

Große Kreisstadt Donaueschingen

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

**‘Obere Wiesen – 3. Erweiterung’
Ortsteil Aasen**

Stand: 3. September 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 Gebäudehöhe**
- 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. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- 7. Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
- 8. Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
- 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nrn. 15, 25 BauGB)**
 - 9.1 Öffentliche Grünflächen**
 - 9.2 Private Grünflächen**
- 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a (3), § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - 10.1 Externe Kompensationsmaßnahmen**
 - 10.2 Bodenschutz**
 - 10.3 Außenbeleuchtung**
 - 10.4 Schutz der Avifauna**
- 11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 12. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nrn. 25 a + b BauGB)**
 - 12.1 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 `Obere Wiesen – 3. Erweiterung´, Aasen

- 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 **Dachneigung**
 - 1.1.3 **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 **Kenntnisgabeverfahren (§ 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 27.03.2020 ([BGBl. I S. 587](#)) m. W. v. 28.03.2020,

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 (LBO für Baden-Württemberg)

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 Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

1.2.3.1 Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt

- 12,50 m.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Dachfirst.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile wie Aufzüge, Silos, Kräne, Hochregale etc. darf die festgesetzte Gebäudehöhe 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. Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird, bezogen auf den Hauseingang, auf maximal 0,50 m über der Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsstraße festgelegt.

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. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen / Erschließungsstraße,
- straßenbegleitender Gehweg.

7. **Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Trasse einer Versorgungsleitung/Trinkwasserleitung ausgewiesen.

8. **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 abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen einzuleiten. Das Retentionsvolumen muss mindestens 1,7 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche betragen. Die Notüberläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen, der im Plangebiet verlegt ist und zum Dorfgraben führt.

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

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

9.1 **Öffentliche Grünflächen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit den Zweckstimmungen

- A = Verkehrsbegleitgrün,
- B = Gewässerrand entlang des Dorfgrabens

ausgewiesen.

9.2 **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.

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

10.1 **Externe Kompensationsmaßnahmen**

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

Konkretisierung im weiteren Verfahren.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 Schutz der Avifauna

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

11.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte wie folgt ausgewiesen:

- 1= Leitungsrecht zugunsten der Stadt Donaueschingen,
- 2 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Donaueschingen.

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

12.1 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
Obst-Hoch- und Halbstämme	

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 silvestris	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 Gärten 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 Geländebeziehungen 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 abzuschleppen 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 Bauschuttanteil 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,

Erik Pauly

Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 74 LBO für Baden-Württemberg

zum Bebauungsplan

`Obere Wiesen – 3. Erweiterung`

Ortsteil Aasen

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.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Sattel- und Pultdächern

- 30°– 35°.

1.1.3 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.

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, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine.

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 Kenntnisgabeverfahren (§ 74 (1) Nr.7 LBO)

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnisgabeverfahren 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

Große Kreisstadt Donaueschingen

– Bbauungsplan `Obere Wiesen – 3. Erweiterung´, Aasen –

Stand 3. September 2020

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet – Lage und räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis und Planungsziele
3. Bestehende Rechtsverhältnisse und 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 / Hochwasserschutz
 - 4.3 Denkmalschutz
 - 4.4 Altlasten
 - 4.5 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 auf der Gemarkung des Ortsteiles Aasen der Stadt Donaueschingen, Schwarzwald-Baar-Kreis.

Es umfasst eine Fläche von ca. 5,9. ha und wird begrenzt

- im Norden vom bestehenden Gewerbegebiet `Obere Wiesen´,
- im Westen von einem asphaltierten Wirtschaftsweg,
- im Süden von einem Wirtschaftsweg und landwirtschaftlichen Flächen,
- der Grubenstraße sowie bebauten Grundstücken entlang der Grubenstraße,
- im Osten vom bestehenden Gewerbegebiet `Obere Wiesen´ und vom Fließgewässer `Dorfgraben´.

