



STADT DONAUESCHINGEN

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Konversion V“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Konversion V“

Projekt-Nr.

24006

Bearbeitung

M. Sc. M Kirstein

Interne Prüfung: DWA, 25.04.2024

Datum

04.06.2024

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweisen
- 04 Begründung
- 05 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 06 Zusammenfassende Erklärung (wird am Ende des Verfahrens ergänzt)

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

STADT DONAUESCHINGEN

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Konversion V“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

SATZUNGEN

Stadt Donaueschingen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Konversion V“

Der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
 - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
 - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)
- den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konversion V“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konversion V“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom 04.06.2024 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen. Der Geltungsbereich ist in zwei Teile unterteilt: Der Geltungsbereich des nicht-vorhabenbezogenen Teil umfasst die Flurstücke 2486/10, 2486/23, 2440/11, 2440/15, 2440/16 sowie einen Teil der Prinz-Karl-Egon-Straße mit der Flurstücksnr. 2440. Der vorhabenbezogene Teil umfasst das Flurstück 2440/17.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 04.06.2024,
2. dem Textteil (03) mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 1-5),
 - B Örtlichen Bauvorschriften (S. 6-7) und
 - C Hinweisen (S. 8-9)in der Fassung vom 04.06.2024,

Beigefügt sind:

- Eine Begründung (04, in der Fassung vom 04.06.2024)
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (05, in der Fassung vom 04.06.2024)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) in der Fassung vom 19.04.2024

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Stadt Donaueschingen,

SIEGEL

Erik Pauly
Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. **Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der**

Donaueschingen,

SIEGEL

Erik Pauly
Oberbürgermeister

STADT DONAUESCHINGEN

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Konversion V“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

STADT DONAUESCHINGEN

03

Textlicher Teil

zum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Konversion V“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	1
1.2. Wohnnutzung.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.1. Höhe baulicher Anlagen.....	2
2.2. Grundflächenzahl.....	2
2.3. Anzahl der Vollgeschosse.....	3
3. Bauweise	4
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	4
5. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen	4
6. Verkehrsflächen	5
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
7.1. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	5
7.2. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	5
7.3. Dachbegrünung	6
8. Mit Geh-, und Fahrrechte zu belastende Flächen	6
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
9. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	7
9.1. Dachgestaltung.....	7
10. Werbeanlagen.....	7
11. Einfriedungen	7
12. Aufschüttungen und Abgrabungen	8
13. Außenantennen	8
14. Versorgungsleitungen	8
15. Stellplatzverpflichtung.....	8
C HINWEISE	9

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen	9
2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen.....	9
3. Archäologischer Denkmalschutz	9
4. Mögliche Lärmeinträge durch Einrichtungen der Bundeswehr oder militärische Verkehre.....	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO i.V.m § 12 BauGB

Nicht-vorhabenbezogener Teil

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

(3) Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2. Wohnnutzung

Vorhabenbezogener Teil

(1) Allgemein zulässig sind Wohngebäude samt zugehöriger Nebenanlagen

(2) Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume in den Wohngebäuden zulässig.

- (3) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die Höhe baulicher Anlagen (hier: maximale Gebäudehöhe von Hauptgebäuden) wird bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
- (2) Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (3) Technische Anlagen der Energiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten.

Nicht-vorhabenbezogener Teil des Bebauungsplans:

- (4) Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der im zeichnerischen Teil dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze im Bereich der Gebäudemitte.
- (5) Als maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) für WA 1 wird 14,0 m ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) festgesetzt. Die OKFF EG darf an der höchsten überbauten Stelle maximal 3 Meter über dem unteren Bezugspunkt liegen.
- (6) Als maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) für WA 2 wird 9,0 m ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) festgesetzt. Die OKFF EG darf an der höchsten überbauten Stelle maximal 3 Meter über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Vorhabenbezogener Teil:

- (7) Die maximale Gebäudehöhe ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Nicht-vorhabenbezogener Teil:

- (3) Die zulässige Grundfläche in WA 1 darf durch die Grundfläche von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- (4) Die zulässige Grundfläche in WA 2 darf durch die Grundfläche von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Vorhabenbezogener Teil:

- (5) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,65 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3. Anzahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Vorhabenbezogener Teil:

- (2) Die Grundfläche des dritten Geschosses der Häuser A, C und D darf maximal 90 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.
- (3) Die Grundfläche des dritten Geschosses des Hauses B darf 100 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.
- (4)

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

(1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(2) o = offene Bauweise:

Für den nicht-vorhabenbezogenen Teil gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.

