



STADT DONAUESCHINGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Örtliche Bauvorschriften
gem. § 74 LBO**

zum

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Breitelen Strangen, 1. Erweiterung“**

Satzung

14.03.2023

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

1.1.1 Dachform bei Haupt- und Nebengebäuden:

Freibleibend, die max. Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Hallen- und Garagendächer sind mit einer dem Hauptgebäude in Form entsprechenden Dachgestaltung auszuführen.

1.1.2 Dachneigung:

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden einschl. Parkplatzüberdachungen sind mit einer maximalen Neigung von 15° auszuführen. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Dachgartensubstrat zu versehen. Die Flächen sind mit einer Wiesen- Kräuter-Sedum-Mischung (50 %) aus heimischen Arten zu begrünen (vgl. Pflanzliste C).

1.1.3 Nutzung von Solarenergie auf Dächern:

Technische Aufbauten für die Nutzung von Solarenergie sind bis max. 2 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Die Pflicht zur Dachbegrünung wird auch auf den Dachbereichen, auf welchen eine Solarnutzung umzusetzen ist, aufrechterhalten.

1.2 Fassadengestaltung

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

Hinweis: Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder -elementen kann sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark erhöhen. Vögel verenden entweder unmittelbar durch die Kollision oder verletzen sich so, dass sie später an den Folgen sterben oder zu einer leichten Beute für Fraßfeinde werden.

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind großflächige und ungegliederte Glasflächen, transparente Durchsichten und exponierte Glaselemente (wie Übereckverglasung, verglaste Verbindungsgänge, Wintergärten, freistehende Glaselemente) insbesondere in exponierter Lage und in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Spezialglas, Strukturierung der Scheiben, vorgesetzte Lamellen o.Ä.

Die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) sind zu beachten. Des Weiteren wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen.

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

1.2.3 Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

1.3 Farbgestaltung

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

2. **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im gesamten Plangebiet gelten für die Erstellung von Werbeanlagen folgende örtliche Festsetzungen:

2.1 Innerhalb des Bebauungsplangebiets 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.

2.2 Werbeanlagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,00 m aufweisen.

2.3 Werbeanlagen, die zur Bundesstraße 27 ausgerichtet werden, dürfen keine Blendwirkung haben.

2.4 Werbeanlagen (freistehend oder an Gebäuden) dürfen mit ihrer Oberkante die maximal zulässige Oberkante der Gebäude nicht überschreiten. Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig.

Licht darf nicht an den angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendklappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen. Für Flächen kleiner 10 m² darf die Leuchtdichte 50 cd/m² nicht überschreiten. Die Hintergründe bei selbststrahlenden Anlagen (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.

3. **Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Zulässig sind

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

- Zäune, jeweils bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem gewachsenen Gelände.

3.2 Nicht zulässig sind

- Hecken aus Nadelgehölzen,
- Gabionenwände,
- massive Mauern.

3.3 Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie sollen einen Mindestabstand von 20 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen. Sockel an Einfriedungen sind daher nicht zulässig.

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

4. **Bodenmaterial**

Aufschüttungen und Modellierungen von mehr als 1,00 m über der Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

5. **Kellerabdichtungen**

Unterkellerungen sind zum Schutz gegen eindringendes Wasser wasserdicht auszuführen.

6. **Entwässerung**

Die Realisierung der Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Genehmigungsunterlagen nachzuweisen.

Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

Hinweis: Nach Möglichkeit ist unschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser zu versickern.

7. **Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Freileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

8. **Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 LBO)**

8.1 Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

8.2 Es darf maximal die Mindestanzahl an Stellplätzen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) eingerichtet werden.

- 8.3 Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden
- 9. Gestaltung der nicht gebäudebestandenen Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
- 9.1 Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.
- 9.2 Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.
- 9.3 Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten. Gartenflächen sind vorwiegend zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen.

Donaueschingen, XX.XX.2023

Erik Pauly
Oberbürgermeister