

**Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schloßmatten“ in der Fassung der letzten (2.) Änderung, werden die örtlichen Bauvorschriften in Ziffer II. (Nrn. 1. bis 3.) und die sonstigen Festsetzungen in Ziffer III. (Nr. 2) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schloßmatten“ ersatzlos gestrichen und neu erlassen. Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Schloßmatten“ in der Fassung der letzten (2.) Änderung in Ziffer II. (Nrn. 1. bis 3.) und die sonstigen Festsetzungen in Ziffer III. (Nr. 2.) finden für den Geltungsbereich keine Anwendung mehr.**

## I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Gebäudehöhen

##### 1.1.1 Es wird eine maximale Traufhöhe von 10 m und eine maximale Firsthöhe von 15 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) gilt als maximale Gebäudehöhe die Traufhöhe von 10 m.

Bei Pultdächern ist der Pultfirst als Traufe anzusehen. Dieser darf die festgesetzte maximale Traufhöhe von 10 m um maximal 2 m überschreiten.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen an dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen am höchsten Punkt der Dachfläche.

Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) wird die Gebäudehöhe gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.

##### 1.1.2 Als unterer Bezugspunkt für die Trauf-, First- und Gebäudehöhe gilt die Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen an der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Bei Gebäuden mit einem in der Höhe gestaffelten First bzw. Traufe, sind die einzelnen Gebäudeabschnitte hinsichtlich des Bezugspunktes als einzelne Gebäude zu betrachten.

##### 1.1.3 Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung (Solar, Fotovoltaik) dienen, dürfen die tatsächliche First- bzw. Gebäudehöhe um 2 m überschreiten.

##### 1.1.4 Betriebliche bedingte Anlagen und Einrichtungen wie Aufzüge, Silos, Türme, Schornsteine, Lüftungsschächte und Wärmepumpen dürfen die tatsächliche First- bzw. Gebäudehöhe um maximal 5 m überschreiten.

#### 1.2 Dächer

##### 1.2.1 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° herzustellen. Für die Dacheindeckung nicht begrünter Dachflächen, sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Farben zu verwenden.

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind alternativ als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° herzustellen. Diese sind in der Summe auf einer Fläche von mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss bei

Hauptgebäuden mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden mindestens 8 cm betragen. Ausgenommen von einer Begrünung sind Eingangsüberdachungen und betriebsbedingte Anlagen wie Silos.

Bei Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen und direkt auf dem Dach aufliegen, so dass keine darunterliegende Begrünung möglich ist, kann der Anteil der zu begrünenden Fläche in der Summe auf 50% reduziert werden.

- 1.2.2 Wellfaserzement, Dachpappe sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 1.2.3 Dachaufbauten wie Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
- 1.2.4 Fassaden
- 1.2.5 Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und spiegelnde Materialien nicht zulässig.

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

- 2.1 Werbeanlagen an den Fassaden dürfen die Trauf- bzw. Gebäudehöhe und eine Fläche von insgesamt 10,50 m<sup>2</sup> (Euronorm) je Fassadenseite nicht überschreiten.
- 2.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 6,0 m zulässig. Diese dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m, gemessen ab Straßenoberkante der jeweils angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 2.3 Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind unzulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

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

- 3.1 Einfriedungen dürfen zu den angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 2,0 m sein. Sockel und Mauern sind bis 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.
- 3.2 Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen nicht zu Sichtbehinderungen in den Kreuzungsbereichen der Erschließungsstraßen führen.
- 3.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist unzulässig.
- 3.4 Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken dürfen eine Höhe von 0,8 m gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

## 4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht als Stellplatz-, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## 5. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 5.1 Das anfallende und unbelastete Niederschlagswasser (beispielsweise von Dach- und Hofflächen) ist über eine belebte Bodenschicht auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Von den Versickerungsmulden sind Notüberläufe in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen.

Um den Schutz des Grundwassers nicht erheblich zu verschlechtern, ist bei Entfernung der Zwischenschichten, eine Sickerschicht aus sauberem Feinsand zu verwenden.

Alternativ ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 50 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche bzw. Hofffläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

- 5.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Eine Beeinträchtigung für Dritte darf durch die Versickerung nicht entstehen.

Hinweis:

Versickerungen bzw. Einleitungen müssen grundsätzlich schadlos sein und der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser entsprechen. Die Schadlosigkeit der Versickerung ist in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachzuweisen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung baulicher Maßnahmen 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](mailto: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.

2. Überschwemmungsgebiet

Im östlichen Bereich des Plangebiets werden teilweise Baugrundstücke durch ein HQ 100 bzw. HQ extrem, hervorgerufen durch den „Merdinger Neugraben“ überflutet. Siehe hierzu der Lageplan mit Überschwemmungsbereichen (HQ 100 und HQ extrem), der als Anlage der vorliegenden Änderung beigefügt ist.

Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer (Neu-)Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen bei einem HQ 100 die zuständige Behörde (Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 430/440) bereits im Vorfeld des Bauantragsverfahrens zu beteiligen ist.

Anlagen innerhalb des HQ 100 bzw. HQ extrem, sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Eine Gefährdung für das Leben oder die Gesundheit sind nicht auszuschließen. Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden sind wahrscheinlich.

Aus diesem Grund sollten die geplanten Gebäude hochwassersicher errichtet und den prognostizierten Wasserständen angepasst werden. Die dazu erforderlichen Daten sind entweder über die Mail-Adresse [hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de](mailto:hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de) zu beziehen oder können über die Seite [www.hochwasser-bw.de](http://www.hochwasser-bw.de) im Internet abgerufen werden.

3. Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z. B. Nebenanlagen, Hecken) freizuhalten.

4. Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu verhindern sind folgende allgemeinen artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten:

- Alle planmäßig zu entfernenden Gehölze bzw. Gebäude/-teile dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), bzw. während der Winterruhe von Fledermäusen, also von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.), entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Nistaktivitäten bzw. Fledermausbesatz untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten von Vögeln bzw. Fledermäusen nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.
- Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Bei Neuanbringung von Außenbeleuchtungen im Plangebiet sollten fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) verwendet werden. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden. Um die Tiere in der Jagdaktivität bzw. während der Transferflüge nicht zu stören, sollten keine dauerhaften Beleuchtungen an den Gebäuden oder deren Fassaden vorhanden sein.
- Insbesondere zur Förderung von gebäudebewohnenden Arten wird über die Möglichkeit zur baulichen Integration von Vogelnistkästen und Fledermausquartieren – beispielsweise von Fassadennestern oder Einbaukästen bzw. Fassadenröhren oder -quartieren – in die neuen Gebäude zur Erhöhung des Brutplatzangebots bzw. der Quartierstrukturen aufmerksam gemacht. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.

Gemeinde Merdingen, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Bürgermeister  
Martin Rupp

Der Planverfasser