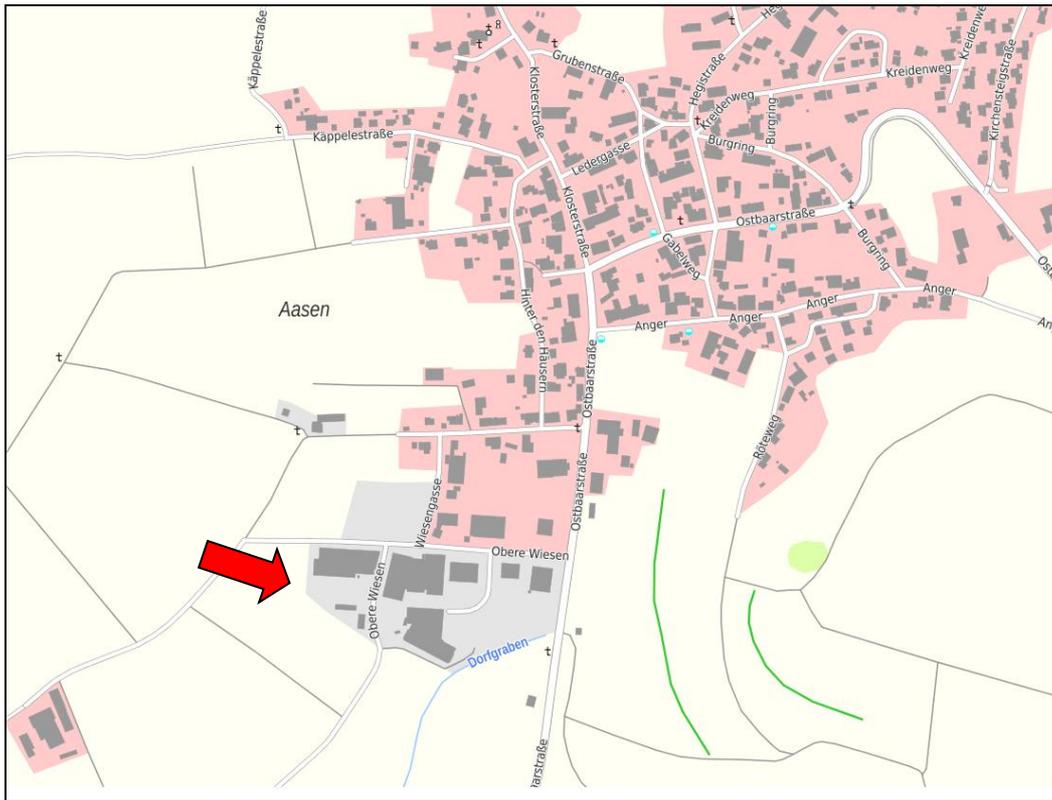
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

- Fl. St. Nr. 1835 (Teil) – asphaltierter Wirtschaftsweg,
- Fl. St. Nr. 1856 – landwirtschaftliche Fläche / Grünland,
- Fl. St. Nr. 1858 – landwirtschaftliche Fläche / Grünland,
- Fl. St. Nr. 1859 – landwirtschaftliche Fläche / Grünland,
- Fl. St. Nr. 1860 – landwirtschaftliche Fläche / Grünland,
- Fl. St. Nr. 1860/2 (Teil) – Straße `Obere Wiesen´,
- Fl. St. Nr. 1860/3 – landwirtschaftliche Fläche / Grünland,
- Fl. St. Nr. 1857/7 – gewerbliche Baufläche,
- Fl. St. Nr. 1862 – landwirtschaftliche Fläche / Acker,
- Fl. St. Nr. 1863 – Wirtschaftsweg,
- Fl. St. Nr. 1864 – Weg,
- Fl. St. Nr. 1867 – Wirtschaftsweg.

