

Stadt Donaueschingen Ortsteil Wolterdingen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenfeld III mit neuer Zufahrt“

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Stand 11.11.2013

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenfeld III – mit neuer Zufahrt in Wolterdingen“, wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509, 1510 f.),
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)) zuletzt geändert am 16. Juli 2013 (GBl. S. 209),
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (BGI. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert am 16. April 2013 (GBl. S. 55).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO, bestehend aus den zeichnerisch dargestellten Flächen GE.
- 1.1.2 Zulässig sind alle Anlagen nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen aller Art außer von KFZ und KFZ-Zubehör.
- 1.1.3 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.4 Weitere Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.2.1 Gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO, bestehend aus den zeichnerisch dargestellten Flächen GEe.
- 1.2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen nach Ziffern 1.1.1 bis 1.1.4 dieser Festsetzungen zulässig, die dem Störcharakter eines Mischgebietes (das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) entsprechen.

1.3 bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

In dem gekennzeichneten Bereich „Überschwemmungsgebiet“ ist bis zur funktionsfähigen Herstellung eines Ausgleichs der Fläche „Überschwemmungsgebiet“, oder deren formale Aufhebung jegliche Bebauung und bauliche Nutzung unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, sowie, der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil sowie unter A5.

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

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die **abweichende Bauweise** festgesetzt.

3.2.1 In der gemäß. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Gebäudelänge von 60,00 m wie in der offeneren Bauweise zulässig.

3.2.2 Die Abstandsflächen regeln sich nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW).

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.

5 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

5.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH)

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird von Fall zu Fall festgelegt. Sie richtet sich nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten, der so ausgerichtet sein muss, dass das Amphibienleitsystem nicht vom anfallenden Oberflächenwasser geflutet wird.

Sie wird in der Baugenehmigung jeweils verbindlich angegeben.

5.2 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Fluchten von Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut. Die Traufhöhe ist jeweils im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5.3 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe ist im zeichnerischen Teil des Planes als Höchstgrenze festgesetzt. Sie wird gemessen von der EFH bis zur Oberkante des Gebäudes. Die Firsthöhe ist jeweils im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. Festsetzungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf den privaten Grundstücksflächen pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Zusätzlich sind noch 10 Sträucher zu pflanzen.
- 6.2 Entsprechend den Anforderungen des Naturschutzgesetzes ist Pflanzmaterial aus gebietsheimischen Herkunft (Naturräumliche Region 154, Südöstlicher Schwarzwald sowie 121 Baar) zu beschaffen und nachzuweisen. Die Auswahl der nachfolgenden Gehölze erfolgte in Anlehnung an die fachlichen Hinweise der Landesanstalt für Umweltschutz (2002, Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg) aus den folgenden Listen:

Bäume 1. Ordnung

Nur an markanten Stellen mit ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze (Mindestpflanzqualität HST 3 x v. 12 - 14 cm)

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*),
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*),
- Stieleiche (*Quercus robur*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*),
- Traubenkirsche (*Prunus padus*),
- Zitterpappel (*Populus tremula*), Sportplatz

Bäume 2. Ordnung

(Mindestpflanzqualität HST 3 x v. 12 - 14 cm, *Carpinus betulus* Hei 2 x v. m.B. 125 – 150 cm)

- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Feldahorn (*Acer campestre*) als mittelkroniger Hochstamm.
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher und Heister (mittlere Standorte)

- Holunder (*Sambucus nigra*),
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. naturraumtypische Wildrosen (*R.rubiginosa*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

Sträucher und Heister (feuchte Standorte)

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*),
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*),
- Faulbaum (*Frangula alnus*),
- Ohr-Weide (*Salix aurita*),
- Sal-Weide (*Salix caprea*),

- Grau-Weide (*Salix cinerea*),
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
- Fahl-Weide (*Salix rubens*)
- Mandel-Weide (*Salix triandra*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*),

Kletterpflanzen (Vorschlagsliste für Privatgrün)

- Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*),
- Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*),
- Waldrebe (*Clematis*-Arten),
- Kletterspindel (*Euonymus fortunei radicans*),
- Efeu (*Hedera helix*),
- Kletterhortenise (*Hortensia petiolaris*),
- Geißblatt (*Lonicera*-Arten),
- Wilder Wein (*Parthenocissus* Arten),
- Kletterrosen (*Rosa spec.*),
- Wilde Rebe (*Vitis vinifera*),
- Blauregen (*Wisteria sinensis*)

Bodendecker und Bodendecker-Stauden (Vorschlagsliste für Privatgrün)

