



**GROSSE KREISSTADT**

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**zum**

**Bebauungsplan  
Breitelen Strangen  
Neuaufstellung**



- A. Planungsrechtliche Festsetzungen** Rechtsgrundlage
- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)
- 1.0 Festlegung des Gebietes als Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
- 1.1 Festlegung des Gebietes als Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)
- 1.1.1 Im GI sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz nur zulässig, soweit sie im Anhang zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BLMschV) in Spalte 2, einschließlich zugehöriger Nebenanlage genannt sind.
- 1.1.2 Im GI (A) auf Lgb Nr. 4734/16 (Schlachthof) sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz nur zulässig, soweit sie im Anhang zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BLMschV) in Spalte 1 Nr. 7.2 und Spalte 2, einschließlich zugehöriger Nebenanlagen, genannt sind.
- 1.1.3 Im GI (B) auf Lgb Nr. 4734/1 (Rapsölveresterung) sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz nur zulässig, soweit sie im Anhang zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BLMschV) in Spalte 1 Nr. 4.1g und Spalte 2, einschließlich zugehöriger Nebenanlagen, genannt sind.
- Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- 1.2 Festlegung des Gebietes als Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)
- Zulässig sind innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 2.700 m<sup>2</sup> sowie nicht innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente.



Innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerkes
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte,
- Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Verkaufsfläche ist die gesamte, den Kunden zugängliche Fläche, nicht aber Lager, Büro und Sozialräume.

### 1.3 Nutzungsausschlüsse

- 1.3.1 Im GE wird die Ausnahme § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Vergnügungsstätten sind nur auf dem Flst. Nr. 3898 (Freizeitcenter) zulässig, ansonsten unzulässig. Gaststätten sind grundsätzlich unzulässig, Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandschutzes gewährleistet und unter Ziffer 1.4 zu entnehmen
- 1.3.2 Im GI werden Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, § 1 Abs. 6 BauNVO.
- 1.3.3 Im GI ist die Ausnahme des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- 1.3.4 Im GE, GI und GI (A) und im GI (B) sind Einzelhandelsbetriebe aller Art, Vergnügungsstätten und Gastronomie ausgeschlossen, ausgenommen KFZ und KFZ-Zubehörbetriebe.



## 1.4 Ausnahmen

Entsprechend dem Bestand sind auf den Grundstücken ausnahmsweise zulässig:

Baustoffhandel	Lgb. Nr. 1577/3
Motoren-, Elektrowerkzeuge, Getränkemarkt, Imbiss	Lgb. Nr. 1577/15
Lebensmittelmarkt	Lgb. Nr. 1003/5
Büromarkt	Lgb. Nr. 6570 + 6569/2
Eisenwaren, Werkzeuge, Beschläge	Lgb. Nr. 1000/13
Möbele Einzelhandel mit für Möbele Einzelhandel üblichem Randsortiment bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche	Lgb. Nr. 4734/10
Gastronomie	Lgb. Nr. 4734/15 u. 4738/1
Vergnügungsstätten mit gastronomischer Nutzung	Lgb. Nr. 3898

## 1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze auch außerhalb.

## 2.0 **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21 BauNVO)

### 2.1 Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Im Plangebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt, für das GE (A) ist eine maximale GRZ von 0,3 vorgeschrieben

### 2.2 Festlegung der Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Im Plangebiet wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 festgesetzt, für das GE (A) ist eine maximale GFZ von 0,5 vorgeschrieben.



## 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Die Festlegung der maximalen Traufhöhe (TH) beträgt 12 m, mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 1000/9. Die Traufhöhe/Firshöhe der Bebauung, auf dem Flst. Nr. 1000/9, ist mit 18 m gestattet. Die Traufhöhe bezieht sich auf die Straßenoberkante (Erschließungsstraße Mitte Gebäude, gemessen Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut).

2.3.2 Die Festlegung der maximalen Firshöhe (FH) beträgt 18,00 m.

Vorhaben die innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Donaueschingen-Villingen liegen (siehe Eintrag zeichn. Teil) bedürfen generell der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Auch Anlagen und Geräte i. S. d. § 15 LuftVG bedürfen einer Luftverkehrsrechtlichen Genehmigung.

Da diese Höhenentwicklung (42 m) im Bereich der Fläche Nr. 4 c des Bauhöhenangabenplanes vom Jan. 2001 zur Einführung des IFR-Flugbetriebes liegt und die behördeninterne Bezugshöhe von 700,00 m + NN überschritten wird, ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde betr. Kennzeichnung (Luftfahrthindernis) des Bauvorhabens erforderlich.

Im Bereich des Schutzstreifen der 380 kv-Leitung des EnBW gibt es eine Höhenbeschränkung. Die Höhenentwicklungen der Bauvorhaben sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Sie sind nur mit deren Einvernehmen zulässig.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1011/1 beträgt die Firshöhe innerhalb der Nutzungsabgrenzung ausnahmsweise max. 42,00 m.

