

Große Kreisstadt Donaueschingen

**Textteile
zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften**

‘Auf dem Frohnhof II - Änderung’

Stand: 9. Oktober 2020

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 21 BauNVO)**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)**
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**
 - 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
 - 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**
 - 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**
 - 1.2.3.1 Maximale Traufhöhe**
 - 1.2.3.2 Maximale Firsthöhe**
- 2. Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 – 23 BauNVO)**
 - 3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 6. Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
- 7. Grünflächen (§ 9 (1) Nrn. 15, 25 BauGB)**
 - 7.1 Öffentliche Grünflächen**
 - 7.2 Private Grünflächen**
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a (3), § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - 8.1 Externe Kompensationsmaßnahmen**
 - 8.2 Bodenschutz**
 - 8.3 Außenbeleuchtung**
 - 8.4 Schutz der Avifauna**
- 9. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nrn. 25 a + b BauGB)**
 - 9.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

II. Pflanzenlisten

III. Hinweise

1. Höhenaufnahmen
2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz
3. Bodenschutz
4. Altlasten
5. Bodendenkmalpflege
6. Erdwärmesonden

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für Baden-Württemberg zum Bebauungsplan `Auf dem Frohnhof II - Änderung`

- 1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
 - 1.1 Dachvorschriften (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
 - 1.1.1 Dachform**
 - 1.1.2 Photovoltaikanlagen**
 - 1.1.3 Dachneigung**
 - 1.1.4 Dacheindeckung**
 - 1.2 Fassaden- und Wandgestaltung**
 - 1.2.1 Farbgestaltung**
- 2.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
 - 2.1 Einfriedungen, Stützmauern**
 - 2.2 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**
- 3.0 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**
- 4.0 Kenntnissgabeverfahren (§ 74 (1) Nr. 7 LBO)**
- 5.0 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (1), (3) Nr. 2 und (4) LBO)**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m. W. v. 26.06.2020.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 21 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

- Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)

Die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber – können zugelassen werden, wenn diese in ihrer Fläche gegenüber der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sind, die Wohnung innerhalb der Betriebsgebäude angeordnet wird und durch deren Bau keine separate Flächeninanspruchnahme erfolgt.

Gemäß § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig sein sollen:

- Selbstständige Werbeanlagen
- Einzelhandelsbetriebe.

Die in § 8 (3) BauNVO unter Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ) und
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Traufhöhe (Th), der maximalen Firsthöhe (Fh) sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Straßenoberkante des an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Neberwegs.

1.2.3.1 Maximale Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe (Th) beträgt

- 12,50 m.

Sie wird gemessen von der Straßen-Oberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

1.2.3.2 Maximale Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (Fh) beträgt

- 18,00 m.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile wie Aufzüge, Silos, Kräne, Hochregale etc. darf die festgesetzte Firsthöhe um jeweils max. 3,0 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich max. 20 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

2.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird auf maximal 0,50 m über der Straßenoberkante des südlich verlaufenden Neberwegs festgelegt. Gemessen wird im Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 – 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Zulässig ist die

- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Baulängen mehr als 50 m betragen dürfen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, zulässig.

Um den Oberflächenwasser-Abfluss zu reduzieren, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, zulässig.

6. Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in Retentions- und Versickerungsflächen oder in abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen einzuleiten. Das Retentionsvolumen muss mindestens 1,7 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche betragen.

Die erforderlichen technischen Einrichtungen und die rechnerischen Nachweise sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Ergänzung im weiteren Verfahren

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nrn. 15 – 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckstimmung

- Verkehrsbegleitgrün, ausgewiesen.

7.2 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, ebenfalls als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a (3), § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Externe Kompensationsmaßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

Konkretisierung im weiteren Verfahren.

8.2 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, in dem die Wiederverwertung bzw. Entsorgung der anfallenden Aushubmassen nachvollziehbar dargelegt ist.

8.3 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und -stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

8.4 Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna dürfen erforderliche Abräumungs- und Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.

9. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nrn. 25a + b BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten kann um jeweils maximal 5 m in jede Richtung abgewichen werden. Der Abstand der Bäume vom jeweiligen Straßenrand soll mindestens 2 m betragen.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.

II. Pflanzlisten

1. Laubbäume für Pflanzungen auf Grünflächen und innerhalb der Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Scharlach-Roskastanie
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus floribunda	Zier-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Quercus palustris	Boulevard-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

5. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

www.bienenweidekatalog-bw.de

Dieser enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Grünflächen geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

III. Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o. Ä. abzudichten.

3. Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleiben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen (Vorgehen nach DIN 19731).

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

4. Altlasten

Wenn bei Aushubarbeiten Fremdbeimengungen im Boden (höherer Bau-schutt-anteil o. dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist das Amt für Umwelt-, Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis umgehend zu informieren.

Bei Auftreten von entsprechendem Material ist eine Separierung und getrennte Lagerung zur Nachuntersuchung vorzunehmen. Eine Vermischung mit dem unbelasteten Boden ist nicht zulässig.

5. Bodendenkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Denkmalbehörde oder Stadt 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 gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden können bis zu einer Tiefe von 100 m ohne weitere hydrogeologische Stellungnahme gebaut werden, wenn der Bohrlochring vollständig abgedichtet wird.

Aufgestellt:
Donaueschingen,

Ausgefertigt:

Erik Pauly
Oberbürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 74 LBO für Baden-Württemberg

zum Bebauungsplan

`Auf dem Frohnhof II - Änderung`

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachvorschriften (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachform

Zulässig sind

- Satteldächer,
- Pultdächer,
- Flachdächer, extensiv begrünt,
- Flachdächer, in Kombination mit Photovoltaikanlagen extensiv begrünt.