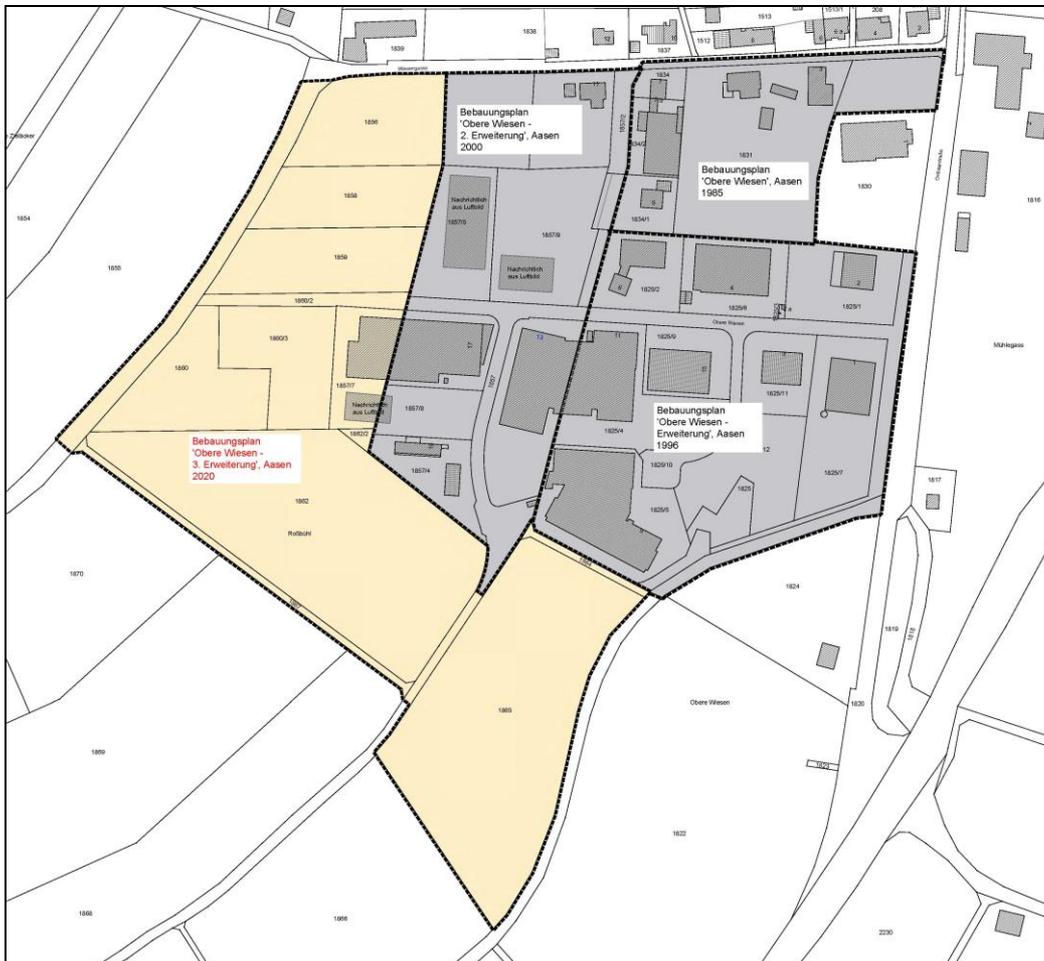
Das angrenzende Gewerbegebiet `Obere Wiesen´ ist in insgesamt drei Bebauungsplangebieten aufgeteilt:

- Bebauungsplan `Obere Wiesen´ (rechtskräftig seit 1985), nördlich der Wiesengasse ist ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.
- Bebauungsplan `Obere Wiesen – Erweiterung´ (rechtskräftig seit 1996),
- Bebauungsplan Obere Wiesen – 2. Erweiterung´ (rechtskräftig seit 2000).