Die Firshöhe bezieht sich auf Erschließungsstraße Mitte Gebäude gemessen, Schnittpunkt OK-Dachhaut.

## 3.0 **Bauweise** (§ 22 BauNVO)

### 3.1 Festlegung der besonderen Bauweise

Die Gebäudelänge darf max. 140 m betragen, ausnahmsweise zulässig ist die Gebäudelänge von max. 175 m auf dem Flst. Nr. 1011/1.



### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Errichtung der Baukörper werden durch Ausweisungen von Baufenstern festgesetzt – die Umfassung der Baufenster erfolgt durch Baugrenzen (Abstand zum öffentlichen Raum mind. 3,00m).

## 4.0 **Lärm-Immissionsschutzmaßnahmen**

### 4.1 Ausschluss Wohnungen – Bereich 380 kv-Leitung

Im Bereich der 380 kv-Leitung in einem Abstand bis zu 55 m von der Trassenachse (siehe Kennzeichnung im B-Plan) sind die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen oder andere, auch während der Nachtzeit schutzbedürftige Räume, ausgeschlossen.

### 4.2 Straßenverkehrslärmeinwirkung B 27 und L 180 / passive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, wird folgende Festsetzung getroffen:

Vom Planer eines Gebäudes ist in .Abhängigkeit vom Gebäudestandort, d. h. von der Zuordnung der Außenflächen schutzbedürftiger Räume zum jeweiligen Lärmpegelbereich und von der Art der jeweiligen Raumnutzung die erforderliche Luftschalldämmung entsprechend den Festlegungen in der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln.

Durch die Wahl entsprechender Bauelemente muss sichergestellt werden, dass die Außenfläche im Bereich schutzbedürftiger Räume die jeweils erforderliche Luftschalldämmung aufweist und damit ein ausreichender Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkung erreicht wird.



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

5.1 Festlegung der Straßenverkehrsflächen

5.2 Festlegung der Parkplatzflächen

5.3 Festlegung der Fußwegflächen

5.4 Festlegung der kombinierten Fuß-Radwegeflächen

5.5 Festlegung der Verkehrsbegleitgrünflächen

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

6.1 Die auf den öffentlichen Grünflächen im Osten des Plangebietes  
ausgewiesenen Feldhecken sind zu erhalten (siehe Planeintrag).

6.2 Versiegelungsgrad

Stellplatzflächen sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen  
Oberflächenbefestigung (Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen oder  
einer wassergebundenen Decke) auszubilden.

Abflussbeiwert von höchstens 0,6.

6.3 Die befestigten Grundstücksflächen sind vorzugsweise als  
wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder  
Rasengittersteinflächen herzustellen. Fahrbahnen und Fahrbereich  
können als Asphaltflächen hergestellt werden.

6.4 Oberflächenentwässerung

6.4.1 Die Flurstücke, die an die östlich gelegene Retentionsfläche angrenzen,  
müssen ihr Oberflächenwasser vor allen Dingen die Dachwässer in die  
Retentionsflächen auf der öffentlichen Grünfläche einleiten.



Falls Wasser mit Metallbelastung (Kupfer oder Zinkdächer) versickert wird, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Anreicherung des Bodens mit Schwermetallen zu vermeiden.

## **7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlag**

(§ 9 Abs. 1  
Nr. 15 BauGB)

Im östlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes werden auf den öffentlichen Grünfläche, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlags- und Hochwassers (100-Jähriges) festgelegt. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird eine mögliche Gestaltungsvariante vorgeschlagen, die genaue Übernahme dieser Variante ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben, die Ausgestaltung der Flächen kann daher etwas abweichen.

Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz beantragt.

## **8.0 Pflanzgebot**

(§ 9 Abs. 1  
Nr. 25 BauGB)

### **8.1 Öffentliches Pflanzgebot**

Auf den kombinierten Fuß- und Radwegen im nördlichen Planungsgebiet sind Bäume (Ahorn) alleinartig in einem Abstand von ca. 20 m in Mitten der Fuß- und Radwege zu pflanzen. Die Standorte der Bäume wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt, können jedoch bei der Verwirklichung in der Lage geringfügig abweichen.

### **8.2 Privates Pflanzgebot**

Die als Pflanzgebot vorgesehenen Bäume entlang der öffentlichen Straßenräume auf privatem Grundstück werden auf die Gesamtzahl angerechnet. Die festgesetzten Standorte der Bäume können zur Sicherung der Grundstücksein- und ausfahrten, parallel zur Straße, um bis zu 5,00 m verschoben werden.