1.1.2 Photovoltaikanlagen

Auf den Dächern im Plangebiet ist jeweils eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Installation kann ersatzweise auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes erfolgen.

1.1.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Sattel- und Pultdächern

- 15°– 30°.

1.1.4 Dacheindeckung

Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune oder hellgraue Materialien zu verwenden.

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig.

Ungegliederte Fassaden und Fassadenteile ab einer zusammenhängenden Fläche von 50 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

1.2.1 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sowie grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO))

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Feuerwehruzufahrten/-aufstellflächen sind als Schotterrasen auszuführen.

Nicht überbaute Flächen, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß der Landesbauordnung zu begrünen. Die reine Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 50 cm von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) stellt keine Nutzung dar. Als begrünt gelten Flächen, wenn sie zu mehr als 50 % von Pflanzen bedeckt sind.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über dem gewachsenen Gelände zulässig.

2.1 Einfriedungen, Stützmauern

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- Zäune,

jeweils bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem gewachsenen Gelände.

Nicht zulässig sind Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d.h. sie sollen einen Mindestabstand von 0,15 m zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen. Sockel an Einfriedungen sind daher nicht zulässig.

Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugshöhe ist jeweils das Niveau des unmittelbar angrenzenden natürlichen Geländes.

Die geplanten Einfriedungen, Stützmauern und Geländemodellierungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch darzustellen.

2.2 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 auszuführen. Dafür eignen sich wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine.

Beim Neubau eines für die Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 75 Kfz-Stellplätzen ist über der Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage für die Stromerzeugung zu installieren.

3.0 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

4.0 Kenntnissgabeverfahren (§ 74 (1) Nr.7 LBO)

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnissgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

5.0 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr. 2 und Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Fassaden-, Wand- und Farbgestaltung nicht einhält,
- c) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen nicht einhält,
- d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 2.1) entsprechen,
- e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien nicht beachtet,

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Donaueschingen,

Erik Pauly
Oberbürgermeister

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
 - 3.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg
4. Bestand / Nutzungen
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2 Gewässer
 - 4.3 Hochwasser
 - 4.4 Denkmalschutz
 - 4.5 Altlasten
 - 4.6 Verkehrserschließung
5. Planung
 - 5.1 Gewerbegebiet
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Weitere Festsetzungen
 - 5.4 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.5.1 Regenwasserbewirtschaftung
6. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand der Stadt Donaueschingen / Schwarzwald-Baar-Kreis.

Es umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und wird begrenzt

- im Norden von der Pfohrener Straße und der nördlich daran angrenzenden Gewerbe-Bebauung des Industrie- und Gewerbegebiet `Breitelen Strangen`,
- im Westen von der Moltkestraße und der daran angrenzenden Gewerbe-Bebauung,
- im Süden und Osten von der Straße `Neberweg` und daran anschließend einem Schulzentrum und zugehörigen Sportanlagen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

- Fl. St. Nr. 5681 - bepflanzter Lärmschutzwall,
- Fl. St. Nr. 5684 - landwirtschaftliche Fläche,
- Fl. St. Nr. 957/11 (Teil) - landwirtschaftliche Fläche,
- Fl. St. Nr. 957/12 (Teil) - landwirtschaftliche Fläche / Gehölz.

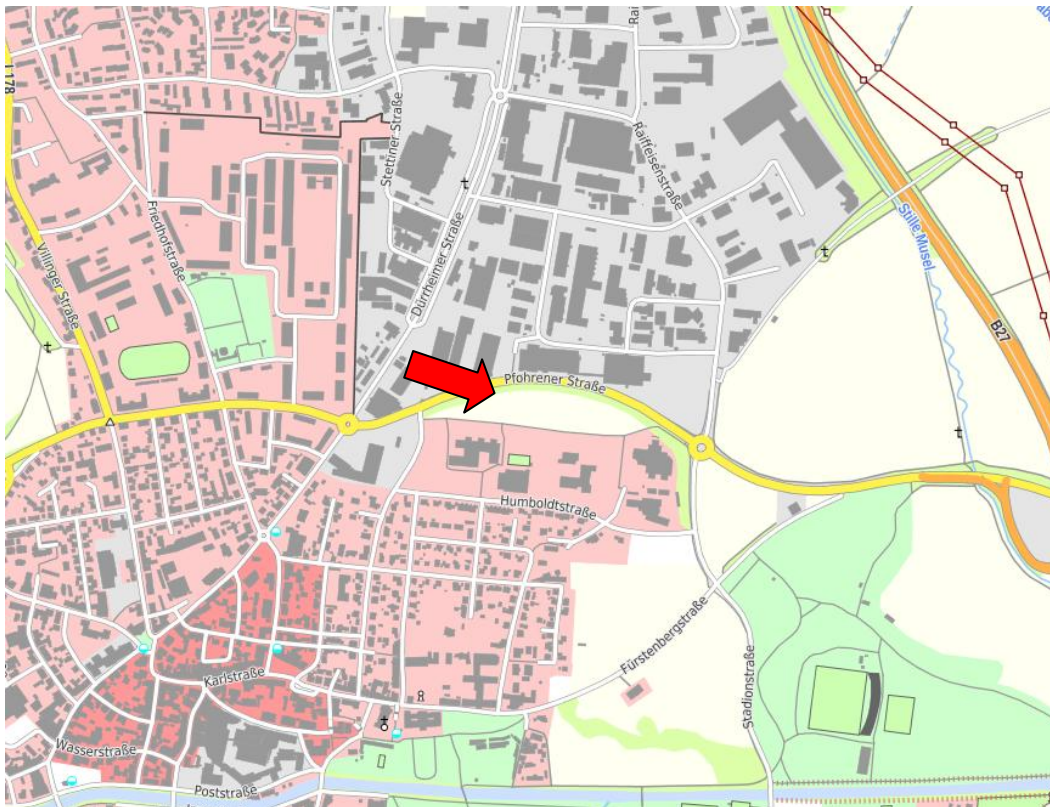
Die Pfohrener Straße grenzt das Plangebiet vom nördlich gelegenen Bebauungsplangebiet `Breitelen Strangen` ab. In dem seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan sind

- ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO,
- ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- und eine kleine, eine an der südwestlichen Ecke des Plangebietes gelegene Teilfläche als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

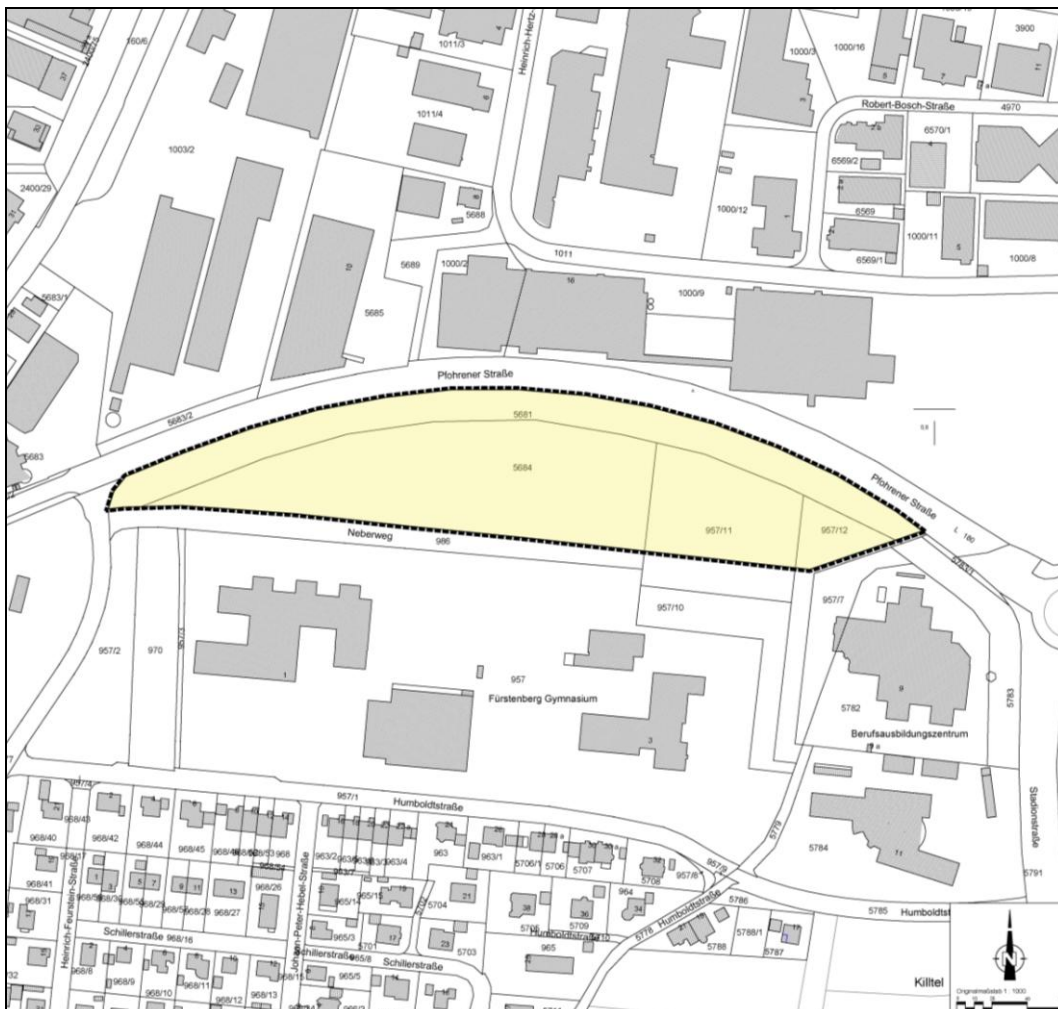
ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplangebiet `Breitelen Strangen` mit 0,7, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,4 festgesetzt. Lediglich auf einer kleinen Teilfläche im Osten des Geltungsbereichs gelten reduzierte Werte von 0,3 (GRZ) und 0,5 (GFZ).

Im gesamten Gebiet `Breitelen Strangen` ist die besondere Bauweise (b) zulässig. Dabei darf die Gebäudelänge bis zu 140 m betragen. Die zulässige Traufhöhe beträgt 12 – 18 m.



