

78628 ROTTWEIL
Telefax 0741 / 1 22 40

STADIONSTRASSE 23+27
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.



GEMEINDE
LANDKREIS

DEISSLINGEN
ROTTWEIL

B E B A U U N G S P L A N

» ALLGAIER'S GARTEN «

Im Bereich der Überschneidung mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen

- Fronhof rechtskräftig seit 17.12.1992
- Fronhof 1. Änderung rechtskräftig seit 23.11.1995

werden deren Planungsrechtliche Festsetzungen durch die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes »ALLGAIER'S GARTEN«, rechtskräftig seit ersetzt.

18. Dez. 2003

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplanes werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
2.2	Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen	3
2.3	Bauweise	4
2.4	Vollgeschosse	4
2.5	Begrenzung von Wohnungen in Wohngebäuden	4
2.6	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	5
2.7	Herstellen von Verkehrsflächen	5
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
2.9	Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken	7
2.10	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
3.	Nachrichtliche Übernahme, Denkmalschutz	8
3.1	Archäologische Denkmalpflege	8

GEMEINDE

DEISSLINGEN

LANDKREIS

ROTTWEIL

B E B A U U N G S P L A N

» ALLGAIER`S GARTEN «

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 16.01.1998 BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850 und 2852).
- 1.2 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).
- 1.3 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
- 1.4 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bodenschutzgesetz - BodSchG) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24. Juni 1991 (GBl. S. 434), geändert durch Artikel 13 des Gesetz vom 12. Dezember 1994 (GBl. S. 653) sowie das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502).
- 1.5 Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) vom 06.12.1983 in der Fassung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).
- 1.6 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990.
- 1.7 Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999 aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 Wassergesetz (WG) durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, (GBl. 422).
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- vom 12.02.1990, geändert durch UVP-Änderungsgesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950).
- 1.9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG NeuregG) vom 04.04.2002 (BGBl. I, 2002, 1193).
- 1.10 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm-) vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom Bundesinnenministerium, 49. Jahrgang, Bonn).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1–23 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO und § 9 (1) BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

**zulässig sind:
gem. § 1 (5) BauNVO**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise können zulässig sein:
gem. § 1 (5) BauNVO**

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Räume entsprechend § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

**nicht zulässig sind:
gem. § 1 (5) BauNVO**

- Anlagen für kirchliche Zwecke.

**nicht zulässig sind:
gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen.

nicht zulässig sind:
gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2.1.2 Weitere Festsetzungen zur Ziffer 2.1.1

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Für den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) als Allgemeines Wohngebiet (WA), festgesetzten Bereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften des Geltungsbereiches nicht entgegenstehen.

Als Nebenanlagen sind zugelassen:

- jeweils eine Pergola und ein offener Freisitz
- ein Gewächshaus oder eine Gerätehütte bis max. 40 m³ umbautem Raum
- Spielgeräte für Kleinkinder
- Holzschutzzäune im Bereich von Terrassen mit den max. Maßen: Höhe 2,20 m, Gesamtabwicklungslänge 8,0 m
- oberirdische Gastankbehälter bis zur Anschlussmöglichkeit an ein zentrales Gasnetz
- Schaltschränke und/oder Kabelschränke von Versorgungsträgern.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen **(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)**

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die maximalen auf NN bezogenen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenräume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände, ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.

Eine gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist zulässig.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 (4) BauNVO)

Festgesetzt ist gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil):

- offene Bauweise.

2.4 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

Abweichend von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn:

- es sich hierbei um Dachräume oder Untergeschosse handelt die Vollgeschosse sind
- die natürlich gewachsene Geländemodulation erhalten bleibt und
- die festgesetzte max. Geschossflächenzahl sowie max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

2.5 Begrenzung von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Festgesetzt ist:

- je Einzelgebäude max. 3 Wohneinheiten
- je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten.

**2.6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.
(§ 9 (1) Nr. 2, 10, 21 und 24 BauGB)**

2.6.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, Einfriedungen) sowie Aufschüttungen über 0,80 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.6.2 Leitungsrechte, Schutzstreifen

2.6.2.1 Kanal, Wasserleitung, Strom, Gas

Gemäß Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.