- Teppichmispel (*Cotoneaster dammeri*),
- Immergrün (*Vinca minor*),
- Dickmännchen (*Pachysandra terminalis*),
- Waldsteine (*Waldsteinia ternata*),
- Heckenmyrthe (*Lonicera nitida*),
- Fingerstrauch (*Potentilla spec.*),
- Efeu (*Herdera helix*),
- Johanniskraut (*Hypericum spec.*),
- Purpurbeere (*Symphoricarpus chenaulti*),
- Kranzspiere (*Stephanandra incisa*),
- Kriechspindel (*Euonymus fortunei*),
- Rote Teppichbeere (*Gaultheria procumbens*),
- Sandginster (*Genista pilosa*),
- Lavendel (*Lavendula spec.*),
- Rosmarin (*Rosmarinus officinalis*),
- Großblättriger Frauenmantel (*Alchemilla mollis*),
- Waldsteinie (*Waldsteinia ternata*),
- Storchschnabel (*Geranium spec.*),
- Münzkraut (*Lysimachia nummularia*),
- Günzel (*Ajuga reptans*),
- Fetthenne (*Sedum spec.*).

6.3 Auf Rasen- und Wiesenflächen innerhalb der Bebauung ist durch Einsaat einer kräuterreichen Wiesenmischung (Regiosaatgut nach Rieger-Hoffmann) und extensive Unterhaltung der Biotoptyp „artenreiches Grünland“ anzustreben. Die Extensivierung von Grünland und dadurch Förderung von Blüten- und Insektenreichtum ist eine artenfördernde Maßnahme (Schaffung von Jagdhabitaten für Vögel und Fledermäuse, Lebensraum für Heuschrecken).

6.4 Stellplätze sind mit Bäumen gemäß Pflanzliste 6.2 zu überstellen, mindestens 1 Baum 2. Ordnung je 5 Stellplätze. Diese Bäume können auf das Pflanzgebot für private Grundstücksflächen angerechnet werden.

- 6.5 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Ziffer A 6.2 dieser Festsetzungen in der darauf folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen ist.

7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 7.1 Die Festsetzungen der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Umweltbericht unter 10.2 „Zeichnerisch dargestellte Festsetzungen“ und 10.3 „Textlich dargestellte grünordenrische Festsetzungen“ zu entnehmen.
- 7.2 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Eingriffsgrundstücke werden den erstmals bebaubaren Grundstücksflächen und den Erschließungsanlagen im Sinne von § 33 Nr. 1 und 2 KAG der Erweiterungsfläche (x.xxx ha) kostenerstattungspflichtig zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt im Verhältnis bebaubarer Grundstücksfläche xx,xx % und Erschließungsanlagen xx,xx %.

Hinweis

Die kostenerstattungspflichtigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ausschließlich den von der Stadt Donaueschingen getragenen Grundstücksflächen und Erschließungsanlagen zugeordnet. Eine Aufteilung zwischen dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Donaueschingen, zur finanziellen Übernahme dieser, wird vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

B Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenfeld III mit neuer Zufahrt“

1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform / Dachgestaltung:

- 1.1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt im gesamten Plangebiet für die Hauptgebäude 0° – 30°. Die Dachform wird nicht vorgeschrieben. Nebengebäude sind unter einem Flachdach oder einem geneigten Dach zulässig.
- 1.1.2 Für die Dacheindeckung der Gebäude, die eine Dachneigung von 12° – 30° aufweisen, dürfen nur Bedachungsmaterialien von den Farbtönen rot-braun-grau aufgrund der dörflich geprägten Umgebung zur Verwendung kommen.
- 1.1.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.1.4 Um den verzögerten Abfluss von Dachflächenwasser zu erreichen und einen Extremstandort für die Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten, sind Dächer der Nebengebäude mit einer Dachneigung < 12° zu begrünen (Mindestschichtdicke > 10 cm unter Verwendung einer geeigneten Saatgutmischung).

3. Aufschüttungen und Modellierungsmaßnahmen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen bzw. Modellierungen sind nur im Rahmen der Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten zulässig. Dabei ist nachzuweisen, dass das Amphibienleitsystem nicht vom anfallenden Oberflächenwasser geflutet wird.

Dauerhafte Aufschüttungen und Modellierungen von mehr als 0,8 m über Oberkante Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

4. Beläge und Oberflächenbefestigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung, mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

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

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über natürlichem Gelände bzw. Straßenrandstein durch Maschendraht- oder Metallgitterzäune zulässig. Zäune mit einer Höhe größer oder gleich 1,00 m, die an öffentlichen Straßen und Wegen angrenzen, müssen mit einer geeigneten Bepflanzung wie Klettergehölz und Sträucher eingegrünt werden. Mauern und undurchsichtige (tote) Grundstücksabgrenzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Im Bereich der Straßeneinmündungen (Eckgrundstücke) sind im Bereich der Sichtdreiecke Grundstücksabgrenzungen von max. 0,80 m Höhe zulässig.