Übersichtsplan (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)



Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Auf dem Frohnhof II - Änderung'



Luftbild (Quelle: LUBW)

2. Planungserfordernis + Planungsziele

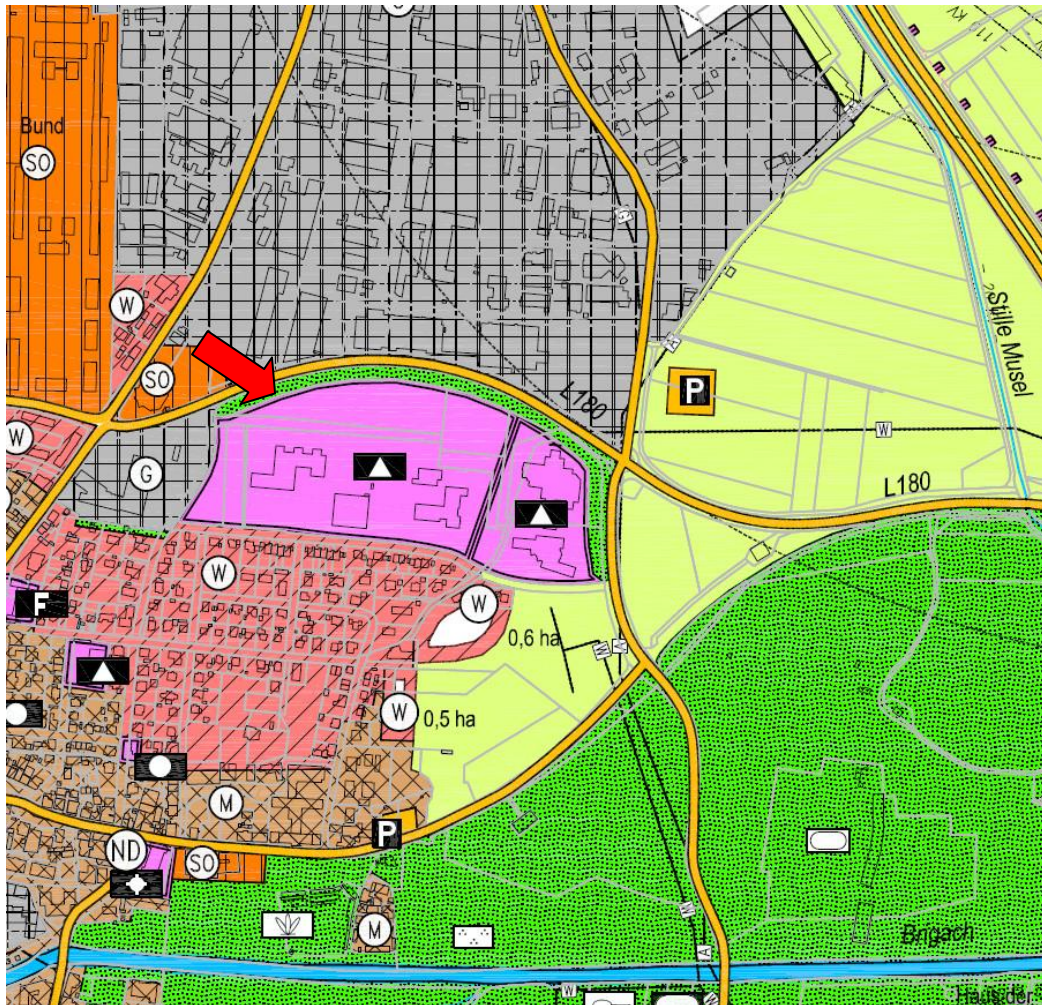
Das Gewerbegebiet `Breitelen Strangen` ist einer der zentralen Gewerbestandorte innerhalb Donaueschingens und wurde in der Vergangenheit schon mehrfach erweitert. Die vorhandenen Flächen sind mittlerweile bebaut. Innerhalb der Kernstadt von Donaueschingen ist das Gewerbegebiet `Breitelen Strangen` das einzige Gebiet, in dem noch bauliche Entwicklungen möglich sind. In den übrigen innerstädtischen Gewerbegebieten stehen keine Baulandreserven zur Verfügung.

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ist anhaltend hoch. Derzeit liegen konkrete Erweiterungswünsche von bereits ansässigen Betrieben vor, die zwingend im Anschluss bzw. in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Standorten realisiert werden müssen. Diesem Bedarf soll mit der vorliegenden Planung und dem östlich gelegenen Bebauungsplangebiet `Am Neberweg` Rechnung getragen werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Donaueschingen ist das Plangebiet als Grünfläche (Lärmschutzwall) und im Zusammenhang mit den südlich gelegenen Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) dargestellt. Die erforderliche Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren, das Verfahren wurde mittlerweile eingeleitet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Donaueschingen

3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Donaueschingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet und liegt an den Landesentwicklungsachsen

c) Villingen-Schwenningen - Donaueschingen - Geisingen/ Immendingen - Tuttlingen (- Meßkirch),

d) Villingen-Schwenningen - Donaueschingen - Geisingen/Immendingen (- Singen [Hohentwiel]),

