

# Bebauungsplan mit Umweltprüfung und Grünordnungsplan in Neudingen, Donaueschingen

# B-Plan mit Umweltprüfung und GOP Donaueschingen

Am Ortsrand des Teilortes Neudingen in Donaueschingen wurde die Erweiterung der Siedlungsfläche geplant. Im Flächennutzungsplan war diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadt Donaueschingen hat das Büro P+U beauftragt, einen städtebaulichen Entwurf und einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu erstellen einschließlich Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Prüfung. Aufgrund seiner Lage im Außenbereich und in der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben wurde ein Geruchsgutachten erstellt.

Im Plangebiet sind Einzelhaus- und Doppelhausbebauungen mit Flach- und Satteldächern vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über einen Ring mit verkehrsberuhigten Bereichen. Zum Schutz vor Sturzfluten wurden Teile des Baugebietes angehoben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte im März 2021.

**Auftraggeber:**  
Stadt Donaueschingen  
**Plangebiet:**  
2,3 ha  
**Bearbeitungszeit:**  
2018-2021

## Städtebaulicher Entwurf



## Grünordnungsplan



## Bebauungsplan



**Zeichenerklärung**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften  
 - Art der baulichen Nutzung (OK 1 bis OK 10) - Allgemeines Wohngebiet

**Ortsliche Bauvorschriften**  
 - SDFP (Satzung/Fachplan) WD - Vorhaben

**Nachrichtliche Übernahmen**  
 - Grundbuchangaben bereits verfügbare Grundstücke  
 - Höhenlinien mit Höhenangaben  
 - Vorgeschnitten  
 - Archäologisches Denkmal (Güter-Nr. 13)

**CEP-Maßnahmen**  
 - Bei öffentlich-rechtlicher Vorliege über die Festsetzung der CEP-Maßnahmen im Bebauungsplan

**Matr. der baulichen Nutzung**  
 - 0.4 Grundflächeanteil  
 - 0.8 Geschosshöheanteil  
 - II Anzahl der Vollgeschosse  
 - OK max. zulässige Geschosshöhe  
 - 0.0 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

**Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, Dachformen**  
 - Flächen von Bebauung freizuhalten  
 - Flächen von Bebauung freizuhalten  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen

**Grünflächen**  
 - Öffentliche Grünflächen  
 - Zweckbestimmung: Parkanlage  
 - Zweckbestimmung: Spielplatz  
 - Flächen zur Freizeitanwendung  
 - Flächen zur Freizeitanwendung  
 - Flächen zur Freizeitanwendung

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**  
 - Pflanzung öffentlicher Grünflächen  
 - Pflanzung privater Grünflächen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen

**Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen, Gewinnung von Bodenschätzen**  
 - Aufschüttung

**Sonstige Zeichen**  
 - Abgrenzung landschaftlicher Nutzung z.B. von Baugruben  
 - Abgrenzung des Gebietes der Naturschutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz

**Verfahrensvermerke**

Verfahren	Datum
Auftraggeberbeschluss durch den Gemeinderat	06.11.2018
Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans	21.08.2020
Ausgangsbekanntmachung des Vorhabens durch den Landesrat	21.07.2020
Prüfung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung	24.08.2020 bis 25.09.2020
Prüfung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung	24.08.2020 bis 25.09.2020
Ausgangsbekanntmachung des Vorhabens durch den Landesrat	09.12.2020
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	18.12.2020
Örtliche Auslegung des Bebauungsplans	28.12.2020 bis 12.02.2021
Satzungsbeschluss des Gemeinderates	15.03.2021
Satzungsbeschluss der Ortsrat Donaueschingen	15.03.2021

**Grünflächen**  
 - 0.4 Grundflächeanteil  
 - 0.8 Geschosshöheanteil  
 - II Anzahl der Vollgeschosse  
 - OK max. zulässige Geschosshöhe  
 - 0.0 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

**Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, Dachformen**  
 - Flächen von Bebauung freizuhalten  
 - Flächen von Bebauung freizuhalten  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen

**Grünflächen**  
 - Öffentliche Grünflächen  
 - Zweckbestimmung: Parkanlage  
 - Zweckbestimmung: Spielplatz  
 - Flächen zur Freizeitanwendung  
 - Flächen zur Freizeitanwendung  
 - Flächen zur Freizeitanwendung