6. Dachwasser / Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Regenwasser von Dächern ist in Zisternen zu sammeln. Als Faustregel zur Berechnung der Zisternengröße wird pro 100 m² Dachfläche 1 m³ Fassungsvermögen angenommen. (Mindestnutzinhalt 4 m³) Die Zisternen müssen dicht sein. Der Überlauf ist an den städtischen Regenwasserkanal entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen anzuschließen.

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

- 7.1 Die Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur an der Fassade angebracht werden. Auf oder über dem Dach sind diese nicht zulässig.
- 7.3 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 25 m² je Grundstück nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann die Gesamtfläche von Werbeanlagen für wirtschaftlich eigenständige Unternehmen mit separaten Betriebsgebäuden geringfügig überschritten werden.
- 7.4 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m, Fahnenmasten von 6,00 m über natürlichem Gelände bzw. Straßenniveau nicht überschreiten. Sie sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 7.5 Werbeanlagen mit mehr als 10 m² Fläche dürfen nicht beleuchtet werden.
- 7.6 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

8. Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Die Beleuchtungskörper sind so zu installieren, dass die Lichtbestrahlung nicht auf den südlichen Wald gerichtet wird.

9. Fassadenbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Fassaden mit einem Fensteranteil < 10% der Außenwandflächen hat eine Begrünung mit standortgemäßen kletternden und rankenden Pflanzen gemäß Ziffer A 6.2 zu erfolgen. Den Klettergehölzen sind zur optimalen Entwicklung, wenn notwendig, die geeigneten Rank- und Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.

C Ausnahmen und Befreiungen

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

D Hinweise und weitergehende Empfehlungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenfeld III mit neuer Zufahrt“

Verwendung recyclingfähiger Baustoffe

Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

Bodenschutz (§§ 1a Abs. 1 u. 202 BauGB u. 4 Abs. 2 BBodSchG)

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.

Grundsätze hierfür enthalten die DIN 18915. Bei Baumaßnahmen ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.

Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Baugebietes, z.B. für Massenausgleich, Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Bodenaustausch

Um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu erhalten, sollen bei Bodenaustauschmaßnahmen keine lehmhaltigen Böden eingebracht werden.

Altablagerungen und Bodenverunreinigungen

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich das Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – des Schwarzwald-Baar-Kreises zu benachrichtigen.

Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 zu verfahren.

Vermeidung von Zerstörung und/oder Störung von geschützten Arten (§ 44 (1) 2. u. 3. BNatSchG)

Zum Schutz insbesondere des Roten Milan aber auch anderer Vogelarten wird die Zerstörungs- oder und die „Vermeidung von Störungen“ für den Planfall wie folgt konkretisiert:

In derzeit störungsarmen Bereichen südlich der geplanten Erschließungsstraße wird eine Bauzeitbeschränkung für die Erschließungsarbeiten festgelegt. Diese müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (März-Juli) stattfinden.

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist eine Abweichung von der Bauzeitbeschränkung ausnahmsweise möglich, wenn sichergestellt ist, dass kein Roter Milan im Störfeld der Erschließungsarbeiten nistet.

Zum Schutz der Zauneidechse wird die Zerstörungs- oder/und die „Vermeidung von Störungen“ für den Planfall wie folgt konkretisiert:

Während der Fortpflanzungszeit von April bis Juli sind Eingriffe in die Habitate der Zauneidechse ausgeschlossen. Eingriffe in die Habitate sind erst nach Fertigstellung der Ersatzhabitate zulässig.

Zur Vermeidung der Tötung von Amphibien gilt folgende zeitliche Abfolge:

Das Leitsystem ist mit dem Bau der Erschließung herzustellen. Bei baulichen Aktivitäten während der Hauptwanderzeit der Amphibien im Zeitraum zwischen März und Juni, die vor oder während des Baus der Erschließung zur Tötung von Lurchen führen könnten, ist das Baufeld mit mobilem Leitzaun auszugrenzen.

Denkmalpflege (§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, ist dies unverzüglich gemäß § 20 DSchG dem Bauverwaltungsamt, Abteilung Bauordnung, Denkmalschutz, Herrn Andreas Beck bei der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, Tel. 0771 / 857-203 zu melden.

Vermessung

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

Donaueschingen,

.....
Bernhard Kaiser
Bürgermeister