2.6.2.2 Schalt- und Verteilerschränke

Schalt- und Verteilerschränke sind gem. den »Allgemeinen Versorgungsbedingungen (AVB)« auf den Baugrundstücken zu dulden.

Sie sind jederzeit zugänglich zu halten.

**2.7 Herstellen von Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung von Straßenkörpern erforderlich werden, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Die zur Herstellung von Straßenkörpern erforderlichen unterirdischen Stützbetone für Randsteine und/oder Rabatteneinfassungen die in privaten Grundstücken zu liegen kommen, sind von den hierbei betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden.

Straßenbeleuchtungskabel in diesen Bereichen sind in die erforderliche Duldung eingeschlossen.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB; § 10 (1) LBO)

2.8.1 Schonender Umgang mit Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

2.8.2 Schutz von Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die Flächen außerhalb der Baugruben, insbesondere Flächen außerhalb der Baugrundstücke, nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder andere geeignete Maßnahmen zu schützen.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

2.8.3 Regenwasserrückhaltung -privat-

Je Baugrundstück sind mindestens 4 m³ nutzbares Rückhaltevolumen (z.B. in einer Zisterne mit gedrosseltem Ablauf zum Regenwasserkanal) nachzuweisen.

2.8.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchten, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, zu versehen.

2.8.5 Dachbegrünung

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes ist festgesetzt:

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind mit einer extensiven (Substratstärke sollte mindestens 8 cm betragen) oder einer intensiven Dachbegrünung dauerhaft zu versehen.

2.9 Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

2.9.1 Generelle Pflanzbindung für Bäume -privat-

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßkroniger, heimischer Laubbaum 2. Ordnung (z. B. Obstbaumhochstamm) zu pflanzen.

2.9.2 Grünfläche (Wiese) PFF 1 -öffentlich-

Festgesetzt ist:

- Wiesenfläche mit Baumbuschbepflanzung und offenem Gewässerlauf
- Wiesenfläche mit Baumbuschbepflanzung.

2.9.3 Grünfläche im Zuge verkehrlicher Anlagen PFF 2 -öffentlich-

Festgesetzt ist:

- Rasenfläche.

2.9.4 Grünfläche PFF 3 -privat-

Festgesetzt ist:

Nur Bodennutzung zulässig.

- Hausgarten
- Wiesenfläche
- Laubbäume.

2.9.5 Pflanzbindung PFB -privat-

Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Bäume sind im Zuge von Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

2.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Verkehrsflächen sind so auszubilden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit für einen eingeschränkten Fahrverkehr (Anlieger, Ver- und Entsorgung), Ruhender Verkehr sowie für Fußgänger gemeinsam sichergestellt ist.

Sie sind Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 16 (1) StVG i.V. mit § 42 (4a) StVO.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB i. V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege (§ 20 Denkmalschutzgesetz -DSchG-)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/207120** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten. Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Aufgestellt:

Deißlingen, den 28.10.2003




.....
(Wolfgang Wesner)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 19.12.2003




.....
(Wolfgang Wesner)
Bürgermeister

78628 ROTTWEIL
Telefax 0741 / 1 22 40

STADIONSTRASSE 23+27
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50

ROTTEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
M. RATHGEB DIPL.-ING.

W. BLUST DIPL.-ING. (FH)



GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

» ALLGAIER'S GARTEN «

Im Bereich der Überschneidung mit den rechtskräftig festgesetzten
Örtlichen Bauvorschriften für die Geltungsbereiche

- Fronhof rechtskräftig seit 17.12.1992
- Fronhof 1. Änderung rechtskräftig seit 23.11.1995

werden deren Örtliche Bauvorschriften durch die Örtlichen
Bauvorschriften des Bebauungsplanes » ALLGAIER'S GARTEN «,
rechtskräftig seit ersetzt.

