

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "Obere Wiesen/Erweiterung" in DS-Aasen

A) Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S. 2253) bzw. in der Fassung der derzeit gültigen Änderung
- 2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132) bzw. in der Fassung der derzeit gültigen Änderung
- 3) §§ 74 und 75 der LBO i.d.F. vom 08.08.1995 (BGBl.S. 617)

B. Textfestsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

§ 2

Ausnahmen

- a) Als Ausnahme können im Gebiet zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Weitere Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

- b) Nebenanlagen gem. § 14 und 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren straßenseitigen Freiflächen nicht zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze.

Auf dem privaten gewerblichen Grundstücksstreifen westlich der K5701, zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Grünfläche bzw. dem Gehweg ist aufgrund des Anbauverbotes (zur K5701) jedliche Errichtung von Nebenanlagen untersagt. Diese Festsetzung gilt auch für den 5m breiten Grundstücksstreifen (gem. Wassergesetz) zwischen dem Dorfbach und der Baugrenze.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl und die Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

Als Bauweise wurde im gesamten Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

IV. Grünordnerische- sowie ökologische Maßnahmen

§ 7

Pflanzliste

Die nicht für die Erschließung und Stellplatzflächen in Anspruch genommenen Flächen sind landschaftstypisch gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Artenwahl der Bäume und Sträucher orientiert sich an der ortsüblichen Vegetation. Die Gehölze der folgenden Liste sind als Orientierungshilfe für Pflanzmaßnahmen im Gebiet gedacht. Die Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen müssen im Jahr der Bauabnahme erfolgen.

Pflanzenliste:

Einzelbäume:	Acer pseudoplatanus Quercus robur Fraxinus excelsior u.a.	Berg Ahorn Stieleiche Gemeine Esche
Kleinbäume:	Alnus glutinosa Betula pendula Betula pubescens Populus tremula Salix sp. Sorbus aucuparia Carpinus betulus u.a.	Schwarzerle Gemeine Birke Moor-Birke Zitter-Pappel Weide Eberesche Hainbuche
Sträucher:	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Frangula alnus	Hartriegel Hasel Pfaffenhütchen Heckenkirsche Faulbaum
zu Sträucher:	Prunus padus Salix caprea Sambucus racemosa u.a.	Trauben-Kirsche Sal-Weide Traubenholunder
Gehölze für geschnittene Hecken:	Carpinus betulus Ligustrum vulgare u.a.	Hainbuche Liguster
<p>Der Anteil von Nadelgehölzen in den Pflanzflächen soll 15 % nicht übersteigen.</p>		
Klettergehölze:	Clematis vitalba Hedera helix Parthenocissus quinquefolia var. engelmannii Polygonum aubertii	Gemeine Waldrebe Efeu Wilder Wein Schling-Knöterich

Den Klettergehölzen sind zur optimalen Entwicklung, wenn notwendig, die geeigneten Rank- und Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.

§ 8

Pflanzgebote

Als Ausgleich- und Ersatz für die Versiegelung im Baugebiet ist je 300 m² gewerblicher Grundstücksfläche ein Baum mit mind. 15 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

Die als Pflanzgebot vorgesehenen Bäume entlang der öffentlichen Straßenräume und dem Dorfbach 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.

Die Fläche mit einem Pflanzgebot für Busch- und Baumgruppen ist zur Eingrünung des Gewerbegebietes mit einer mindestens dreireihigen Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, davon 80 % Sträucher und 20 % Bäume.

Dachbegrünung: Dachflächen von Nebengebäuden mit 0 bis 15 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen. Dicke der Vegetationsschicht 8-12 cm. Ansaat mit standortgerechten, heimischen Kräutern und Gräsern.

Fassadenbegrünung: Bei Fassadenflächen, die auf der Länge von 5 m keine Fenster und Türen aufweisen, ist pro angefangene 5 m eine Kletterpflanze zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Größe der Pflanzfläche 0,5m x 0,5m, 0,4 m tief.

§ 9

Bachrenaturierung

Der Dorfgraben ist im Geltungsbereich zu renaturieren (Profilaufweitung und Sohlenverbreiterung in unterschiedlichem Ausmaß, Bepflanzung).

C) Örtliche Bauvorschriften

§ 1

Baugestaltung

Die Höhenentwicklung der Gebäude darf max. 6,00 m von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut). Die Firsthöhe darf max. 9,00 m (über Straßenoberkante) betragen.

Die zulässige Dachneigung beträgt im gesamten Plangebiet für die Hauptgebäude 15-30°. Die Dachform wird nicht vorgeschrieben. Nebengebäude sind unter einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach unter 15° zulässig.

§ 2

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über natürlichem Gelände durch Maschendrahtzäune zulässig. Zäune mit einer Höhe größer oder gleich 1,00 m, die an öffentlichen Straßen und Wegen angrenzen, müssen mit einer geeigneten Bepflanzung wie Klettergehölz oder Sträucher eingegrünt werden. Mauern und undurchsichtige Grundstücksabgrenzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

§ 3

Bedachung

Für die Dacheindeckung der Gebäude, die unter einer Dachneigung von 15-30° liegen, dürfen nur Bedachungsmaterialien von den Farbtönen rot-braun aufgrund der dörflich geprägten Umgebung zur Verwendung kommen.

§ 4

Aufschüttungen und Modellierungsmaßnahmen

Aufschüttungen von mehr als 0,8 m sind nicht zulässig. Modellierungen sind dem vorhandenen Gelände anzupassen.

§ 5

Beläge

Parkplätze sind zur Verminderung der Belastung der Kläranlagen mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,6 auszuführen.

§ 6

Retentionsflächen für die Angrenzer des Dorfbaches

Das Dachwasser ist über die offene Fläche mit entsprechender leichter Modellierung in den Rasen- und Pflanzflächen dem Dorfbach zuzuführen.

§ 7

Zisternen

Das Regenwasser von Dächern und Plätzen ist in Zisternen zu sammeln. Als Faustregel zur Berechnung der Zisternengröße wird pro 50 m² Dachfläche 1 m³ Fassungsvermögen angenommen. Bei der Benutzung im Betrieb als Brauchwasser findet die Zisterne mit Boden Verwendung. Besteht keine Möglichkeit der Regenwassernutzung wird das Wasser über eine bodenlose Zisterne versickert. Der Überlauf ist an den städtischen Kanal anzuschließen.

Donaueschingen, den 18.11.1996



Dr. E v e r k e
Oberbürgermeister



§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Donaueschingen, den ^{-6. DEZ. 1996}

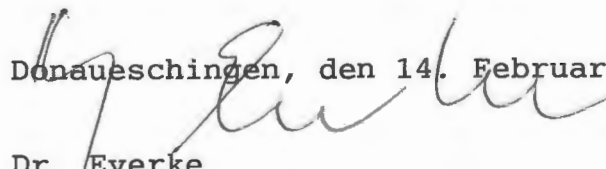


Dr. Everke
Oberbürgermeister



Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Mitteilungsblatt der Stadt Donaueschingen vom 31. Jan. 1997. Der Bebauungsplan "Obere Wiesen/Erweiterung" wurde damit am 31. Jan. 1997 rechtsverbindlich.

Donaueschingen, den 14. Februar 1997



Dr. Everke
Oberbürgermeister