Große Kreisstadt Donaueschingen
– Bebauungsplan ‘Obere Wiesen – 3. Erweiterung’, Aasen –
 Stand 3. September 2020



Übersichtsplan (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg)



Geltungsbereich und angrenzende Bebauungsplangebiete



Luftbild (Quelle: LUBW)

2. Planungserfordernis und Planungsziele

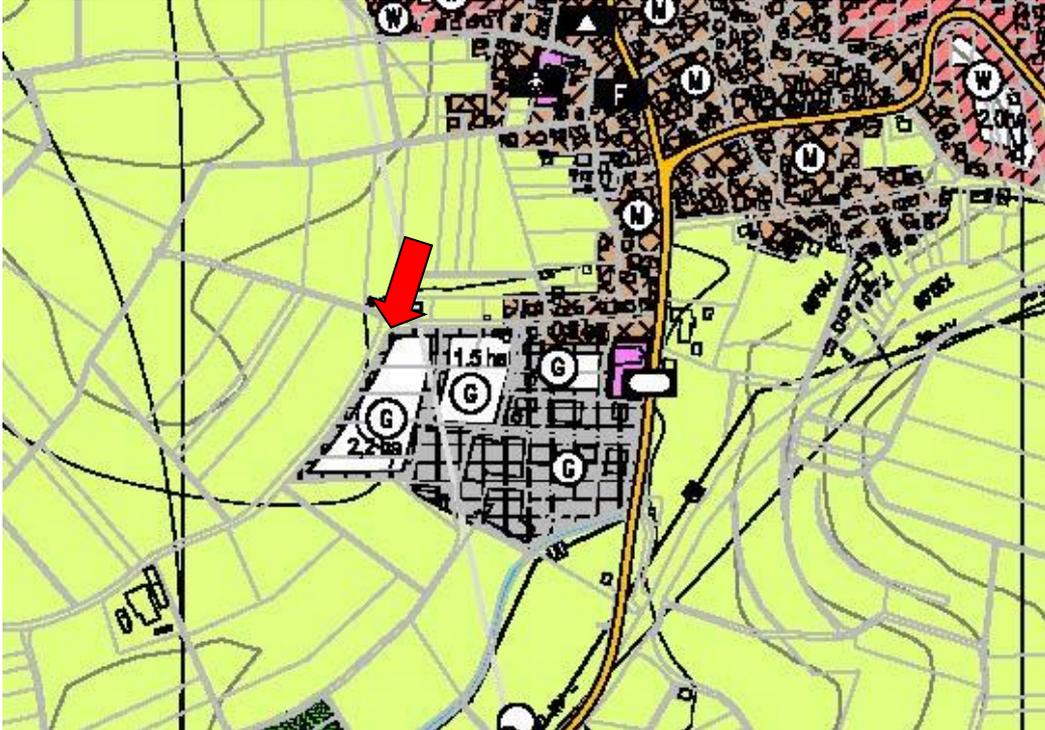
Das Gebiet `Obere Wiesen´ im Donaueschinger Stadtteil Aasen hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Gewerbestandort entwickelt, der sich durch eine vielfältige Struktur mittelständischer Betriebe auszeichnet. Mittlerweile sind alle Flächen bebaut, es stehen keine gewerblichen Bauplätze mehr zur Verfügung. Aktuell liegen jedoch Ansiedlungs- bzw. Erweiterungswünsche mehrerer Betriebe vor. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes `Obere Wiesen´ möchte die Stadt Donaueschingen diesen Firmen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einräumen und gleichzeitig einen Beitrag zur Schaffung wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze leisten.

Für die Erschließung der neuen Gewerbeflächen wird die Weiterführung der vorhandenen Straße `Obere Wiesen´ erforderlich. Hierzu sollen ebenfalls mit dem Bebauungsplan `Obere Wiesen – 3. Erweiterung´ die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Donaueschingen ist eine Teilfläche des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die erforderliche Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen

3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

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

- Villingen-Schwenningen – Donaueschingen – Geisingen/Immendingen – Tuttlingen (– Meßkirch),
- Villingen-Schwenningen – Donaueschingen – Geisingen/Immendingen (– Singen (Hohentwiel)),
- Villingen-Schwenningen – Donaueschingen (– Schaffhausen),
- 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.“

