

Bebauungsvorschriften

Vorhaben bezogener Bebauungsplan „ZG-Areal“ in Donaueschingen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

I. *Art der baulichen Nutzung*

§ 1

Baugebiete

Der Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes wird gliedert in Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

§ 2

Nutzungsausschlüsse / Verkaufsflächenbegrenzung

Geplant ist ein Raiffeisen-, Baustoff- und Technikmarkt:

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Donaueschingen empfiehlt für den Bereich der ZG eine Neuordnung des Areals unter Beibehaltung des bisherigen Sortiments. Die Struktur des bestehenden Groß- und Einzelhandels sollte nicht um innenstadtrelevante Sortimente ergänzt werden.

- a) Im gesamten Plangebiet ist innenstadtrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.
- b) Ausgeschlossen sind auch Gaststätten und Vergnügungsstätten.
- c) Die Verkaufsflächen werden wie folgt abgegrenzt:

maximal	1.500 m ²	für den Raiffeisenmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt
maximal	800 m ²	für das Gartencenter
maximal	1.200 m ²	für den überdachten Freiverkauf
maximal	300 m ²	für den nicht überdachten Freiverkauf
maximal	350 m ²	für den Technikmarkt

Zulässig sind folgende Sortimente:

Bau- und Heimwerkermarkt / Raiffeisenmarkt

- Bodenbeläge
- Fenster
- Eisenwaren (Schrauben, Nägel, Beschläge u.a.m.)
- Werkzeuge (Holzbearbeitungswerkzeuge, Fliesenwerkzeuge, KFZ-Werkzeuge, Werkzeugtaschen u.a.m.)
- Maschinen (Bohrmaschinen, Schleifer, Handkreissägen, Hobel, Fräsen, Maschinenzubehör u.a.m.)
- Elektro (Lampen, Installationsmaterial)
- Autozubehör (Pannen- und Sicherheitsartikel, Pflegemittel, Öle, Innen- und Außenausstattung, Werkstattartikel)
- Fahrräder einschließlich Zubehör
- Fliesen innen und außen / verschiedene Fabrikate / Naturstein / Bearbeitungswerkzeuge
- Sanitär (Anlagen, Armaturen, Badezimmerschränke, Brausen und Duschprogramm, Installationsmaterial, Spiegel), komplette sanitäre Einrichtungen
- Regale (Regalsysteme, Holz und Metall, Telefonkonsolen)
- Holz (Leisten, Weißholz, Paneele, Kassetten, Wandplatten / Deckenplatten, Zubehör), Massivhölzer / Spanplatten / Tischplatten / Melaminharzplatten und Halbfabrikate / Bilderrahmen / Dekorationen)
- Farben (Lacke / Holzschutzmittel, Kleber, Pinsel, Zubehör)
- Tapeten (inkl. Tapeziertische, Tapezierwerkzeug), Wandbeläge / Gewerbe aller Art mit Servicebereich, Geräten und Werkzeuge
- Camping (Grillzubehör, Campingzubehör, Saisonartikel)
- Teppiche mit Zubehör und Werkzeuge (ohne Orientteppiche)

- Dachflächenfenster / Dach- und Ausbauzubehör / Isolierungen / Dämmungen / Wendeltreppen / Fertigtürprogramme in Holz und Stahl
- Zentrumsrelevante Randsortimente: (z. B. Geschenkartikel Weihnachten / Ostern) im Kassenbereich (Zigaretten, Eis, Süßwaren) Haushaltswaren usw., allerdings darf eine zentrenrelevante Sortimentsgestaltung 120 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (siehe Liste der innenstadtrelevanten Einzelhandelsortimente im Folgenden)

Bereich Gartencenter

- Pflanzen (mit Schnittblumen), lebendes Grün
- Blumenkästen, Töpfe
- Gartenmotorgeräte
- Gartenmöbel und Campingartikel

Bereich überdachter Freiverkauf

- Zäune und Rohholz
- HT-Rinnen
- Dünger und Gartengeräte

Bereich Freiverkauf

- Torf / Erden
- Palisaden
- Außenpflanzen
- Gartenhäuser

In den übrigen Geschossflächen werden Büro-, Sozial- und Lagerräume etabliert.

Verkaufsfläche ist die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche mit Ausnahme der Sozialräume.

Innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente (zentralrelevant) sind:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerkes, ausgenommen davon sind Lebensmittel aus regionaler Erzeugung.
- Drogerie-, Parfümwaren
- Apothekenwaren
- Schnittblumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren (ausgenommen Arbeits- und Berufskleidung)
- Schuhe, Lederwaren (ausgenommen Arbeits- und Berufskleidung), Stiefel
- Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren (ausgenommen Spielwaren mit landwirtschaftlich- oder bauwirtschaftlichem Bezug)
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

II. *Maß der baulichen Nutzung*

§ 3

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und durch die maximal zulässige Firsthöhe.

§ 4

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

§ 5

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt in den Bereichen

GE 1, GE 3, GE 4	691.30 üNN
GE 2	710.00 üNN.

III. *Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche*

§ 6

Bauweise

Für die Bebauung wurden die abweichende und die offene Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise lässt Baukörper bis zu einer Länge von 75 bzw. 200 m zu, siehe Eintragung im zeichnerischen Teil. Für die Stellung der Gebäude sowie für die Dachform sind ebenfalls die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil. Untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Erker dürfen die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten. Im Bereich des Technikgebäudes GE 4 darf die Baugrenze zur Güterstraße hin um 2,50 m durch das Vordach überschritten werden.