19. Dez. 2003

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Örtliche Bauvorschriften	2
2.1	Dachformen, Dachneigungen	2
2.2	Dachgestaltung	3
2.3	Begrenzung von max. Gebäude-/Traufhöhen	3
2.4	Außenantennen u. Versorgungsleitungen	3
2.5	Zulässigkeit von Geländeänderungen	3
2.6	Einfriedungen	4
2.7	Anzahl der Stellplätze/Garagen/Carports	4
2.8	Kanalhausanschlüsse	4
2.9	Dränungen	5
3.	HINWEISE	5
3.1	Geotechnik	5
3.2	Grundwasser	5
3.3	Bergbauberechtigung	5

GEMEINDE	DEISSLINGEN
LANDKREIS	ROTTWEIL

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

» ALLGAIER'S GARTEN «

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1** Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
- 1.2** Telekommunikationsgesetz vom 25.07.1996.
- 1.3** Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 WG (durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, GBl. 422).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

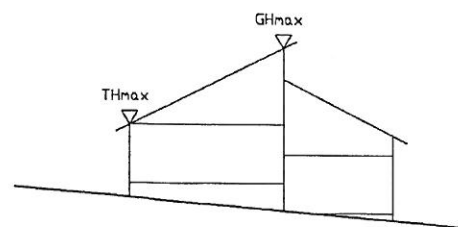
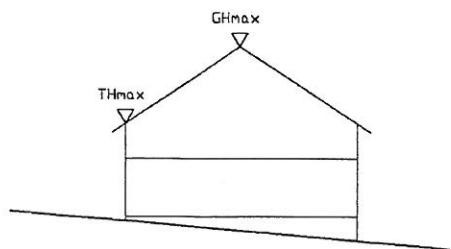
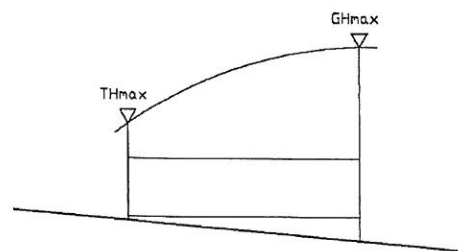
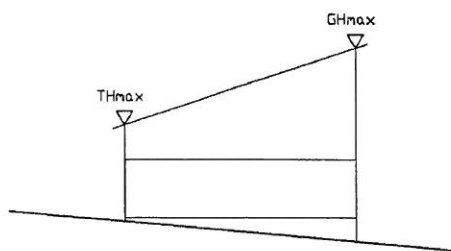
2.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude sind festgesetzt:

- Satteldächer $27^{\circ} - 40^{\circ}$
- Walmdächer $33^{\circ} - 40^{\circ}$
- Pultdächer $10^{\circ} - 18^{\circ}$
- versetzte Pultdächer $20^{\circ} - 40^{\circ}$ (max. Dachflächenversatz 1,70 m zwischen OK Dachhaut – OK Dachhaut)
- Tonnendächer.

Dachüberstände müssen an allen Seiten mindestens 60 cm betragen.

Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie in oder auf Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu angeordnet werden.



2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

zulässig sind:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit einer max. Länge von max. 2/3 der Dachlänge auf der sie liegen.
Bei Sattel- und Tonnendächern muss zusätzlich ein Mindestabstand zum Giebel mit 1,5 m eingehalten werden.
- Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitte die mindestens 0,8 m unter First in das Dach einbinden müssen.

2.3 Begrenzung von maximalen Gebäude-/Traufhöhen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Für die maximalen Gebäude-/Traufhöhen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) auf NN bezogen (je Baugrundstück).
- Bei versetzten Pultdächern sowie bei Tonnendächern dürfen die im Bebauungsplan (z.T.) festgesetzten max. Traufhöhen um 1,50 m überschritten werden.

2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Festgesetzt ist:

- Strom- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Zulässig sind parabolische Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung bis zu einem Durchmesser von 1,0 m.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

2.5 Zulässigkeit von Geländeänderungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Innerhalb des Planbereiches sind Auffüllungen und Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes privater Baugrundstücke zulässig.

Die max. Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen beträgt 1,2 m über natürlich gewachsenem Gelände.

Abweichend von dieser Regelung können Aufschüttungen und Abgrabungen im Rahmen der Hochbaumaßnahme »Hauptgebäude«, sowie von Bauvorhaben die im baulichen Zusammenhang mit dieser errichtet werden, innerhalb eines 5,0 m Umfeldes, gemessen an den Außenwänden dieser Bauvorhaben, ausnahmsweise zugelassen werden.

Das geplante Gelände muss mit seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und/oder den angrenzenden Geländehöhen angeglichen werden.

Geländeänderungen sind im jeweiligen Baugesuch darzustellen.

2.6 Einfriedungen **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen, gelten folgende Festsetzungen:

- Entlang den Erschließungsstraßen **A, B**
sind keine Einzäunungen und/oder geschlossene Hecken zulässig.
- Zwischen Nachbargrundstücken
sind Draht- und/oder Holzzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind mit standortgerechten Sträuchern, unter Beachtung des Nachbarrechts, einzugrünen.
- Entlang separat geführten Wegen
sind Draht- und/oder Holzzäune bis max. 1,20 m Höhe in einem Abstand von mindestens 0,50 m zum Wegrand, zulässig.

2.7 Anzahl von Stellplätzen / Garagen / Carports **(§ 74 (2) Nr. 2 LBO, § 37 Abs. 1 LBO)**

Festgesetzt ist:

- Die Errichtung von mindestens zwei Anlagen (Stellplätze und/oder Garagen und/oder Carports) je Wohneinheit bis zur Bezugsfertigkeit von Hauptgebäuden.

2.8 Kanalhausanschlüsse

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

2.9 Dränungen

Dränungen sind nicht zulässig, da für sie keine Vorflut vorhanden ist.

Bei Stau- und Sickerwasseranfall ist vom jeweiligen Bauherren eine wasserdichte Wannenausbildung herzustellen.

3. H I N W E I S E

3.1 Geotechnik

Unter Verwitterungsdeckschichten und setzungsempfindlicher Talfüllung stehen die Schichten des Unteren Keupers an.

Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen, im Zuge der Planung oder von Erdarbeiten, wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.2 Grundwasser

Sofern Erdwärmesonden geplant sind, wird auf die Verkarstung des unter dem anstehenden Unterkeuper befindlichen Oberen Muschelkalkes hingewiesen.

3.3 Bergbauberechtigung

» Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung »Wilhelmshall bei Rottenmünster« und »Lauffener Grubenfeld IV«, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Sole und Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist die Stadt Rottweil bzw. das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in den vorgenannten Feldern im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet. «

Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.

Aufgestellt:

Deißlingen, den 28.10.2003

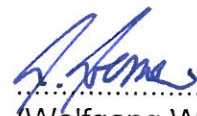



.....
(Wolfgang Wesner)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 19.12.2003




.....
(Wolfgang Wesner)
Bürgermeister



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.

STADIONSTRASSE 23+27
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50

78628 ROTTWEIL
Telefax 0741 / 1 22 40

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

B E B A U U N G S P L A N

» ALLGAIER`S GARTEN «

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

B E G R Ü N D U N G

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Planungsziel
- 2. Verfahrensweg**
- 3. Wohnbedarfsnachweis**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen**
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne
- 5. Planungskonzept**
 - 5.1 Städtebauliche Idee
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Bauweise
 - 5.5 Beschränkung der Zahl von Wohneinheiten
 - 5.6 Verkehrliche Erschließung
 - 5.6.1 Individualverkehr
 - 5.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.6.3 Ruhender Verkehr
 - 5.7 Grünordnung
 - 5.7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 5.7.2 Grünordnung
 - 5.7.3 Ökologische Bilanz
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
 - 6.1 Dachformen, Dachneigungen
 - 6.2 Versorgungsleitungen, Antennen
- 7. Versorgung und Entsorgung**
 - 7.1 Abwasserableitung
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Stromversorgung
 - 7.4 Fernmelderichtungen
 - 7.5 Gasversorgung

8. Abwägung (Zusammenfassung)

8.1 Öffentliche Belange

8.2 Private Belange

9. Städtebauliche Daten

9.1 Flächengliederung

9.2 Anzahl der Baugrundstücke

9.3 Anzahl der prognostizierten Wohneinheiten

9.4 Öffentliche Stellplätze

10. Bodenordnung

11. Kosten

12. Zeitliche Verwirklichung

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Deißlingen kann derzeit nur noch drei Wohnbaugrundstücke an einheimische Bauwillige zur Verfügung stellen.

Dadurch dass die beabsichtigte Wohnbauentwicklung in Deißlingen-Ort, die sich im Gewinn »Bitze« entfalten soll, frühestens im Jahre 2005 zur Überbauung heransteht, hat sich die Gemeinde entschlossen, für den zeitlichen Zwischenraum das Areal »Allgaier's Garten« heranzuziehen.

