



Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan „Obere Wiesen 2. 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 und drei Kabelverteilerkästen (Strom), siehe Eintrag zeichnerischer Teil.

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 Artenwahl der Bäume und Sträucher orientiert sich an der ortsüblichen Vegetation. Die Gehölze der folgenden Liste sind als Orientierungshilfe für Pflanzmaßnahmen im Gebiet gedacht. Sofern bis zur Schlussabnahme der Bebauung die Pflanzungen noch nicht erfolgt sind, müssen sie spätestens in der folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.

Pflanzliste:Einzelbäume:

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg Ahorn |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Obstgehölze für rauhe Lagen | Augustbirne |
| | Jakoblebel (Apfel) |
| | James Grieve (Apfel) |
| Prunus avium | Vogelkirsche |

Kleinbäume:

| | |
|------------------|-----------------|
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Betula pendula | Gemeine Birke |
| Betula pubescens | Moor-Birke |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Salix sp. | Weide |
| Sorbus aucuparia | Erberesche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Salix caprea | Sal-Weise |
| u. a. | |



| | | |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Sträucher:</u> | Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Frangula alnus Sambucus racemosa u. a. | Hartriegel Hasel Pfaffenhütchen Heckenkirsche Faulbaum Traubenholunder |
| <u>Gehölze für geschnittene Hecken:</u> | Carpinus betulus Ligustrum vulgare u. a. | Hainbuche Liguster |

Der Anteil von Nadelgehölzen in den Pflanzflächen soll 15 % nicht übersteigen.

| | | |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <u>Klettergehölze:</u> | Clematis vitalba Hedera helix Parthenocissus tricuspidata und Parthenocissus quinquefolia 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 beendeter gewerblicher Grundstücksfläche ein Baum mit mind. 15 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Die als Pflanzangebot vorgesehenen Bäume entlang der öffentlichen und privaten 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.

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 mind. 0,5 qm und mind. 1 cbm durchwurzelbarer Raum.



C) Örtliche Bauvorschriften

§ 1

Baugestaltung

Die Höhenentwicklung der Gebäude darf max. 7,00 m von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut). Die Firsthöhe darf max. 10,00 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 und Sträucher eingegrünt werden. Mauern und undurchsichtige Grundstücksabgrenzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Einfriedungen, Mauern usw. sind bei den Grundstücken, die am westlichen Plangebietsbereich liegen (offene Landschaft), innerhalb des vorgeschriebenen Pflanzgürtels zu errichten.

§ 3

Bedachung

Für die Dacheindeckung der Gebäude, die unter einer Dachneigung von 15 – 30° liegen, dürfen nur Bedachungsmaterialien von den Farbtönen rot-braun-grau 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
Zisternen

Das Regenwasser von Dächern ist in Zisternen zu sammeln. Als Faustregel zur Berechnung der Zisternengröße wird pro 100 m² Dachfläche 1 m³ Fassungsvermögen angenommen. Die Zisternen müssen dicht sein. Der Überlauf ist an die städtische Drainageleitung anzuschließen.

§ 7
Werbeanlagen

- a) Die Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur an der Fassade angebracht werden. Auf oder über dem Dach sind diese nicht zulässig.
- b) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m über Gelände nicht überschreiten.
- c) Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf 4 m² je Grundstück nicht überschreiten.

Donaueschingen, den 15.02.2000 / 23.05.2000

Dr. Everke
Oberbürgermeister



§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Donaueschingen, den 26. VII 00

Dr. Everke

Dr. Everke
Oberbürgermeister



Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Mitteilungsblatt der Stadt Donaueschingen am 4. August 2000. Der Bebauungsplan „Obere Wiesen / 2. Erweiterung“ wurde damit am 4. August 2000 rechtsverbindlich.

Donaueschingen, den 7. August 2000

Der Oberbürgermeister
i.V.

Kaiser

Kaiser, Bürgermeister



Ja.