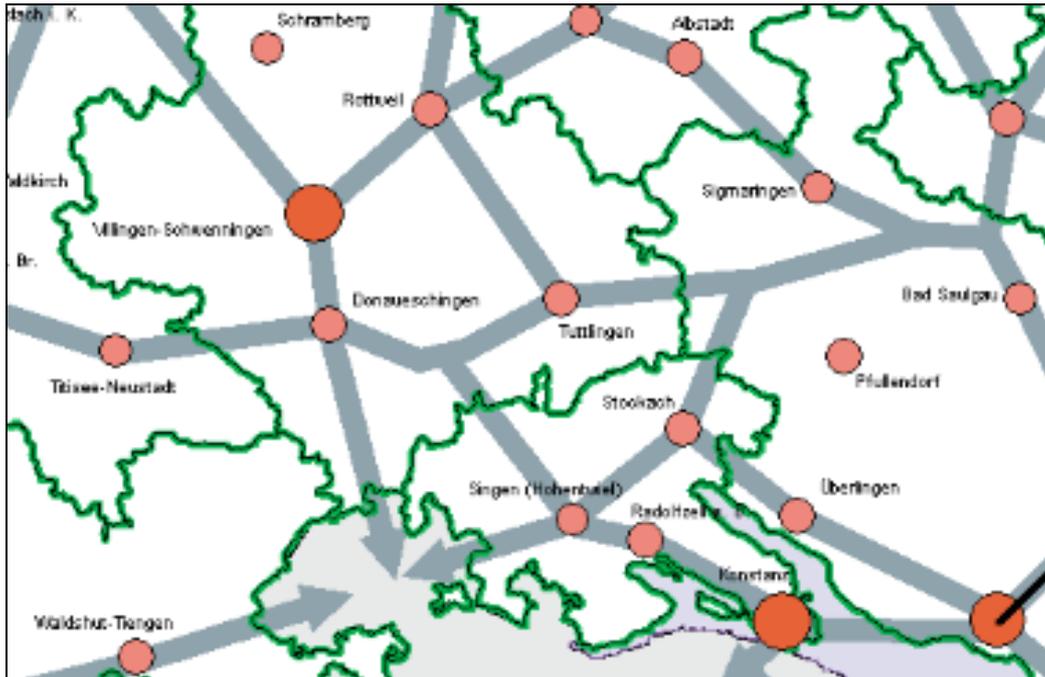
Große Kreisstadt Donaueschingen

– Baugebungsplan 'Obere Wiesen – 3. Erweiterung', Aasen –

Stand 3. September 2020

G 4.3.2: „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

Der Regionalplan der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg enthält für das Plangebiet und sein näheres Umfeld keine Ausweisungen.

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 / Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen werden weitgehend landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzt. Im Osten ragt die vorhandene gewerbliche Bebauung mittlerweile in das Plangebiet hinein, das außerdem mehrere Wirtschaftswege enthält.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen beschränken sich neben den landwirtschaftlichen Kulturpflanzen auf einen partiellen Baum- und Strauchbewuchs entlang des westlich verlaufenden, asphaltierten Wirtschaftsweges.

Große Kreisstadt Donaueschingen
– Bebauungsplan `Obere Wiesen – 3. Erweiterung´, Aasen –
Stand 3. September 2020



Blick von der Ostbaarstraße auf das Plangebiet



Blick von Westen auf das Plangebiet, links ein im Bau befindliches Gebäude, das in das Plangebiet hineinragt

Große Kreisstadt Donaueschingen
– Bebauungsplan `Obere Wiesen – 3. Erweiterung´, Aasen –
Stand 3. September 2020



Blick von der Ostbaarstraße in die beidseitig bebaute Straße `Obere Wiesen´



Asphaltierter Wirtschaftsweg, der entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

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

Das 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 / Hochwasserschutz

Entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches verläuft das Fließgewässer `Dorfgraben´. Es ist größtenteils mit betonierten Sohlshalen befestigt.

Überflutungsflächen/Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.



Teilabschnitt des Dorfgrabens

4.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld enthalten keine denkmalgeschützten Objekte.

