



GROSSE KREISSTADT

## **Bebauungsplan**

Proviantamt / Änderung (nördlicher Teil)

in Donaueschingen

A - Planungsrechtliche Festsetzungen  
B - Örtliche Bauvorschriften

Stand: 19.04.2013 – Endfassung

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059  
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1123

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	1.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (südlicher Teil) .....	3
	1.2 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (nördlicher Teil).....	3
	1.3 Ausnahmen .....	4
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>4</b>
	3.1 Bauweise .....	4
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
<b>4</b>	<b>Pflanzgebote und Pflanzbindungen</b> .....	<b>5</b>
	4.1 Pflanzgebot von Busch- und Baumgruppen.....	5
	4.2 Pflanzbindung, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b> .....	<b>5</b>
	5.1 Straßenverkehrsflächen .....	5
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>6</b>
	1.1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten .....	6
	1.2 Gebäudehöhen .....	6
<b>2</b>	<b>Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen</b> .....	<b>6</b>
	2.1 Einfriedigungen.....	6
<b>3</b>	<b>Werbeanlagen</b> .....	<b>6</b>

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

### 1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

#### 1.1 **Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (südlicher Teil)**

(§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

#### 1.2 **Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (nördlicher Teil)**

(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

#### Sortimentsbeschränkung und Verkaufsflächenbegrenzung:

Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gelten die folgenden sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen (VK) :

Elektro Großgeräte / Beleuchtung / -Installation:	500 m <sup>2</sup> VK
Heimcomputer:	300 m <sup>2</sup> VK
Möbel, Küchen, Büromöbel:	3.200 m <sup>2</sup> VK
Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf:	3.200 m <sup>2</sup> VK
Teppiche, Bodenbeläge:	1.000 m <sup>2</sup> VK
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse:	keine Begrenzung
Autozubehör:	400 m <sup>2</sup> VK
Sportgroßgeräte / Fahrräder / Campingartikel:	200 m <sup>2</sup> VK
Sportartikel, einschließlich Sport- und Freizeitbekleidung:	1.000 m <sup>2</sup> VK
Fotogeräte, Fotowaren:	80 m <sup>2</sup> VK
Unterhaltungs- und Haushaltselektronik:	850 m <sup>2</sup> VK
Telekommunikation	100 m <sup>2</sup> VK
Bild- und Tonträger	100 m <sup>2</sup> VK
Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren:	150 m <sup>2</sup> VK

Zudem sind folgende „sonstige Nutzungen“ zulässig:

Ärzte

Büros

Dienstleistungen

Gastronomie

Soziale und caritative Einrichtungen

Sport & Fitness, Gesundheitsvorsorge

Vereine

### **1.3 Ausnahmen**

In den beiden Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bzw. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden untergeordnete Bauvorhaben im Sinne der Ausnahmen von § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO zugelassen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse durch Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im gesamten Planungsbereich ist nicht zwingend, 2-geschossig als Höchstgrenze.

## **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

### **3.1 Bauweise**

Als Bauweise wurde im gesamten Plangebiet die besondere Bauweise festgesetzt.

Die "besondere Bauweise" stellt eine Abweichung von der "offenen Bauweise" dergestalt dar, dass innerhalb der "besonderen Bauweise" eine Gebäudelänge von max. 80 m zulässig ist.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

## **4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **4.1 Pflanzgebot von Busch- und Baumgruppen**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ist der begrenzende Grünstreifen zum Bahngelände mit Busch- und Baumgruppen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu verwenden.

### **4.2 Pflanzbindung, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Vegetationsstruktur dauerhaft zu erhalten:

PFB 1: Erhalt der Gehölz- und Baumreihe im Norden

PFB 2: Erhalt der straßenbegleitenden Grünanlage

PFB 3: Erhalt des Gehölzstreifens zur Bahnlinie

Erhalt von Bäumen:

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume sind durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten oder im Falle des Abgangs zu ersetzen. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume gebietsheimischer Arten zu verwenden.

## **5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **5.1 Straßenverkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten**

Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils festgesetzt. Sie beträgt im gesamten Planungsbereich 25 – 30°. Untergeordnete Bauteile können auch unter Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach zur Ausführung gelangen. Der Ausbau des obersten Geschosses (Dachraum) ist zulässig. Dabei sind jedoch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung zu beachten.

Zur Belichtung der obersten Geschosse sind Dachflächenfenster, Gaupen und Dacheinschnitte (Negativgaupen) zulässig, Die Länge der Gaupen bzw. Negativgaupen dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten (sonstige Dachaufbauten sind unzulässig).

Für die Dacheindeckung sind nur Bedachungsmaterialien in Rot-, Braun-, und Anthrazittönen zulässig.

#### **1.2 Gebäudehöhen**

Die Höhe der Gebäude darf von dem bestehenden Gelände (eben) bis zur Traufe betragen (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).

bei 1-geschossigen Gebäuden 4 m

bei 2-geschossigen Gebäuden 7 m

Die Sockelhöhe der Gebäude darf im Mittel nicht mehr als 0,45 m über bestehendes Gelände betragen.

### **2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **2.1 Einfriedigungen**

Einfriedigungen innerhalb des Plangebietes sind nicht zulässig. Lediglich aus Sicherheitsgründen ist entlang des Bahnkörpers der DB eine Einfriedigung zulässig, die jedoch eingegrünt werden muss.

Stellplatzanlagen dürfen außerhalb der von den im Baugebiet tätigen Einzelhändlern ausgewiesenen Öffnungszeiten straßenseitig durch entsprechende Anlagen (z.B. Schrankenanlagen) vor unbefugter Nutzung gesichert werden.

### **3 Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

Zu den Werbeanlagen werden für den Änderungsbereich (Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“) folgende örtliche Bauvorschriften getroffen:

Die Werbeanlagen an Gebäuden und Gebäudeteilen dürfen nur an den Fassaden angebracht werden. Die Anbringung auf oder über dem Dach ist nicht zulässig.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden und Gebäudeteilen darf 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Als freistehende Werbeanlagen sind ein Pylon und fünf Fahnenmasten zulässig. Die Maximalhöhe der Fahnenmasten darf nicht mehr als 7,00 m über bestehendem Gelände betragen. Die Gesamthöhe des Pylons einschließlich Tragkonstruktion darf 8,00 m über bestehendem Gelände und die Gesamtwerbefläche 75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, wobei pro Seite des Pylons maximal 25 m<sup>2</sup> Werbefläche zulässig sind.

Freistehende Werbeanlagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,00 m aufweisen.

Werbeanlagen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> Fläche dürfen weder direkt noch indirekt beleuchtet werden. Ausgenommen hiervon sind die am Pylon befindlichen Werbeanlagen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Ebenso sind Skybeamer nicht zulässig.

Donaueschingen, den .....

.....

Thorsten Frei

Oberbürgermeister