

Stadt Donaueschingen
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan
„Bregwerk Paletten“

Regelverfahren

in Donaueschingen – Wolterdingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 13.06.2023

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 13.06.2023 wird folgendes festgesetzt:

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

3.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (Annexhandel), wenn sie
 - im betrieblichen Zusammenhang errichtet und diesem sortimentsbezogen zugeordnet sind,
 - dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und
 - eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Annexhandels

3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Zusätzlich zu den in Ziffer 3.1.1 festgesetzten Regelungen wird das GEE in seiner Nutzung nach § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind nur solche Nutzungen und Anlagen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig sind.

3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt:

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) ist gemäß zeichnerischem Teil in Metern über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.
- Die EFH wird mit plus / minus 1,0 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände im Mittelpunkt / Schwerpunkt des Gebäudes festgesetzt.
- Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Aufbauten, die der Nutzung von regenerativen Energien dienen, um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch sonstige technische Anlagen in untergeordnetem Umfang um bis zu 1,00 m überschritten werden.

3.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird gem. zeichnerischem Teil die offene und die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abweichende Bauweise gilt

- Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
- Es sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

3.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

3.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen:

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Private Straßenverkehrsflächen:

Private Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Versorgungsanlagen werden entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

3.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen werden entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.10 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen werden entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

3.11.1 Allgemeine Maßnahmen

- 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 kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metalldachflächen einfordern.

- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Die Leuchten müssen staubdicht sein und sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Die Beleuchtung innerhalb und außerhalb der baulichen Anlagen ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten bzw. auf ein Minimum zu reduzieren.
- Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind – soweit aus funktionalen Gründen vertretbar – zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung an angrenzende Grünflächen anzuschließen. Dies gilt nur, sofern keine Verunreinigungen durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/-Wartung o.a. erfolgen.
- Auf Grünflächen ist eine insekten- und vogelfreundliche Gestaltung – Pflanzungen mit hohem Nektar- und Pollengehalt, Brutmöglichkeiten in offenen Sandflächen und Trockenmauern etc. – zu realisieren.
- Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen.

3.11.2 Artenschutzbedingte Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen - also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober - zulässig.
- Sollten Gebäudeabbrüche baubedingt außerhalb dieser Zeit vorgesehen sein, sind die betreffenden Gebäude vorab durch einen Fachgutachter auf einer eventuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen.
- Sollte ein Rückbau der auf den Flurstücken Nr. 214/4 und Nr. 214/3 befindlichen Gebäuden erfolgen, sind diese vorab auf eine Nutzung durch Fledermäuse und deren Spuren sowie auf Nistplätze von Gebäudebrütern durch einen Fachgutachter zu untersuchen.
- Das angrenzende FFH-Gebiet ist vor weiterer Anstrahlung zu schützen. Daher sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden.
- Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfalle sinngemäß anzuwenden sind:
 - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,

- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

3.11.3 CEF-Maßnahmen:

Für den Wegfall von Spaltenquartieren sind 4 Fledermaus-Flachkästen an geeignete Gehölze im Umfeld des Plangebiets anzubringen.

3.12 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1 Oberboden und Erdarbeiten

Hinweise in Bezug auf den Oberboden und Erdarbeiten:

- Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und an anderer Stelle, zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, wieder aufzutragen. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.
- Der Erhalt der Bodenfunktionen ist nur zu erreichen, wenn die ursprüngliche Mächtigkeit des Oberbodens maximal verdoppelt wird.
- Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden.
- Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Dies gilt auch für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung

von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt – Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz – mitzuteilen.

- Im Rahmen des Baugesuchs kann von der entsprechenden Fachbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert werden.

4.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Hinweise in Bezug auf den Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung:

- Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkenwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Grundwasserschutz

Hinweise in Bezug auf das Grundwasser:

- Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.
- Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.
- Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.
- Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen

(z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

- Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz einzureichen. Es wird grundsätzlich empfohlen, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld abzustimmen.

4.5 Beseitigung / Nutzung von Niederschlagswasser

Hinweise in Bezug auf die Beseitigung von Niederschlagswasser:

- Gemäß Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.
- Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.
- Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist spätestens im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4.6 Denkmalschutz

Hinweise in Bezug auf den Denkmalschutz:

- Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden.
- Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.
- Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

4.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4.8 Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, Kennzeichen und Hinweisschilder

Die Eigentümer der Baugrundstücke haben gem. § 126 BauGB das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen

auf ihren Grundstück zu dulden. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden vorher benachrichtigt.

4.9 Rückenstützen und Böschungen der Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig. Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

4.10 Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

4.11 Vogelfreundliche Bauweise

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Glasfassaden oder -elementen kann sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark erhöhen. Auch kleine Glasflächen oder Fenster können insbesondere durch Spiegelungen natürlicher Grünstrukturen eine Gefahr für Vögel darstellen. Neubauten sollten möglichst vogelfreundlich geplant werden. Bezüglich des mit dem Bauvorhaben verbundenen Kollisionsrisikos und möglicher Gegenmaßnahmen wird eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen und auf die entsprechenden Publikationen „Vogelschlag an Glas“ des BUND und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen.

4.11.1 Dachbegrünung und Photovoltaik

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrüntem Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

4.12 Pflanzliste

Im Planungsgebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden.

4.13 Hochwasser

Das Land Baden-Württemberg hat zahlreiche Informationen zum Bauen auf Flächen, welche im Hochwasserereignis überflutet werden können zusammengestellt, welche unter www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de heruntergeladen werden können.

4.13.1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind Bereiche, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ_{100}) zu erwarten ist. Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Überschwemmungsgebiete kann gemäß § 78 Absatz 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nur im Einzelfall genehmigt werden, wenn das Vorhaben / die bauliche Anlage

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- der Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und
- das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

In Überschwemmungsgebieten ist – unabhängig vom Erfordernis eines baurechtlichen Verfahrens – für die Errichtung eines Gebäudes / einer baulichen Anlage immer eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (bei Vorhaben, die keine baurechtliche Entscheidung erfordern, im isolierten wasserrechtlichen Verfahren) ist hierfür durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, dass die vorstehenden Punkte berücksichtigt bzw. eingehalten werden können. Dazu gehören auch die Bemessung des zu ersetzenden Retentionsvolumens und Aussagen zum vorgesehenen Ausgleich; die Bewertungen zu den Auswirkungen bei einem Hochwasser (Bemessungsgröße HQ_{100}) insbesondere zum Abfluss und den Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie ggf. weitere Betroffene. Die Linie des HQ_{100} sollte in allen Lageplänen und Gebäudeschnitten eingetragen sein.

4.13.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind um Flächen, die erst bei einem Extremhochwasserereignis überschwemmt werden (HQ_{extrem}).

Bauliche Anlagen sind in solchen Bereichen grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung betrachtet werden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

4.13.3 Hochwasserangepasstes Planen und Bauen

In jedem Extremhochwasser- und Überschwemmungsgebiet ist durch eine hochwasserangepasste Planung und Ausführung von Gebäuden möglichen Schäden vorzubeugen. Drei Strategien kommen in Betracht:

- Ausweichen (Außerhalb Gefahrenzonen, Höhenlage / Aufständern in Gefahrenzonen)
- Widerstehen (Wassereintritt verhindern: Schutzrichtungen, Abdichten, Sperrventile)
- Nachgeben (Vorbereitung auf Teil-Flutung, Baustoffwahl und Ausrüstung für Flutung)

Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Fassungen im Verfahren:

13.06.2023

Bearbeiter:

Axel Philipp / Stefanie Agner



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Donaueschingen, den

.....
Erik Pauly (Oberbürgermeister)