(3) a = abweichende Bauweise:

Für den vorhabenbezogenen Teil gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO u. § 14 BauNVO

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

(2) Baugrenzen

- Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist im nicht-vorhabenbezogenen Teil in geringfügigem Ausmaß bis zu 0,5 m zulässig.
- Ein Vortreten von Balkonen ist im vorhabenbezogenen Teil bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

(3) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. Abs. 3 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücken zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a u Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den gesamten Grundstücken zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO

Nicht-vorhabenbezogener Teil

- Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im nicht-vorhabenbezogenen Teil auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Tiefgaragen sind im nicht-vorhabenbezogenen Teil auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Vorhabenbezogener Teil

- Stellplätze sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur in den ausgewiesenen Bereichen „Flächen für Stellplätze“ („St“) zulässig. Sobald die Hanglage es erfordert, ist die Ausführung von überdachten Stellplätzen zulässig.
- Tiefgaragen sind im vorhabenbezogenen Teil nur in den ausgewiesenen Bereichen „Flächen für Tiefgaragen“ (TG) zulässig.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche, die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „private Erschließungsstraße“, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Befestigung von oberirdischen Verkehrsflächen mit ruhendem Verkehr sowie Fuß- und Radwege zur inneren Erschließung sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

7.2. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

- (1) Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett- (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insekten-dichte Lampengehäuse zu verwenden. Die Oberflächentemperatur des Lampengehäuses darf max. 40° C erreichen.
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken.

- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

7.3. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° sind mit einer mind. 15 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

8. Mit Geh-, und Fahrrechte zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- (1) Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden für die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Private Erschließungsstraße“ Geh-, und Fahrrechte für die Allgemeinheit zu Gunsten der der Stadt Donaueschingen, entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Donaueschingen und dem Vorhabenträger, begründet.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

9. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

9.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Die Dachform von Nebenanlagen ist freibleibend.
- (3) Garagen und Carports sind – sofern diese nicht in das Hauptgebäude integriert sind – mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen.
- (4) Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen.
- (5) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

10. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Stehlen, Bannern, Segeln und Fahnen unzulässig.
- (3) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Die zulässige maximale Werbefläche an Fassaden beträgt 1,0 m².
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

11. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen, die an öffentlichen Verkehrsflächen anschließen, darf 1,5 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen herzustellen.

- (2) Straßenseitig sind Zäune mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Nicht-vorhabenbezogener Teil:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Zusammenhang mit baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhendifferenz von max. 1 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Vorhabenbezogener Teil:

Aufschüttungen und Abgrabungen, die der Herstellung des Vorhabens gemäß Durchführungsvertrag und des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Abweichungen von den Darstellungen im VEP sind bis zu 1 m zulässig mit Ausnahme an den angrenzenden Grundstücken.

13. Außenantennen

§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

- (1) Außenantennen sind unzulässig.

14. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- (1) Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

15. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Abweichend hiervon gilt nachfolgender Absatz 2.
- (2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Wohngebäuden oder Wohnungen, die im geförderten und preisgebundenen Wohnungsbau hergestellt werden, wird mit mindestens 1,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- (3) Weitergehende Regelungen des § 37 LBO bleiben hiervon unberührt.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß dem Stand der Technik sind insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %
- Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umwelthanwaltschaft <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

3. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde 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 gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Mögliche Lärmeinträge durch Einrichtungen der Bundeswehr oder militärische Verkehre

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Konversion V“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundeswehr-Fürstenberg-Foch Kaserne (F-FK). Östlich davon befinden sich der Standortübungsplatz (StOÜbPl) Donaueschingen, die Standortschießanlage (StOSchAnl) und der Instandsetzungsbereich Donaueschingen. Derzeit muss der Militärverkehr von der Friedhofsstraße über den Hindenburgring (L 180, Militärstraßengrundnetz) zur Villinger Str. (L 178) fahren, um die weiteren Standorteinrichtungen wie Standortschießanlage und Standortübungsplatz zu erreichen.

Potenzielle Lärmemissionen des Militärverkehrs wirken demnach sowohl östlich als auch westlich auf das Bebauungsplangebiet „Konversion V“ ein.

Um möglichen Konflikten entgegenzuwirken, wurde eine Infrastrukturforderung über „Zivile Infrastruktur von militärischem Interesse“ (ZIMI) initiiert, im Rahmen der auch eine Varianten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Verlegung des militärischen Schwerverkehrs und zivilen Lieferverkehrs über das angrenzende Industriegebiet (Stettiner Straße) aus dem Stadtkern heraus über eine neue Behelfs- und Nebenzufahrt zur F-FK, geprüft wird.

Sollte der Schwerverkehr aufgrund von Umsetzungsschwierigkeiten für die ZIMI-Maßnahme, oder wegen Einwänden betroffener Einwohner nicht aus dem Stadtkern geleitet werden können, wird der Randbereich der Konversionsfläche weiterhin und auf Dauer mit militärischem Großgerät befahren werden.

Für das Bebauungsplangebiet und die damit einhergehenden Nutzungen sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Diese Lärmemissionen gehen von den Liegenschaften durch rechtmäßigen militärischen Betrieb am Tag und zur Nachtzeit aus. Vom StOÜbPl und der StOSchAnl gehen zudem Lärmemissionen in Form von Schieß- und Fluglärm (hochenergetische impulshaltige Einzelgeräusche und direkter Überflug durch Hubschrauber mit geringer Flughöhe) aus.