e) Villingen-Schwenningen - Donaueschingen (- Schaffhausen),

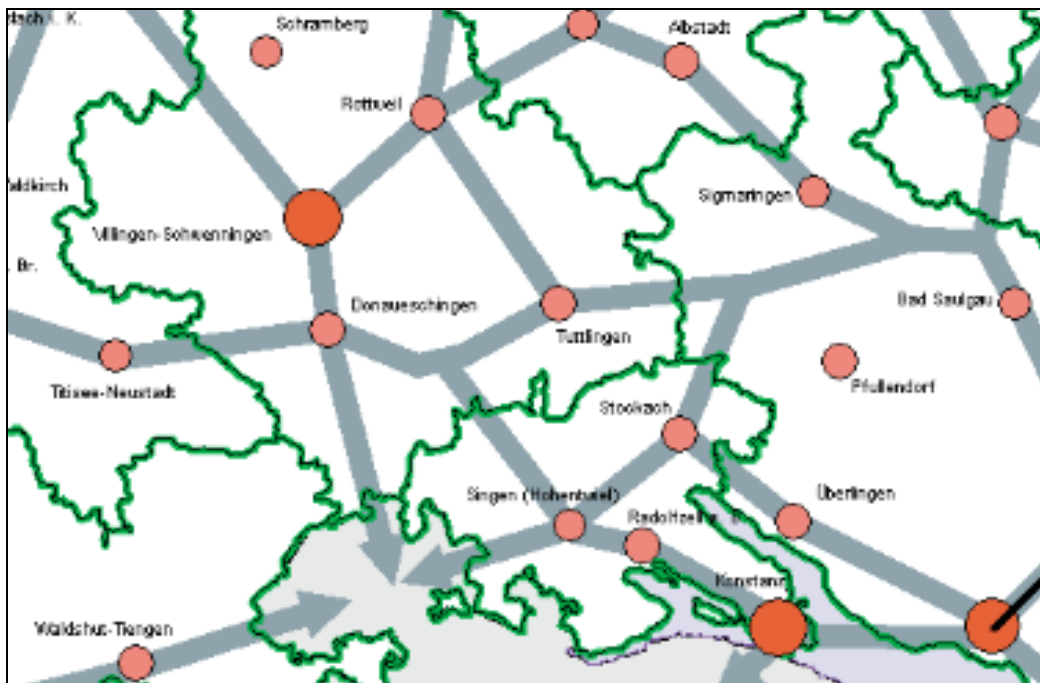
f) Villingen-Schwenningen - Donaueschingen (- Titisee-Neustadt)

Für den ländlichen Raum sind u. a. folgende Grundsätze formuliert:

G 2.4.1: „Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.“

G.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

Die vorliegende Planung entspricht damit unter dem Aspekt der Bereitstellung ausreichender und attraktiver Arbeitsplatzangebote sowie ausreichender Gewerbeflächen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes.

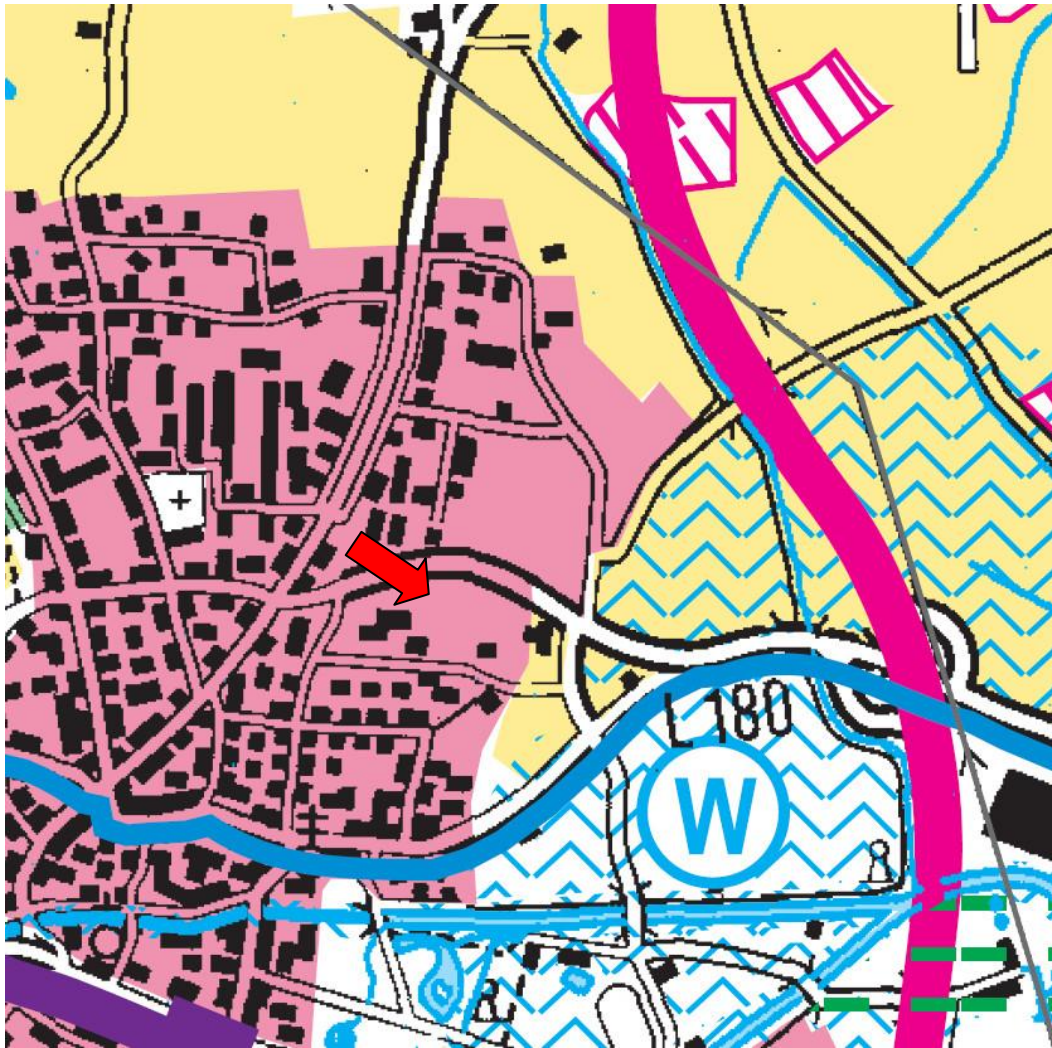


Auszug aus dem Landesentwicklungsplan mit Darstellung der Entwicklungsachsen

3.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Im Regionalplan der Region Schwarzwald – Baar – Heuberg ist das Plangebiet als Teil der Siedlungsfläche von Donaueschingen dargestellt.

Als Grundsatz zur Siedlungsentwicklung wird im Regionalplan u. a. formuliert, dass neue Bauflächen grundsätzlich an die vorhandenen Siedlungen angebunden und eine bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossige Gewerbe- und Industriebauten angestrebt werden soll.



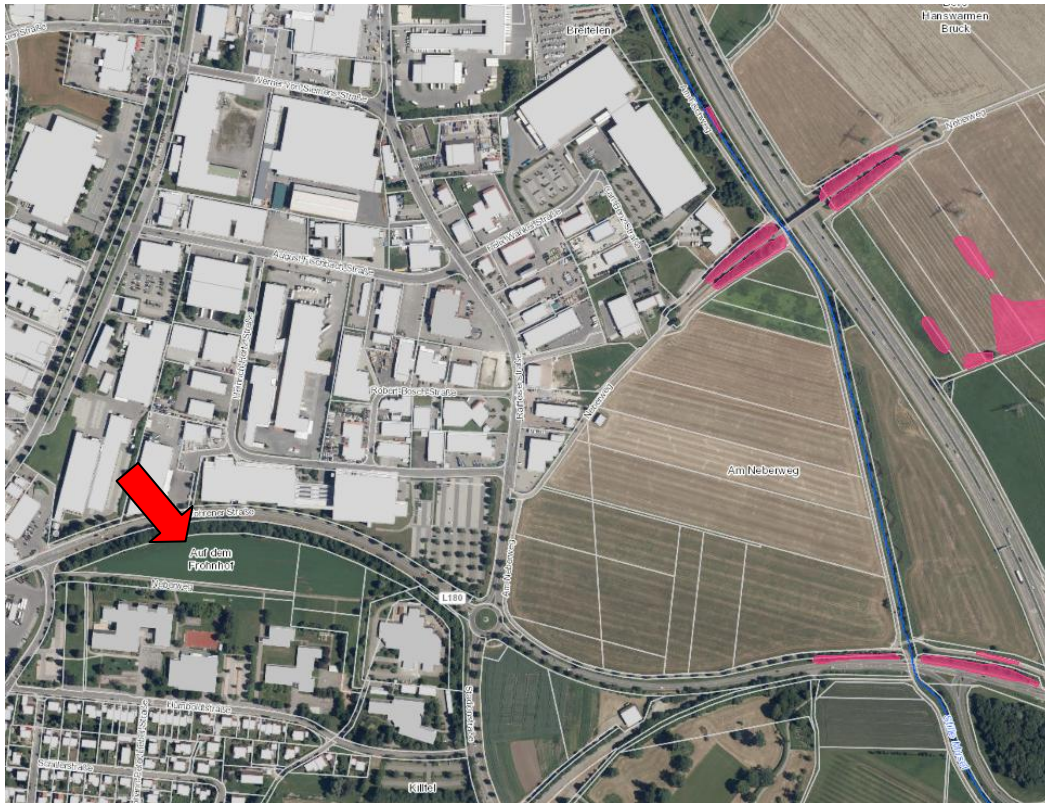
4. Bestand / Nutzungen

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen werden weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Pfohrerer Straße verläuft im Norden des Plangebietes ein bepflanzter Lärmschutzwall. Östlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche befinden sich einige Gehölze.

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Plangebietes und in seinem näheren Umfeld befinden sich keine geschützten Biotop.

Der östlich der Ostbaarstraße gelegene, aus sechs Teilgebieten bestehende geschützte Biotop Nr. 180173261031 – Feldecken südlich Aasen – weist einen deutlichen Abstand zum Plangebiet auf.