8.2.2 Pro 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der ersten Ordnung oder zwei der zweiten Ordnung (siehe Pflanzliste) zu pflanzen.

8.2.3 Die Grundstücke sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten, sowie bei Verlust zu ersetzen (Artenwahl nach Pflanzliste – aus der Anlage 1 zu entnehmen).

**9.0 Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1  
Nr. 21 BauGB)

9.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten und mit Leitungsrechten belegten Flächen dürfen weder bauliche Anlagen errichtet noch tiefwurzelnende Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Des Weiteren sind beim Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Kabeln die technischen Richtlinien K 0040 des Energiedienstes zu beachten.

**10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 a, Satz 2  
BauGB)

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den erstmals bebaubaren Grundstücksflächen und den Erschließungsanlagen im Sinne von § 33 Nr. 1 und 2 KAG der Erweiterungsfäche (5,165 ha) kostenerstattungspflichtig zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt im Verhältnis bebaubare Grundstücksfläche 92,19 % und Erschließungsanlagen 7,81 %.



## **B. Örtliche Bauvorschriften**

Rechtsgrundlage

### **1.0 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dacheindeckungen**

1.1.1 Dächer (< 15°) sind zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht für die Solarenergiegewinnung genutzt werden.

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

1.1.3 Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.

#### **1.2 Fassadengestaltung**

1.2.1 Fassadenverkleidungen dürfen nicht mit glänzenden Oberflächen ausgeführt werden.

1.2.2 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 10 % sind durch vorgelagerte Gehölzpflanzungen zu begrünen. Sind Gehölzpflanzungen nicht möglich, ist die Begrünung mit Rankpflanzen auszuführen.

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

### **2.0 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

2.1 Die Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur an der Fassade angebracht werden. Auf oder über dem Dach sind diese nicht zulässig.



- 2.2 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf pro Grundstück 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann die Gesamtfläche von Werbeanlagen für wirtschaftlich eigenständige Unternehmen mit separaten Betriebsgebäuden geringfügig überschritten werden.
- 2.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m, Fahnenmasten von max. 6,00 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.
- 2.4 Werbeanlagen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> Fläche dürfen nicht beleuchtet werden.
- 2.5 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- 2.6 Werbeanlagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,00 m aufweisen.
- 2.7 Werbeanlagen, die zur Bundesstraße 27 ausgerichtet werden, dürfen keine Blendwirkung haben.

### **3.0 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über natürlichem Gelände bzw. Straßenniveau durch Maschendraht- oder Metallgitterzäune zulässig, müssen jedoch an öffentlichen Straßen und Wegen durch Büsche und Bäume eingegrünt werden. Mauern und undurchsichtige Grundstücksabgrenzungen sowie andere Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

### **4.0 Bodenmaterial**

Aufschüttungen bzw. Modellierungen von mehr als 0,8 m über Erschließungsstraße oder Fußweg sind nicht zulässig.

### **5.0 Kellerabdichtungen**

Unterkellerungen sind zum Schutz gegen eindringendes Wasser wasserdicht auszuführen.



## **C. Hinweise**

### **1.0 Bodenschutz**

(§ 4 Abs. 2  
Bodenschutzgesetz)

Wie im Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg formuliert, ist auf einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten. Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial, ist soweit wie möglich auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude ist darauf abzustimmen (Massenausgleich).

- 1.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **2.0 Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen**

- 2.1 Im zeichnerischen Teil wurde die Lage, der sich im nördlichen Bebauungsplanbereich befindenden unterirdisch verlegten Kabelanlagen dargestellt und mit einem Leitungsrecht versehen. Es ist abzuklären ob eine Verlegung der sich im nord-östlichen Bereich befindenden Kabelanlage möglich ist, um wirtschaftlichere Grundstückszuschnitte zu erzielen.
- 2.2 Im zeichnerischen Teil wurden die erforderlichen Anlagen und Leitungen, die der örtlichen Versorgung (Elektrizität, Wasser, Löschwasser, private Transformationsanlagen, Abwasser, Regenwasser, Telekommunikation usw.) dienen, nicht eingetragen. Solche Anlagen und Leitungen (Lage, Umfang und Dimensionierung) unterliegen der Erschließungsplanung der Versorgungsträger und sind entsprechend dem Bedarf im öffentlichen Straßen- und Verkehrsbereich zu realisieren.



### 3.0 Bodenfunde / Archäologische Denkmalpflege

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0, ist unverzüglich bei Funden zu benachrichtigen. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 4.0 Geländeüberprüfung auf Kampfmittel

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten innerhalb des bombardierten Bereiches muss das Regierungspräsidium Stuttgart/Abteilung Kampfmittelbeseitigungsdienst informiert werden. Das Baugelände muss im Zusammenhang mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden.



Donaueschingen, den 07.02.2006

Thorsten Frei  
Oberbürgermeister