§ 8

Nebengebäude

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO Abs. 2 vom 23.01.1990 werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hiervon ausgenommen ist die Grünfläche entlang der Güterstraße.

§ 9

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Die vorhandenen Baum-, Strauch- und sonstigen Vegetationsbestände sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Im Bereich PG 1 und 2 sind nach Abgang des bestehenden Bewuchses Bodendecker gemäß Pflanzliste nachzupflanzen.
2. Die privaten Grünflächen werden durch weitere Grünflächen entlang der Güterstraße ergänzt. Im zeichnerischen Teil sind alle Grünflächen durch Planzeichen gekennzeichnet. Neu anzulegende Grünflächen sind durch das Anpflanzen von einheimischen Gehölzen gärtnerisch aufzuwerten; Pflanzgebot siehe Pflanzliste.
3. Entlang der Güterstraße und auf dem PKW-Parkplatz im nordöstlichen Planungsgebiet sind Bäume sowie Sträucher als Einzelstandorte anzupflanzen. Diese wurden im zeichnerischen Teil des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, können jedoch bei der Verwirklichung, in der Lage geringfügig abweichen. Hochstämme sind mit einem Kronenansatz von min. 2,00 m und mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind innerhalb einer Vegetationsphase nachzupflanzen.

4. Stellplätze, die im Bereich von nachweislich nicht kontaminierten Flächen liegen, d.h. eine Versickerung zugelassen wird, sind in Teilbereichen mit versickerungs-offenen Belägen auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großem Fugenanteil, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6. Alternativ oder ergänzend können versiegelte Parkflächen bzw. Parkflächenanteile in angrenzende Grünflächen entwässert werden.
5. Soweit möglich, sind alle Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft und zur Durchgrünung des Planungsgebietes parallel zum Baugeschehen durchzuführen, um eine schnelle Begrünung zu erzielen. Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge sind so gering wie möglich zu halten.
6. Dachflächen neuer Gebäude mit einer Dachneigung < 6° müssen extensiv begrünt werden. Bei Installation von Photovoltaikanlagen kann die Begrünung entfallen.

Für die Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus der folgenden Liste zu verwenden:

Pflanzliste

1. Bäume zur straßenbegleitenden und stellplatzbegleitenden Begrünung:

Acer platanoides, *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia cordata* Rancho (kleinkronige Winterlinde), *Acer platanoides* Columnare (Säulenhorn)

2. Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Ribes alpinum* (Johannisbeere), *Viburnum vulgare* (Wolliger Schneeball)

3. Bodendecker:

Rubus spec. (Wilde Brombeere), *Rosa arvensis* (Kriechrose), *Herdera helix* (Efeu), *Vinca minor* (Immergrün), *Lamium galeobdolon*, *L. album*, *L. maculatum* (Taubnessel), *Hieracium silvaticum*, *H. Lachenalii* (Habichtskraut)

Es sind nur Wildarten, keine züchterisch bearbeiteten Arten und Sorten zulässig.

Je nach Pflanzenstandort kommt selbstverständlich nur eine Auswahl dieser Arten in Frage.
Es ist nur eine Baumart auf dem gesamten Gebiet zu pflanzen.

§ 10

Zisterne

Das Regenwasser vom Dach des Neubaus *Raiffeisen-Markt/Baustoffmarkt und Agrarmarkt* ist in Zisternen mit integrierter Schwimmdrossel zu sammeln. Als Faustregel zur Berechnung der Zisternengröße wird pro 100 m² Dachfläche 1 m³ Fassungsvermögen angenommen. Mindestnutzinhalt 10 m³. Die Zisternen müssen dicht sein. Der Überlauf ist an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

B) Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

I. *Baugestaltung*

§ 1

Dachneigung

Bei geneigten Dächern ist eine Dachneigung bis 30° zulässig.

§ 2

Nebenanlagen

Nebengebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, haben sich mit dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

§ 3

Einfriedungen

Einfriedungen entlang des öffentlichen Raumes (Güterstraße) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich um das Technikgebäude. Ansonsten sind Einfriedungen mit einem verzinkten Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig.

§ 4

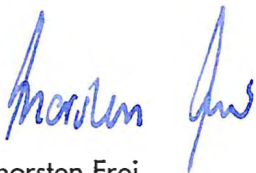
Bedachung

Die Flachdächer von Neubauten mit einer Dachneigung $< 6^\circ$ sind zu begrünen. Als Alternative können Photovoltaikanlagen installiert werden.

§ 5
Werbeanlagen

- a) Die Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur an der Fassade angebracht werden. Auf und über dem Dach sind diese nicht zulässig.
- b) Pro Gebäude sind 30,00 m² Werbefläche zulässig.
- c) Freistehende Werbeanlagen einschließlich Fahnenmasten und der Preistafel für die Tankstelle dürfen eine Höhe von 8,00 m über natürlichem Gelände bzw. Straßenniveau nicht überschreiten.
- d) Werbeanlagen mit mehr als 10,00 m² Fläche dürfen nicht selbstleuchtend sein.
- e) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- f) Werbeanlagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen. Hiervon ausgenommen sind die Preistafel für die Tankstelle und Werbeschilder, für die ein Mindestabstand von 0,50 m gilt.

Donaueschingen, den 30.07.2004



Thorsten Frei
Oberbürgermeister