4.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

4.5 Verkehrserschließung

Das bestehende Gewerbegebiet wird ausschließlich über die Straße `Obere Wiesen´ erschlossen, die von der Ostbaarstraße abzweigt und nach Westen führt. Die Straße enthält einen einseitig angebauten Gehweg.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über einen asphaltierten Wirtschaftsweg im Westen und mehrere unbefestigte Wirtschaftswege innerhalb des Gebietes.

5. Planung

5.1 Gewerbegebiet

Das Plangebiet wird, analog zu den angrenzenden Flächen, als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Die gem. BauNVO möglichen Ausnahmen Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bbauungsplanes, weil das Gebiet zugunsten des sparsamen Umganges 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 auf das Siedlungs- und Landschaftsbild 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 0,80 festgesetzt und entspricht damit der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Sie entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan `Obere Wiesen´ und liegt über dem in den angrenzenden Bebauungsplangebieten `Obere Wiesen – Erweiterung´ und `Obere Wiesen – 2. Erweiterung´ zulässigen Wert von 0,6. 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 Gesamthöhe der Gebäude beträgt 12,50 m und entspricht damit ebenfalls dem Planungsziel, Gewerbeflächen bestmöglich auszunutzen. In den angrenzenden Gebieten sind Traufhöhen mit 6,0 – 7,0 m festgesetzt. Im Zusammenhang mit den zulässigen Dachneigungen (15° - 30°) können damit bei entsprechenden Bautiefen ebenfalls stattliche Gebäudehöhen erreicht werden.

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**

In Einzelfällen besteht die Möglichkeit, mit der Bebauung unmittelbar an vorhandene Baukörper anzuschließen. Damit können Baulängen von über 50 m entstehen, die durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht werden.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch drei Baufenster festgesetzt, die ein hohes Maß an Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke und der Bebauung zulassen.

- **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.

- **Verkehrsflächen**

Für die erforderliche Erweiterung des Straßennetzes sind Straßenverkehrsflächen mit einer Bruttobreite von 6,50 m zuzüglich eines 1,50 m breiten Gehweges ausgewiesen. Dies entspricht dem Ausbaustandard der Straße `Obere Wiesen´ und den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) 06.

- **Versorgungsleitungen**

Entlang der nordöstlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft eine Wasserleitung, deren Trasse im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen ist. Sollte die Überbauung dieses Bereichs erforderlich werden, müssen mit dem Versorgungsträger entsprechende Vereinbarungen (Verlegung etc.) getroffen werden. Die Trasse ist mit einem Leitungsrecht abgesichert.

- **Öffentliche Grünflächen**

Die festgesetzten, straßenbegleitenden Grünflächen dienen der Gestaltung des Ortsrandes und der Einbindung des Plangebietes in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Sie sind gleichzeitig Standort für eine Baumreihe.

- **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 Plangebiet beschränkt sich auf Teilbereiche entlang des asphaltierten Wirtschaftsweges entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebietes. Sein Erhalt ist grundsätzlich anzustreben, da er potenziell wertvolle Brut- und Nahrungshabitate für Vögel darstellt. Sollten Rodearbeiten erforderlich werden, sind diese daher nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna zulässig.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Donaueschingen dienen der Sicherung vorhandener Kabel-, Kanal- und Leitungstrassen sowie von Zufahrten.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

- **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Im Plan sind Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten enthalten.

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.

- **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 Straße `Obere Wiesen´ verlegte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz muss in das Plangebiet erweitert werden.

5.5.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die planungsrechtliche Festsetzung zur Niederschlagwasserbeseitigung schreibt vor, dass das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken in abwirtschaftbaren Retentionsraumzisternen zu sammeln ist. Damit sind die Rückhaltung, die teilweise Versickerung und die verzögerte Ableitung in den Dorfgraben über einen vorhandenen Regenwasserkanal gesichert

6. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1 zum UVPG. Es wird jedoch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (Anlage 1 UVPG – Nr. 18.7.2 – Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²).

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die potenziellen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt sind. Er enthält weiterhin eine naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung.