



**STADT DONAUESCHINGEN**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Konversion IV“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Frühzeitige Beteiligung**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Konversion IV“

**Projekt-Nr.**

22096

**Bearbeitung**

Dipl.-Ing. (TU) R. Bertram

Interne Prüfung: DW, 01.03.2023

**Datum**

18.04.2023

**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

# BESTANDTEILE UND ANLAGEN

## Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B Örtlichen Bauvorschriften
  - C Hinweise
  - D Nachrichtlichen Übernahmen
- 04 Begründung
- 05 Vorhaben- und Erschließungsplan

## Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Schalltechnisches Gutachten Verkehr – liegt zu diesem Verfahrensschritt noch nicht vor
- Durchführungsvertrag (Entwurf) – liegt zu diesem Verfahrensschritt noch nicht vor

# RECHTSGRUNDLAGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4)



**STADT DONAUESCHINGEN**

**01**

# **Satzungen**

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Konversion IV“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Frühzeitige Beteiligung** **rühzeitige Beteiligung**

# SATZUNGEN

der Stadt DONAUESCHINGEN **Donaueschingen**



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Örtliche Bauvorschriften

#### „Konversion IV“

Der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – **Fassung Einleitung des Verfahrens**
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – **Fassung Start Offenlage**
- c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – **Fassung Satzungsbeschluss**

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konversion IV“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konversion IV“

als Satzungen beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom **tt.mm.20jj** maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## § 2 Bestandteile der Satzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (**02**), Maßstab 1:**1.000**, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**,
2. dem Textteil (**03**) mit
  - A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. **X-X**),
  - B** Örtlichen Bauvorschriften (S. **X-X**) und
  - C** Hinweisen (S. **X-X**)
  - D** Nachrichtlichen Übernahmenin der Fassung vom **tt.mm.20jj**.

Beigefügt sind:

- eine Begründung (**04**, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**)
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (**05**, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**) sowie
- Anlagen in der Fassungen vom **tt.mm.20jj**.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

**Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.**

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadt Donaueschingen, den .....

DER OBERBÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
Erik Pauly, Oberbürgermeister

### **Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Hiermit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Stadt DONAUESCHINGENDonaueschingen, den ..... DER OBERBÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
Erik Pauly, Oberbürgermeister



**STADT DONAUESCHINGEN**

**02**

# **Zeichnerischer Teil**

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Konversion IV“**

im Verfahren nach § 13a BauGB

**Frühzeitige Beteiligung** **g** **ühzeitige Beteiligung**



**STADT DONAUESCHINGEN**

**03**

# **Textlicher Teil**

**zum**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Konversion IV“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Frühzeitige Beteiligung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>1</b>
1.1. Urbanes Gebiet.....	1
<b>2. Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>2</b>
2.1. Grundflächenzahl.....	2
2.2. Anzahl der Vollgeschosse .....	2
<b>3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Gemeinschaftsanlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>6. Verkehrsflächen .....</b>	<b>4</b>
<b>7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....</b>	<b>5</b>
<b>8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
8.1. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	5
8.2. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen .....	6
<b>9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....</b>	<b>6</b>
<b>10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....</b>	<b>6</b>
<b>11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</b>	<b>6</b>
<b>12. Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....</b>	<b>7</b>
<b>B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>8</b>
<b>1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....</b>	<b>8</b>
1.1. Dachgestaltung.....	8
1.2. Fassadengestaltung .....	8
1.2.1 Farbgestaltung.....	8
1.2.2 Materialien .....	8
<b>2. Werbeanlagen .....</b>	<b>8</b>
2.1. Einfriedungen.....	9

---

<b>3.</b>	<b>Außenantennen</b> .....	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Versorgungsleitungen</b> .....	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Stellplatzverpflichtung</b> .....	<b>9</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>10</b>
<b>1.</b>	<b>Artenschutz bei Baumaßnahmen</b> .....	<b>10</b>
<b>2.</b>	<b>Baustellenebenenflächen</b> .....	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>Bodenfunde</b> .....	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Löschwasserversorgung</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen</b> .....	<b>10</b>
<b>D</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>12</b>
<b>1.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>12</b>

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

### 1.1. Urbanes Gebiet

§ 6a BauNVO, § 1 Abs. 2 und 4-7 BauNVO i.V.m § 12 BauGB.

