

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLANGEBIET "RATHAUSPLATZ" - DONAUESCHINGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) - BauNVO in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. S. 1238).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352).

B. FESTSETZUNGEN:

I. Art der baulichen Nutzung.

§ 1

Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert -Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und Sondergebiet "Einkaufszentrum" gem. § 11 BauNVO.-Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen und Baulinienplan und Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 6 und 11 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO vom 26.11.1968 sowie Garagen werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

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

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan und im Straßen- und Baulinienplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungs- und Straßen- und Baulinienplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt, wobei die Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden darf.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend, mit Ausnahme des Kaufhausbereiches.

Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

Als Bauweise wird entlang des Hinteren Lehenweges und der Villinger Straße die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Häuser in der Augustastraße und in der St.Lorenzstraße stehen in offener Bauweise.

Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

Das im Sondergebiet "Einkaufszentrum" ausgewiesene Kaufzentrum ist erforderlich und dient der weiteren Entwicklung der Stadt und seiner Bevölkerung.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 8

Grenz- und Fensterabstand

Für den Grenzabstand gilt § 7 der LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

Für die Fensterabstände gilt § 8 der LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:

| | |
|-----------------------------|---------------|
| bei 1-geschossigen Gebäuden | 4.00 - 4.50 m |
| bei 2-geschossigen Gebäuden | 6.00 - 6.50 m |
| bei 3-geschossigen Gebäuden | 8.00 - 8.50 m |

Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf im Mittel nicht mehr als 0.45 m betragen.

An- und Vorbauten an den Wohngebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.

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

Die Dachneigung bei Sattel- oder Walmdächer muß zwischen 28° und 33° liegen. Für das Einkaufszentrum und für die Gebäude Villinger Straße 13, 15, 17 u. 19 ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Sie sind als Massivbauten zu errichten.

Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2.50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterialien sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

Nebengebäude dürfen nicht früher als die Hauptgebäude errichtet werden.

§ 11

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen das Maß von 1.00 m nicht überschreiten. Die Ausführungsart ist im Benehmen mit der Stadt Donaueschingen festzulegen.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Zur besseren Verkehrsübersicht ist bei Eckgrundstücken die Anpflanzung von Hecken, Bäumen sowie Sträuchern im Bereich des Sichtdreiecks zu unterlassen.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Donaueschingen, den 25.6.1976

S t a d t b a u a m t

~~_____~~



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]



Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG,
mit Beschluß vom 4. Jan. 1977
Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
Untere Baurechtsbehörde -

I. A.
[Handwritten initials]