



STADT DONAUESCHINGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Örtliche Bauvorschriften
gem. § 74 LBO**

zum

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

Offenlage

31.05.2022

BIT | INGENIEURE

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

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

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

1.1 Dacheindeckungen

1.1.1 Hallen- und Garagendächer sind mit einer dem Hauptgebäude in Form, Farbe und Material entsprechenden Dachgestaltung oder als begrünte Dächer zu gestalten.

1.1.2 Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Zulässig sind naturrohe, braunrot-engobierte, ziegelbraune oder hellgraue Materialien. Die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen der Gebäude, insbesondere der Metalle Blei, Kupfer und Zink ist im Regelfall nicht zulässig, wenn das Niederschlagswasser nicht behandelt wird, da ihr korrosiver Abtrag zu Schwermetallanreicherungen in Boden, Grundwasser und den Sedimenten der Gewässer führt. Sollten unbeschichtete Metalldacheindeckungen verwendet werden, so ist durch geeignete Behandlungsanlagen (Filteranlagen, Metaldachfilter) die Reduzierung von Schwermetallemissionen im Niederschlagswasser sicherzustellen. Die Wirksamkeit der Behandlungslagen ist dauerhaft zu gewährleisten. Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation wird der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen im Rahmen des Entwässerungsgesuchs einfordern

1.2 Fassadengestaltung

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

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

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

1.3 Farbgestaltung

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

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

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

- 2.1 Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- 2.3 Werbeanlagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,00 m aufweisen.
- 2.4 Werbeanlagen, die zur Bundesstraße 27 ausgerichtet werden, dürfen keine Blendwirkung haben.

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

- 3.1 Zulässig sind
 - freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
 - geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
 - Zäune,jeweils bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem gewachsenen Gelände.
- 3.2 Nicht zulässig sind
 - Hecken aus Nadelgehölzen,
 - Gabionenwände,
 - massive Mauern.
- 3.3 Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen. Sockel an Einfriedungen sind daher nicht zulässig.
- 3.4 Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugshöhe ist jeweils das Niveau des unmittelbar angrenzenden natürlichen Geländes.

4. Bodenmaterial

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

5. Kellerabdichtungen

Unterkellerungen sind zum Schutz gegen eindringendes Wasser wasserdicht auszuführen.

6. Entwässerung

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

Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

Hinweis: Nach Möglichkeit ist unschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser zu versickern

7. Solaranlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Errichtung von Solaranlagen auf dem Dach wird aufgrund des ökologischen Mehrwerts empfohlen.

8. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

9. Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 LBO)

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

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

9.3 Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden

10. Gestaltung der nicht gebäudebestandenen Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

10.1 Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

10.2 Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.

Donaueschingen, XX.XX.2022

Erik Pauly
Oberbürgermeister