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

(3) Für bestimmte Teile des urbanen Gebiets wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt, dass in Gebäuden:

- der gekennzeichneten Erdgeschosszone am Hindenburgring (MU1) ein Café mit Verkaufstheke zulässig ist,
- im gesamten MU2 nur Wohnungen zulässig sind.

(4) Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dessen Abgrenzung dem zeichnerischen Teil zu entnehmen ist, sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

### 2.1. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Grundfläche zugehörig, die Spielplatzfläche nicht.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zur Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### 2.2. Anzahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Tiefgaragengeschosse sind zur Anzahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

## 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

- (1) Es sind nur die Gebäude zulässig, die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten sind.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- (3) Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
  - Ein Vor- oder Zurücktreten von Baulinien durch Gebäudeteile ist in geringfügigem Ausmaß bis zu 0,5 m zulässig.
  - Weiterhin kann ausnahmsweise von der Baulinie zurückgetreten werden durch Gebäuderücksprünge, sofern diese in ihrer Fläche (Breite x Höhe

des Rücksprungs) der Hauptfassade untergeordnet sind (z.B. Eingangsbereiche, Treppenaufgänge).

- Ausnahmsweise darf die Baulinie durch Gebäude oder Gebäudeteile unter- oder überschritten werden, sofern Bestandsgebäude nachweislich bereits mit diesem Abstand zur Baulinie zulässigerweise errichtet wurden.

(4) Baugrenzen

- Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in einem geringfügigen Ausmaß bis zu 0,5 m zulässig.
- Terrassen sind außer der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bereichen „Terrassen“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Angestellte Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Weiterhin können Baugrenzen durch Gebäude oder Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden, sofern eine Veränderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden in gleichem Abstand dies erfordert.

(5) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. Abs. 3 BauNVO sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Terrassen als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
- Gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

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

- Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur in den entsprechend zeichnerisch ausgewiesenen Bereiche „Flächen für Stellplätze“ („St“), „Flächen für Stellplätze oder Carports“ („St/Ca“) sowie Besucherstellplätze („BSt“) zulässig.

- Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Im vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplans sind die vorgesehenen Flächen für Tiefgaragen („TG“) im zeichnerischen Teil eingetragen.
- Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

## 4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

- (1) Vor Außenwänden von Hauptgebäuden dürfen die in § 5 LBO festgesetzten bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen unterschritten werden, soweit es sich dabei um zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits vorhandene, geringere Abstandsflächen von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, handelt.
- (2) Die übrigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sowie sonstige öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Belange bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Insbesondere dürfen die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße, die Gründe des Brandschutzes sowie nachbarliche Belange durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt werden.

## 5. Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Es wird eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt:

- Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“

Auf der Fläche ist ein Kinderspielplatz mit entsprechenden Spielflächen und Spielgeräten anzulegen. Zulässig sind darüber hinaus Wegeführungen, Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente.

## 6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Verkehrsflächen, die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, die Tiefgarage, die Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage, die „Flächen für Stellplätze“, die

„Flächen für Stellplätze oder Carports“, die „Besucherstellplätze“ sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

- (2) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Aufenthalt | Fußgänger“ dient dem Aufenthalt und der fußläufigen Durchwegung der Eingangsachse am Hindenburgring, dem Zugang zum „Bürgerpark“ sowie der Durchfahrung von Rettungs-, Einsatz- und Müllfahrzeugen.
- (3) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich | Erschließungsverkehr“ dient der Erschließung des Gebiets sowie der Durchfahrung von Rettungs-, Einsatz- und Müllfahrzeugen.
- (4) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Müllsammelplatz“ dient dem zentralen Abstellen von Hausmüll.

