

# **Stadt Donaueschingen**

## **Bebauungsplan „Posthof – 1. Änderung“**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

**Fassung 26.01.2011**

**pB** planBaar  
Dipl. Ing. Wolfgang Karrer  
Bismarckstr. 8  
78166 Donaueschingen

Tel.: 0771-3944

Mobil: 0174 3002731

Mail: [planBaar-donaueschingen@t-online.de](mailto:planBaar-donaueschingen@t-online.de)

# Stadt Donaueschingen

## Bebauungsplan „Posthof-1. Änderung“

### Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Posthof-1. Änderung“, wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466 ff)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 25.04.2007 (GBL., S.252)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBL., S. 582, ber. S. 698)
- in der Fassung vom 14.02.2006 (GBL., S. 20)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 u. 5 BauGB u. 1-15 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplan ist eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel und für Einrichtungen des Gesundheitswesens gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO ausgewiesen. Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung mehrerer Einzelhandelsbetriebe und einem Ärztehaus.

1.2 In den beiden Baufenstern sind die zulässigen Nutzungen wie folgt definiert:

##### 1.2.1 Baufenster 1

- Einzelhandelsgeschäfte mit den jeweiligen Nebenräumen

##### 1.2.2 Baufenster 2

- Einrichtungen des Gesundheitswesens
- Kleine Einzelhandelsgeschäfte / Cafe
- Büroflächen

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 -21 a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen über der Erdgeschossfußbodenhöhe.

2.2 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse und der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

2.3 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

### **3 bebaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

### **4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Länge der Baukörper wird mit 88 Metern festgelegt. Der Bauwuch entspricht dem Abstand der Baufenster im zeichnerischen Teil.

### **5 Ableitung des Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)**

Das anfallende Dach- bzw. Oberflächenwasser ist unter Berücksichtigung der Regeln der Technik auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen weitestgehend dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Standsicherheit der Gebäude, vorhandenen unterirdische Leitungen sowie angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Auf die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (NiVO) vom 22. März 1999 (GBI S.1) wird verwiesen.

### **6 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

6.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen sind zu bepflanzen. Dabei sind Pflanzen aus der in den Ziffern 6.2 bis 6.5 dieser Festsetzungen aufgeführten Listen zu verwenden. Siehe hierzu auch Anlage 2 zum Umweltbericht.

6.2 Pflanzliste 1 - Bäume I. und II:

(Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzeugen, sollte nur eine Baumart aus der Liste ausgewählt werden):

Tilia cordata `Greenspire` - Stadt-Linde  
Acer platanoides `Summershade` - Spitz-Ahorn  
Alnus spaethii - Purpur-Erle  
Prunus padus -Trauben-Kirsche

6.3 Pflanzliste 2 :- Hecken und Kletterpflanzen zur Zauneingrünung:

Amelanchier ovalis -Felsenbirne  
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Ligustrum vulgare - Rainweide  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa – Arten Wildrosen  
Salix – Arten Weiden  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Taxus baccata - Eibe  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

6.4 Pflanzliste 3 - Gehölze für flach geschnittene Hecken:

Acer campestre - Feld-Ahorn  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Buxus sempervirens - Buchsbaum

6.5 Pflanzliste 4 - Alternativ Gräserbepflanzung:

Miscanthus sinensis `Gracilimus´ Feinhalm-Chinaschilf  
Panicum virgatum `Rehbraun´ Ruten-Hirse  
Deschampsia caespitosa `Bronzeschleier´ Waldschmiele

6.6 Pflanzliste 5 - Klettergehölze:

Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe  
Hedera helix - Efeu  
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein  
Polygonum aubertii - Schling-Knöterich  
Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber  
Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt

6.7 An den Standorten (Parkplatz Sondergebiet), welche im zeichnerischen Festsetzungen mit einem Pflanzgebot Einzelbaum versehen sind, sind Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind in der Qualität mit mindestens StU 18/20 zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind, besonders auf befestigten Flächen, ausreichend große Baumstandorte auszubilden.

## 7 **Altlasten**

Auf der überplanten Fläche liegt eine Altlastfläche (Flst. Nr. 645), die in „B“ = Belassen eingestuft ist. Soweit auf diesen Flächen Erdarbeiten, Rückbau- oder Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden, sind diese Maßnahmen durch ein Altlastenbüro gutachterlich zu begleiten und vorher mit dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Soweit sich durch die Baumaßnahmen weitere Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

## 8 **Ausnahmen und Befreiungen**

Im Einzelfall können im Einvernehmen mit der Stadt Donaueschingen von den einzelnen Festsetzungen Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden.

## B **Sonstige Bestandteile und Hinweise**

1 Der Bebauungsplan ist auf einer vom Vermessungsamt bezogenen digitalen Karte (BGrund) ausgearbeitet.

2 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben,

Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim RP unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

- 3** Ordnungswidrig im Sinne des § 213 des Baugesetzbuches handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Donauwieschingen, den 11. JUL. 2011

  
.....  
THORSTEN FREI  
(Oberbürgermeister)

## C **Örtliche Bauvorschriftensatzung zum Bebauungsplan „Posthof 1. Änderung“, in Donaueschingen**

Rechtsgrundlage: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 25.04.2007 (GBL., S.252)

### 1 **Dach**

- 1.1 Dachform: Als Dachform werden Flachdächer festgesetzt.
- 1.2 Eindeckung: Metalleindeckungen sind unzulässig.
- 1.3 Die Dachfläche des Neubaus ist mit einer extensiven Dachbegrünung, z.B. aus einer Sedum-Kräuter-Mischung, zu versehen. Auf eine entsprechend regelmäßige Pflege ist dabei zu achten.

### 2 **Höhe der Baukörper**

- 2.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und auf NN bezogen..
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen: Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante der baulichen Anlagen.
- 2.3 Eine Abweichung von den jeweils festgesetzten Werten ist generell bis zu einem halben Meter zulässig.

### 3 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen

- sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- sind am Gebäude, nicht oberhalb der Traufe (=nicht über dem Dach), zulässig..
- dürfen im Baufenster 1 in der Gesamtfläche 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- dürfen im Baufenster 2 in der Gesamtfläche 8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- sind nicht als bewegliche Lichtwerbeanlagen zulässig; ebenfalls sind Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone u.ä. nicht zulässig.
- müssen von den öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,00 m aufweisen.
- dürfen wenn sie freistehen eine Höhe von 5,50 m über natürlichem Gelände- bzw. Straßenniveau nicht überschreiten.
- dürfen wenn sie freistehen und mehr als 3,00 m<sup>2</sup> Fläche haben nicht beleuchtet werden.
- dürfen als Fahnenmasten eine Höhe von 6,00 m über natürlichem Gelände- bzw. Straßenniveau nicht überschreiten.

### 4 **Stellplätze**

Die versiegelten PKW-Parkplatzflächen (außer Fahrbahnen) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Drainfugenpflaster) auszuführen mit einem

Abflussbeiwert von höchstens 0,6 und zusätzlich, wenn möglich, durch Gefälleausbildung in Pflanzstreifen oder Baumstandorte zu entwässern.

**5 sonstige Freiflächen**

Alle nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

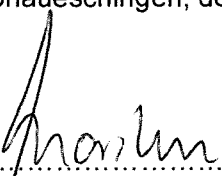
**4 Einfriedungen**

Einfriedungen und Zäune sind zu hinterpflanzen.

**D Ausnahmen und Befreiungen**

Sind begründet einzelne Festsetzungen nicht realisierbar, können Ausnahmen und Befreiungen im Einzelfall erteilt werden.

Donaueschingen, den 11. JUL. 2011

  
.....  
THORSTEN FREI  
(Oberbürgermeister)