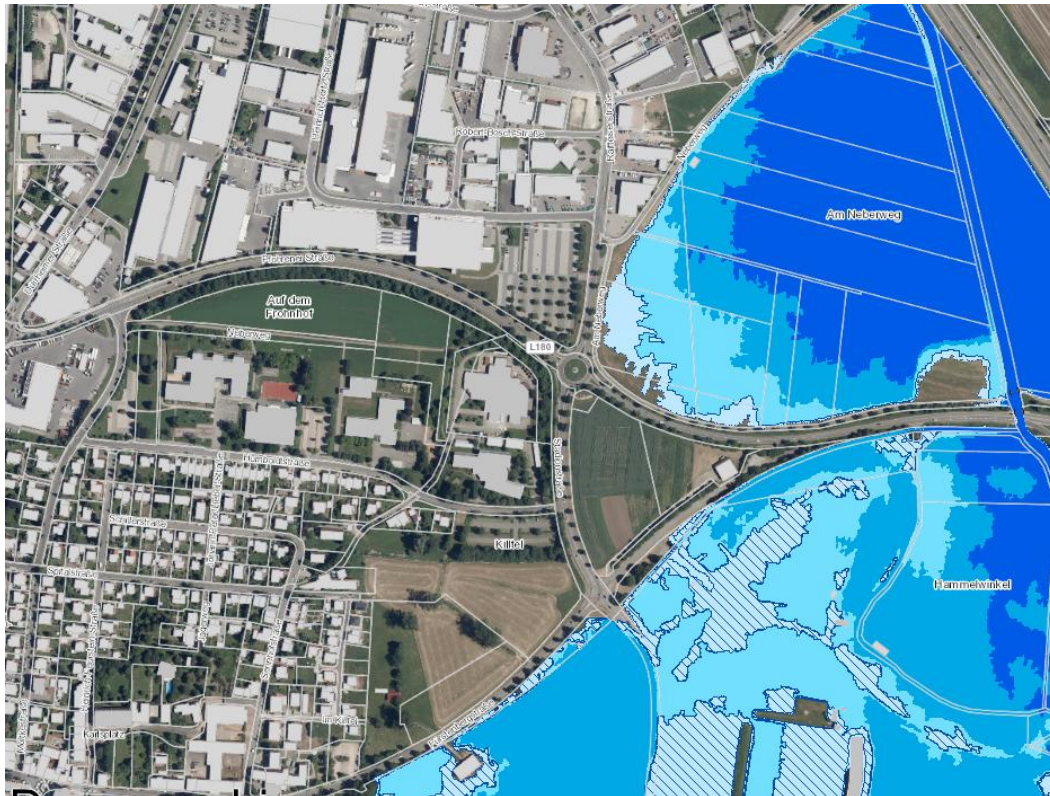
LUBW-Biotopkartierung

4.2 Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Die 'Stille Musel' verläuft ca. 600 m östlich des Plangebietes und ist von der Planung nicht betroffen.

4.3 Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen.



Hochwasserrisikokarte (Quelle: LUBW)

4.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld enthalten keine denkmalgeschützten Objekte.

4.5 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

4.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße 'Neberweg', die von der westlich des Plangebietes gelegenen Moltkestraße abzweigt. Die Moltkestraße ist an das überörtliche Straßennetz (Pfohrer Straße / Landesstraße 180) angebunden.

5. Planung

5.1 Gewerbegebiet

Das Plangebiet wird, analog zu den angrenzenden Flächen, als Gewerbegebiet gem. § 8 ausgewiesen. Die gem. BauNVO möglichen Ausnahmen Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil das Gebiet zugunsten des sparsamen Umgangs mit knappen Flächen einer ausschließlich gewerblichen Nutzung vorbehalten werden soll und Einrichtungen gem. Nr. 2 vorzugsweise in den Ortskernen anzusiedeln sind.

Aus diesem Grund sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber nur dann zugelassen, wenn diese in ihrer Fläche gegenüber der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sind, die Wohnung innerhalb der

Betriebsgebäude angeordnet wird und durch deren Bau keine separate Flächeninanspruchnahme erfolgt.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Agglomeration, die durch die Addition mehrerer – auch flächenmäßig kleiner – Einzelhandelsbetriebe entstehen könnte, wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

Ebenfalls unzulässig sind selbständige Werbeanlagen ohne Bezug zu den im Gebiet ansässigen Betrieben, weil diese eine unerwünschte Fernwirkung in Richtung der freien Landschaft oder zur Pfohrerer Straße / Landesstraße 180 entfalten könnten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Sie ist zugunsten der flächensparenden Nutzung knapper Gewerbeflächen mit 0,8 festgesetzt und entspricht damit der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Sie liegt damit geringfügig über dem im benachbarten Bebauungsplangebiet 'Breitelen Strangen' zulässigen Wert von 0,7. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch eine verbesserte Ausnutzung des Gewerbegebietes angestrebt.

- **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl von 1,6 lässt die zweigeschossige Bebauung zu und ermöglicht damit beispielsweise ein Gewerbegeschoss und ein darüber liegendes Büro-/ Verwaltungsgeschoss oder auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Wandhöhe beträgt 12,50 m, die Firsthöhe ist mit maximal 18 m festgesetzt. Diese Werte entsprechen ebenfalls den Festsetzungen im benachbarten Bebauungsplangebiet und haben zum Ziel, Gewerbeflächen bestmöglich auszunutzen.

Oftmals werden aus betrieblichen Gründen Überschreitungen der Gebäudehöhe durch technische Einrichtungen (Be- und Entlüftungen, Klimageräte) oder Treppenhäuser und Aufzüge erforderlich. Um diese Bauteile nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen, dürfen sie die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3 m überschreiten und nicht mehr als 20 % der Gebäudefläche umfassen.

5.3 Weitere Festsetzungen

- **Bauweise**

Der Zuschnitt des Plangebietes lässt Baulängen von über 50 m zu, die durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht werden.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch ein durchgehendes Baufenster festgesetzt, das ein hohes Maß an Flexibilität bei der Aufteilung der Flächen und der Bebauung zulässt.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen und weitere Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen, zulässig. Die gewerblichen Bauflächen sind damit, entsprechend betrieblicher Erfordernisse, flexibel nutzbar. Gleichzeitig ist durch die festgesetzten Grünflächen ein geordnetes Siedlungsbild am Ortsrand gewährleistet.

- **Öffentliche Grünflächen**

Zwischen dem ausgewiesenen Gewerbegebiet und der Pfohrener Straße ist eine öffentliche Grünfläche zur Gliederung des Ortsbildes des ausgewiesen, die gleichzeitig Standort für eine Baumreihe ist.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- **Bodenschutz**

Aufgrund der angestrebten verdichteten Bebauung im Gewerbegebiet fallen bei den einzelnen Bauvorhaben voraussichtlich nicht unerhebliche Aushubmengen an, deren geordnete Wiederverwertung bzw. Entsorgung nachzuweisen ist.