## 7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- (1) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine bereits bestehende Anlage zur Stromversorgung festgesetzt.
- (2) Ver- und Entsorgungsleitungen werden zu gegebenem Zeitpunkt im zeichnerischen Teil festgesetzt

## 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

ggf. mit Vorliegen saP zu ergänzen

### 8.1. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

- (3) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (4) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (5) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln  $> 70^\circ$  sind zu

vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C aufweisen.

## 8.2. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

- (1) Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrezufahrten usw.) oder Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75, herzustellen.

## 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- (1) Für den gesamten Bereich der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt und der Öffentlichkeit begründet. Spätere verkehrsrechtliche Konkretisierungen bzw. Beschränkungen bleiben hiervon unberührt.

weitere werden ggf. im weiteren Verfahren festgelegt

## 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

erfolgt nach Vorliegen Schallgutachten Verkehr

## 11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

erfolgt ggf. im weiteren Verfahren

- (1) Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz <https://neobiota.bfn.de>.
- (2) Pflanzquartiere sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m<sup>2</sup> oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12,0 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

## 12. Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

erfolgt ggf. im weiteren Verfahren

- (1) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände, sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbäume zu ersetzen.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

### 1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

**Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung**

#### 1.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig.

#### 1.2. Fassadengestaltung

##### 1.2.1 Farbgestaltung

wird nach Vorgabe Denkmalbehörde ggf. ergänzt

##### 1.2.2 Materialien

wird nach Vorgabe Denkmalbehörde ggf. ergänzt

### 2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen in Form von Pylonen, Fahnen, Bannern und Segeln sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 12,0 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (5) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

## 2.1. Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- (1) Tote Einfriedungen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Bestehende historische Mauern sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen. Sie haben uneingeschränkten Bestandsschutz und können an Ort und Stelle saniert oder neu errichtet werden.
- (2) In innenliegenden Bereich des Gesamtensembles (ehem. Exerzierplatz/Rückseite der Hauptgebäude) sind lebende Einfriedungen (Hecken) bis zu einer Höhe von 1,50 m zur Abgrenzung privater Flächen zum öffentlichen Raum zulässig.

## 3. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig.

## 4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

## 5. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird mit mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Wohngebäuden oder Wohnungen, die im geförderten und preisgebundenen Wohnungsbau hergestellt werden, wird mit mindestens 1,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Wohnungen mit einer Größe unter 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wird mit mindestens 1,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- (4) Weitergehende Regelungen des § 37 LBO bleiben hiervon unberührt.

## C HINWEISE

### 1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

### 2. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

### 3. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 4. Löschwasserversorgung

wird nach Vorliegen der Stellungnahme der Feuerwehr ergänzt

### 5. Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen

wird nach Vorliegen saP ergänzt

Die folgenden Hinweise beziehen sich sowohl auf baubegleitende Maßnahmen als auch auf Hinweise zur Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

**Baubegleitung****Monitoring**

**was/wo** ist fachlich zu betreuen und mit einem Monitoring (mindestens **xy** Jahre) zu begleiten.

**Pflege****Text**

## **D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich Denkmäler mit Auflagen des Denkmalamts. Die Denkmäler sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Denkmalgeschützt gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz ist die Sachgesamtheit der Bauten und des Exerzierplatzes der ehemaligen Hindenburg-Kaserne, bestehend aus den um den Kasernenhof gruppierten Bauten mit den Mannschaftsgebäuden I und II (Villinger Straße 44 und Hindenburgring 17, 19), dem Familienwohnhaus (Villinger Straße 48) und dem Kammergebäude (bei Villinger Straße 44, ohne Nummer), dem Exerzierplatz sowie dem Offizierswohnhaus (Villinger Straße 37). Zugehörig ist auch die wohl in den 1930er Jahren hinzugefügte Zufahrt mit Wachpostenstand.