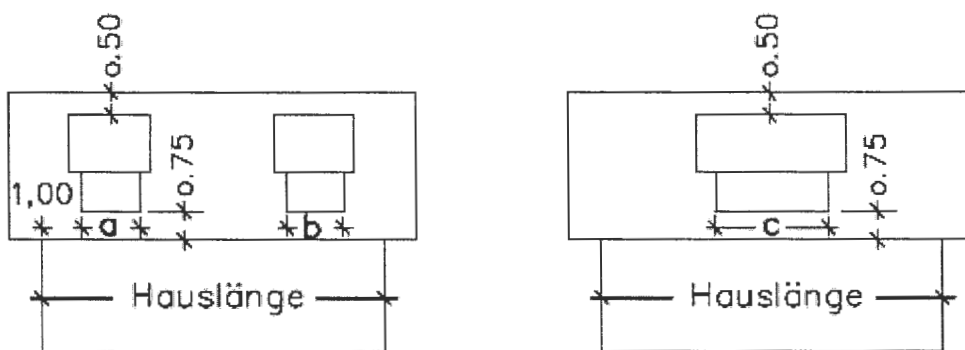
1.4 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster, Gaupen, Dacheinschnitte (Negativgaupen) und untergeordnete Wiederkehren zulässig.

1.5 Dachaufbauten

1.5.1 Die Länge der Gaupen bzw. Negativgaupen einschließlich Wiederkehren dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

Dachaufbauten und Hauslängen



1. Breite der Gaupen $a + b$ max. $1/3$ der Hauslänge
2. Breite einer Gaupe c max. $1/3$ der Hauslänge

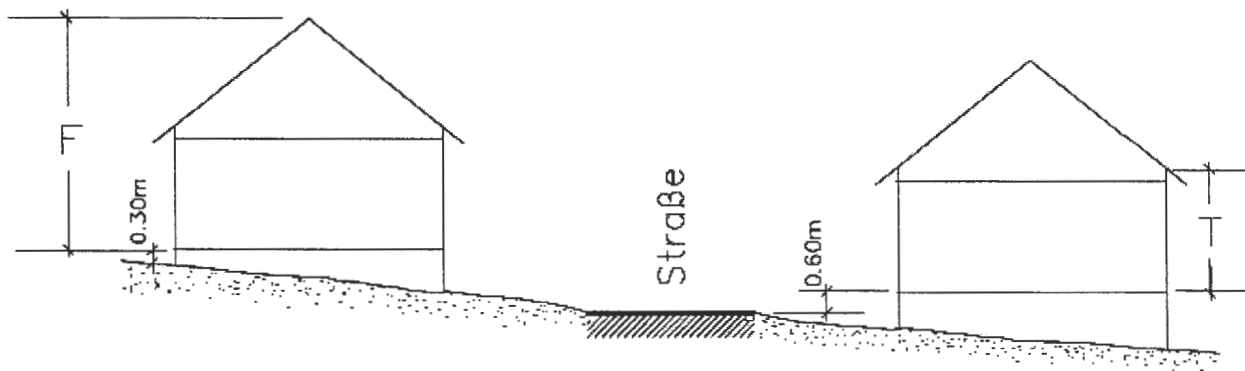
1.5.2 Die Abstandsfläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster zum First muss mindestens $0,50$ m, zur Traufe mindestens $0,75$ m und zur Giebelaußenwand mindestens $1,00$ m betragen.

2. Höhe und Breite der Baukörper, Gebäudegestaltung

2.1 Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der talseitigen Gebäude darf (Bezugspunkt Erschließungsstraße im Mittel - Mitte Gebäude gemessen) niveaugleich bzw. bis max. 0,60 m (über dem Straßenrandstein) betragen. Bei den Gebäuden am Hang (bergseitig) orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe an dem natürlichen Gelände. Sie darf am höchstgelegenen, gewachsenen Geländepunkt im Bereich des Hauskörpers max. 0,30 m in Erscheinung treten.

Regelquerschnitt



T (Traufhöhe) max. 3,60 m

F (Firsthöhe) max. 7,50 m

2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf von Oberkante Rohfußboden, Erdgeschoss bis Oberkante Sparren (Schnittpunkt Wandaußenhaut) max. 3,60 m betragen.

2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf von Oberkante Rohfußboden, Erdgeschoss bis Oberkante Sparren gemessen maximal 7,50 m betragen.



2.4 Garagen im Hauptgebäude

Bei Garagen, die in das Wohngebäude integriert sind (EG oder UG), darf die Garagenfußbodenhöhe nicht mehr als 0,50 m unterhalb des nächstliegenden Punktes der Straßen- oder Gehwegrandbegrenzung liegen.

3. Stellplätze

3.1 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großem Fugenanteil, Rasengittersteine) mit einem Abflusswert von höchstens 0,6.

3.2 Folgender Stellplatznachweis ist für Wohngebäude und Wohnungen zu erbringen:

Einfamilienhaus	2 Stellplätze
Mehrfamilienhaus bis zur Zweizimmerwohnung	je Wohnung 1,25 Stellplätze
ab Dreizimmerwohnung	je Wohnung 1,75 Stellplätze.

4. Einfriedungen / Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern im Bereich des öffentlichen Raumes sind als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m mit aufgesetztem Zaun möglich. Die Gesamteinfriedung darf nicht höher als 1,00 m sein.

5. Ökologie

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem das Dachwasser, ist in Zisternen zu sammeln. Auffangbehälter müssen mindesten 3 m³ Nutzinhalt pro Grundstück aufweisen und dicht sein. Der Überlauf ist an den städtischen Mischwasserkanal anzuschließen.



C Sonstige Bestandteile und Hinweise

1. Darstellung

Der Bebauungsplan ist auf einer vom Vermessungsamt hergestellten Karte im Maßstab 1:500 ausgearbeitet.

2. Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761 208-3570, Fax: 0761 208-3599) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. Geotechnik

Der Baugrund wird vermutlich aus tonigen Substraten, aus Fließerden und Mergelsteinverwitterung des Mittelkeupers: Lehmiger und schwach schluffiger Ton, oft kalkhaltig über Mergel- und Tonstein aufgebaut sein.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Kellerentwässerung

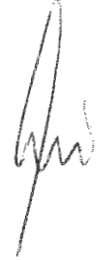

Der im Baugebiet zu verlegende Mischwasserkanal liegt sehr hoch. Deshalb können die meisten Gebäude das Untergeschoss nicht im freien Gefälle entwässern. Sofern Entwässerungsleitungen im Kellergeschoss (UG) der Gebäude eingeplant werden, muss der Bauherr gegebenenfalls eine Hebeanlage installieren.



5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Zugänglichkeit der Flächen, für die ein Leitungsrecht (Kanal) festgesetzt und im zeichnerischen Teil gekennzeichnet ist, ist für die Stadt Donaueschingen oder eines von ihr beauftragten Unternehmen für Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten jederzeit zu ermöglichen.

Donaueschingen, 16.02.2009



Thorsten Frei
Oberbürgermeister