- **Außenbeleuchtung**

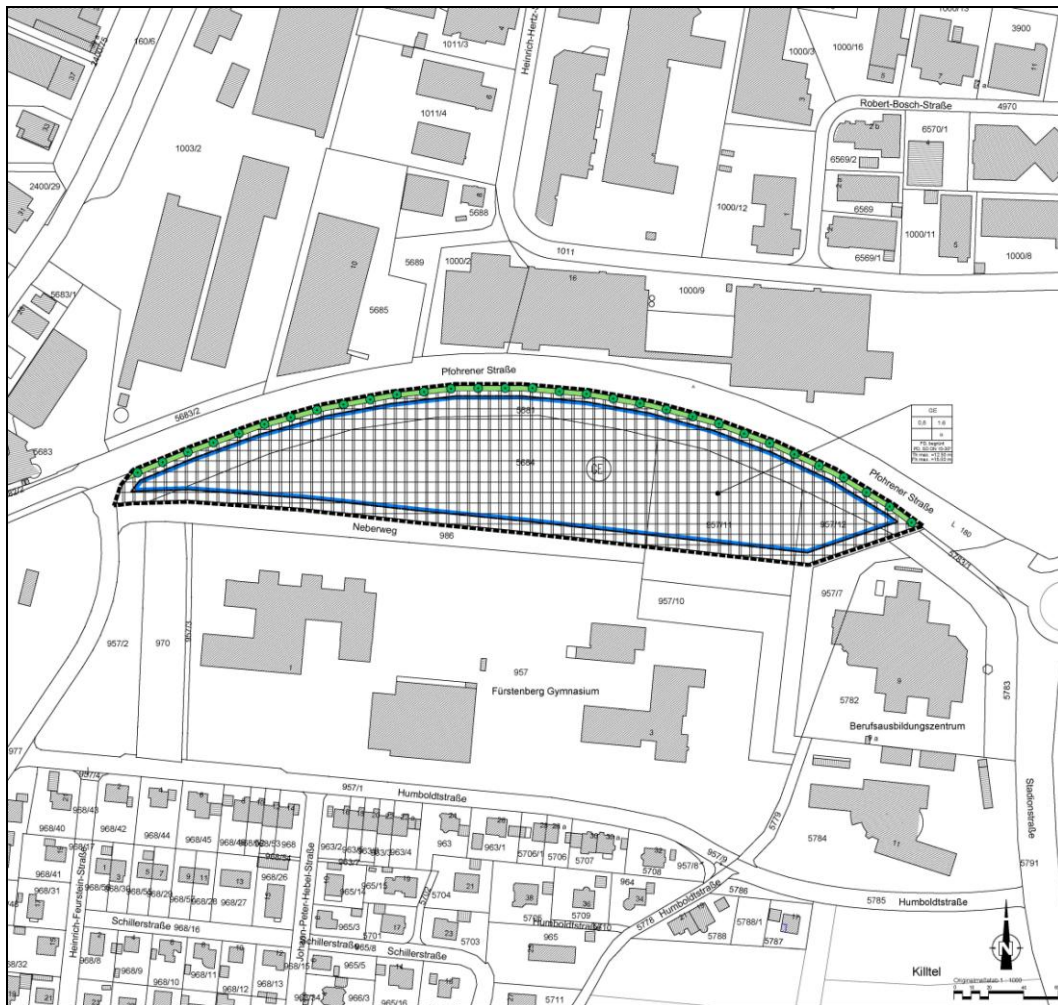
Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sollen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.

- **Schutz der Avifauna**

Der Gehölzbestand im direkten Umfeld des Plangebietes beschränkt sich derzeit auf eine Baumreihe entlang der Landesstraße 180. Sie ist von der Planung nicht betroffen. Da jedoch auch Ackerflächen potentielle Brut- und Nahrungshabitate für Vögel darstellen, ist die Abräumung der Flächen nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna zulässig.

- **Pflanzgebote für Bäume**

Die Pflanzgebote dienen der Gestaltung des Siedlungsrandes und des Straßenbildes. Die Bäume tragen im Gebiet zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.4 Örtliche Bauvorschriften

• Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten.

Auf der Grundlage des novellierten Klimaschutzgesetzes für Baden-Württemberg ist festgesetzt, dass auf den Dächern im Plangebiet jeweils eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren ist. Die Installation kann ersatzweise auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes erfolgen. Das neue Gewerbegebiet leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz.

Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind glänzende Materialien mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen. Da begrünte Fassaden zur Verringerung der Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima beitragen (Abstrahlungshitze, Luftfeuchtigkeit), sind größere Fassadenteile zu begrünen.

• Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen im Bereich von Zugängen und Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies-

oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

- **Werbeanlagen**

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Werbeanlagen allgemein zulässig, sie sollen sich aber mit Rücksicht auf das Siedlungs- und Landschaftsbild den Baukörpern unterordnen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das vorhandene, in der Moltkestraße verlegte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz muss in das Plangebiet erweitert werden. Die Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

5.5.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die planungsrechtliche Festsetzung zur Niederschlagwasserbeseitigung schreibt vor, dass das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Retentions- und Versickerungsflächen oder in abwirtschaftbaren Retentionsraumzisternen zu sammeln ist. Die Konkretisierung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes erfolgt ebenso im weiteren Verfahren.

6. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die potentiellen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt sind. Vorbehaltlich der detaillierten Bewertung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind voraussichtlich erhebliche Eingriffe in das Schutzgut ‚Boden‘ aufgrund der großflächigen Versiegelung durch die Gewerbebebauung zu erwarten. Zusätzlich entstehen durch die Inanspruchnahme vormals unbebauter Flächen Eingriffe in die Schutzgüter ‚Landschaftsbild‘, Flora/ Fauna‘ und ‚Mensch‘.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird weiterhin eine naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.