

Stadt Donaueschingen Ortsteil Wolterdingen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenfeld III mit neuer Zufahrt“

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Stand 13.03.2015

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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **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 11.01.2014 (GBl. S. 501)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 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 Vergnügungsstätten und 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.

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 140,00 m wie in der offenen 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.
- 4.3 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Wege- und Stellplatzflächen oder deren Zufahrten genutzt sind, sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

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 pro 1.000 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.
- 6.2 Entsprechend den Anforderungen des Naturschutzgesetzes ist Pflanzmaterial aus gebietsheimischen Herkünften (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*),
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- 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*)
- Grauerle (*Alnus incana*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*),
- Traubenkirsche (*Prunus padus*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher und Heister (mittlere Standorte)

- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*),
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
- Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. naturraumtypische Wildrosen (*R.rubiginosa*)

Sträucher und Heister (feuchte Standorte)

- Faulbaum (*Frangula alnus*),
- Ohr-Weide (*Salix aurita*),
- Sal-Weide (*Salix caprea*),
- Grau-Weide (*Salix cinerea*),
- Fahl-Weide (*Salix rubens*)
- Bruch-Weiden (*Salix fragilis*)

- 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.
- 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 grünordnerische 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 kostenerstattungspflichtig zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt im Verhältnis bebaubarer Grundstücksfläche 73,46% und Erschließungsanlagen 26,54 %.

8 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Für die Grauwasserentwässerung der Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet ist ein Leitungsrecht auf den Flurstücken 1096, 1098, 1102, 1103, 1104/3, 1104/4 und 1700/4 im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Lage der zu verlegenden Leitung ist mit der Stadt Donaueschingen abzustimmen. Die Leitung ist anschließend im Grundbuch dinglich zusichern.
- 8.2 Die Grauwasserentwässerung der Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet muss über die im Leitungsrecht verlegten Leitungen stets gewährleistet bleiben.
- 8.3 Die nicht überbaubaren Flächen des Leitungsrechtes richten sich nach den im Grundbuch dinglich gesicherten Leitungen und deren seitlichen Mindestabstand von 1,50 m. Sind die Leitungen auf einem Flurstück dinglich gesichert so kann die restliche Fläche des Leitungsrechtes auf diesem Flurstück überbaut werden.

9 Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der jeweiligen Straße, unzulässig.

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 oder Fallrohre 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 (Die Mindestschichtdicke muss dem aktuellen Stand der Technik entsprechen).

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. Drainagen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Aufgrund des erhöhten Grundwasserspiegels sind Drainagen nicht zulässig. Die Dichtigkeit möglicher Unterkellerungen ist seitens der Bauherrschaft eigenverantwortlich sicher zu stellen.

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, die nördliche Breg oder nach oben gerichtet.

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 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 Stoffauswahl 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.

Dachbegrünung

Um den verzögerten Abfluss von Dachflächenwasser zu erreichen und einen Extremstandort für die Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten, wird empfohlen die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung < 12° zu begrünen (Die Mindestschichtdicke muss dem aktuellen Stand der Technik entsprechen).

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 Bautätigkeiten 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 Bautätigkeiten 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.

Hochwasserschutz

Einige Teile des Plangebiets liegen noch im Hochwassergefahrenbereich. Für Flächen im Bereich eines „HQ-Extrem“ oder Flächen im Bereich eines „geschützter Bereich bei HQ-100“ der amtlichen Hochwassergefahrenkarten ist hochwasserangepasste Bauen anzustreben. Bauliche Anlagen sind entsprechend zu sichern.

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.

.....
Erik Pauky
Oberbürgermeister