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**  
 - Pflanzung öffentlicher Grünflächen  
 - Pflanzung privater Grünflächen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen

**Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen, Gewinnung von Bodenschätzen**  
 - Aufschüttung

**Sonstige Zeichen**  
 - Abgrenzung landschaftlicher Nutzung z.B. von Baugruben  
 - Abgrenzung des Gebietes der Naturschutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz

**Verfahrensvermerke**

Verfahren	Datum
Auftraggeberbeschluss durch den Gemeinderat	06.11.2018
Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans	21.08.2020
Ausgangsbekanntmachung des Vorhabens durch den Landesrat	21.07.2020
Prüfung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung	24.08.2020 bis 25.09.2020
Prüfung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung	24.08.2020 bis 25.09.2020
Ausgangsbekanntmachung des Vorhabens durch den Landesrat	09.12.2020
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	18.12.2020
Örtliche Auslegung des Bebauungsplans	28.12.2020 bis 12.02.2021
Satzungsbeschluss des Gemeinderates	15.03.2021
Satzungsbeschluss der Ortsrat Donaueschingen	15.03.2021

**Grünflächen**  
 - 0.4 Grundflächeanteil  
 - 0.8 Geschosshöheanteil  
 - II Anzahl der Vollgeschosse  
 - OK max. zulässige Geschosshöhe  
 - 0.0 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

**Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, Dachformen**  
 - Flächen von Bebauung freizuhalten  
 - Flächen von Bebauung freizuhalten  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen

**Grünflächen**  
 - Öffentliche Grünflächen  
 - Zweckbestimmung: Parkanlage  
 - Zweckbestimmung: Spielplatz  
 - Flächen zur Freizeitanwendung  
 - Flächen zur Freizeitanwendung  
 - Flächen zur Freizeitanwendung

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**  
 - Pflanzung öffentlicher Grünflächen  
 - Pflanzung privater Grünflächen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen

**Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen, Gewinnung von Bodenschätzen**  
 - Aufschüttung

**Sonstige Zeichen**  
 - Abgrenzung landschaftlicher Nutzung z.B. von Baugruben  
 - Abgrenzung des Gebietes der Naturschutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz

**Verfahrensvermerke**

Verfahren	Datum
Auftraggeberbeschluss durch den Gemeinderat	06.11.2018
Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans	21.08.2020
Ausgangsbekanntmachung des Vorhabens durch den Landesrat	21.07.2020
Prüfung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung	24.08.2020 bis 25.09.2020
Prüfung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung	24.08.2020 bis 25.09.2020
Ausgangsbekanntmachung des Vorhabens durch den Landesrat	09.12.2020
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	18.12.2020
Örtliche Auslegung des Bebauungsplans	28.12.2020 bis 12.02.2021
Satzungsbeschluss des Gemeinderates	15.03.2021
Satzungsbeschluss der Ortsrat Donaueschingen	15.03.2021

**Grünflächen**  
 - 0.4 Grundflächeanteil  
 - 0.8 Geschosshöheanteil  
 - II Anzahl der Vollgeschosse  
 - OK max. zulässige Geschosshöhe  
 - 0.0 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

**Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, Dachformen**  
 - Flächen von Bebauung freizuhalten  
 - Flächen von Bebauung freizuhalten  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen

**Grünflächen**  
 - Öffentliche Grünflächen  
 - Zweckbestimmung: Parkanlage  
 - Zweckbestimmung: Spielplatz  
 - Flächen zur Freizeitanwendung  
 - Flächen zur Freizeitanwendung  
 - Flächen zur Freizeitanwendung

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**  
 - Pflanzung öffentlicher Grünflächen  
 - Pflanzung privater Grünflächen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen

**Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen, Gewinnung von Bodenschätzen**  
 - Aufschüttung

**Sonstige Zeichen**  
 - Abgrenzung landschaftlicher Nutzung z.B. von Baugruben  
 - Abgrenzung des Gebietes der Naturschutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz

**Verfahrensvermerke**

Verfahren	Datum
Auftraggeberbeschluss durch den Gemeinderat	06.11.2018
Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans	21.08.2020
Ausgangsbekanntmachung des Vorhabens durch den Landesrat	21.07.2020
Prüfung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung	24.08.2020 bis 25.09.2020
Prüfung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung	24.08.2020 bis 25.09.2020
Ausgangsbekanntmachung des Vorhabens durch den Landesrat	09.12.2020
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	18.12.2020
Örtliche Auslegung des Bebauungsplans	28.12.2020 bis 12.02.2021
Satzungsbeschluss des Gemeinderates	15.03.2021
Satzungsbeschluss der Ortsrat Donaueschingen	15.03.2021

**Grünflächen**  
 - 0.4 Grundflächeanteil  
 - 0.8 Geschosshöheanteil  
 - II Anzahl der Vollgeschosse  
 - OK max. zulässige Geschosshöhe  
 - 0.0 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

**Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, Dachformen**  
 - Flächen von Bebauung freizuhalten  
 - Flächen von Bebauung freizuhalten  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen

**Grünflächen**  
 - Öffentliche Grünflächen  
 - Zweckbestimmung: Parkanlage  
 - Zweckbestimmung: Spielplatz  
 - Flächen zur Freizeitanwendung  
 - Flächen zur Freizeitanwendung  
 - Flächen zur Freizeitanwendung

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**  
 - Pflanzung öffentlicher Grünflächen  
 - Pflanzung privater Grünflächen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen

**Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen, Gewinnung von Bodenschätzen**  
 - Aufschüttung

**Sonstige Zeichen**  
 - Abgrenzung landschaftlicher Nutzung z.B. von Baugruben  
 - Abgrenzung des Gebietes der Naturschutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz

**Verfahrensvermerke**

Verfahren	Datum
Auftraggeberbeschluss durch den Gemeinderat	06.11.2018
Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans	21.08.2020
Ausgangsbekanntmachung des Vorhabens durch den Landesrat	21.07.2020
Prüfung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung	24.08.2020 bis 25.09.2020
Prüfung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung	24.08.2020 bis 25.09.2020
Ausgangsbekanntmachung des Vorhabens durch den Landesrat	09.12.2020
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	18.12.2020
Örtliche Auslegung des Bebauungsplans	28.12.2020 bis 12.02.2021
Satzungsbeschluss des Gemeinderates	15.03.2021
Satzungsbeschluss der Ortsrat Donaueschingen	15.03.2021

**Grünflächen**  
 - 0.4 Grundflächeanteil  
 - 0.8 Geschosshöheanteil  
 - II Anzahl der Vollgeschosse  
 - OK max. zulässige Geschosshöhe  
 - 0.0 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

**Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, Dachformen**  
 - Flächen von Bebauung freizuhalten  
 - Flächen von Bebauung freizuhalten  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen  
 - Verbleibende Flächen

**Grünflächen**  
 - Öffentliche Grünflächen  
 - Zweckbestimmung: Parkanlage  
 - Zweckbestimmung: Spielplatz  
 - Flächen zur Freizeitanwendung  
 - Flächen zur Freizeitanwendung  
 - Flächen zur Freizeitanwendung

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**  
 - Pflanzung öffentlicher Grünflächen  
 - Pflanzung privater Grünflächen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen  
 - Pflanzung von Bäumen

**Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen, Gewinnung von Bodenschätzen**  
 - Aufschüttung

**Sonstige Zeichen**  
 - Abgrenzung landschaftlicher Nutzung z.B. von Baugruben  
 - Abgrenzung des Gebietes der Naturschutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz

**Verfahrensvermerke**

Verfahren	Datum
Auftraggeberbeschluss durch den Gemeinderat	06.11.2018
Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans	21.08.2020
Ausgangsbekanntmachung des Vorhabens durch den Landesrat	21.07.2020
Prüfung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung	24.08.2020 bis 25.09.2020
Prüfung der Unterlagen für die öffentliche Auslegung	24.08.2020 bis 25.09.2020
Ausgangsbekanntmachung des Vorhabens durch den Landesrat	09.12.2020
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	18.12.2020
Örtliche Auslegung des Bebauungsplans	28.12.2020 bis 12.02.2021
Satzungsbeschluss des Gemeinderates	15.03.2021
Satzungsbeschluss der Ortsrat Donaueschingen	15.03.2021