Damit wird sichergestellt, dass für ortsansässige Bauinteressenten Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden kann, bis die beabsichtigte Entwicklung im Gebiet »Bitze« zur Verfügung steht.

1.2 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung im dortigen Bereich geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt in zentraler örtlicher Lage und wird derzeit als Obstbaumwiesen bewirtschaftet.

Mit der vorliegenden Planvorstellung können zehn Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden, die mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen sind.

Eine zügige Realisierung der Planung ist gewährleistet, da die Gemeinde über die wesentlichen Grundstücksflächen verfügen kann.

2. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Deißlingen hat am 02.09.2003 beschlossen, den Bebauungsplan »Allgaier's Garten« aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Wesentliche Grundstücksteile des Planareales sind im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, deren Mitglied Deißlingen mit seinem Ortsteil Lauffen ist, als gemischt zu nutzende Bauflächen dargestellt.

Im östlichen Planbereich ist für eine Teilfläche des jetzt beabsichtigten Bebauungsplanes »Grünfläche« dargestellt.

Eine entsprechende Darstellungsänderung für diesen Bereich erfolgt in der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Nachdem der hiervon betroffene Flächenumfang sehr gering bemessen ist, kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt eingestuft werden.

Hinzukommt, dass die hiervon betroffene Grünfläche eine isolierte Situation darstellt, die keine weiterführende Grünlandschaft einbindet und von drei Seiten mit Wohnbebauung umschlossen ist. Für die örtliche Eingrünung erfüllt sie somit eine untergeordnete Funktion.

3. WOHNBEDARFSNACHWEIS

Ein spezieller Wohnbedarfsnachweis wird nicht erstellt, da das Plangebiet entsprechend seines Umfanges von unerheblicher örtlicher Entwicklungsbedeutung ist.

Das Plangebiet erfüllt eine zeitliche Pufferfunktion in der örtlichen Wohnbauentwicklung bis das Wohnbaugebiet »Bitze« im Jahre 2005 bebaut werden kann.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Für einen geringfügigen Flächenteil des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine »Grünfläche« dar.

Der Gemeinderat der Gemeinde Deißlingen hat beschlossen bei der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft, deren Mitglied die Gemeinde ist, eine Änderung bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu beantragen.

Ein positiver Ausgang wird von der Gemeinde erwartet, da sowohl nach Quantität wie auch nach Qualität die betroffene Grünfläche für die Ortsdurchgrünung von untergeordneter Bedeutung ist.

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Planbereich erfasst in einem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan

- »Fronhof« rechtskräftig seit 17.12.1992

Dieser Bebauungsplan und dessen Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes »Fronhof« werden im Überschneidungsbereich mit der Planung »Allgaier's Garten« durch die jetzt beabsichtigte Bebauungsplanung, einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften für dessen Geltungsbereich, ersetzt.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Idee

Die Planidee basiert auf einer dem bestehenden Umfeld angepasste Ausformung mit einer kleinmaßstäblichen Flächenaufteilung.

Innerhalb des Gesamtkonzeptes sind zwei Quartierformen herausgearbeitet, die über eine zusammenhängende Erschließungsstruktur erschlossen werden.

Im Zuge der vom Gemeinderat durchgeführten Abwägung erhält das im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit **A** gekennzeichnete künftige Baugrundstück keine Anbindung über die künftige Straßenerschließung »Allgaier's Garten«. Dieses Plangrundstück grenzt direkt an die Straße »Weg am Wasser« und wird deshalb von dieser Straße erschlossen.

Das im Planbereich vorhandene Gebäude »Bahnhofstraße 19« steht unter Denkmalschutz und wird in der Planung so gekennzeichnet.

Die Gemeinde beabsichtigt dieses Gebäude aus dem Denkmalschutz herauszulösen, da die wirtschaftlichen Aufwendungen zum Erhalt dieses Gebäudes in keinem Verhältnis zu einem dauerhaften Erhalt stehen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der innerörtlichen Situation und dem vorhandenen Siedlungsinteresse wird das Plangebiet als »Allgemeines Wohngebiet« festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Der im Planareal angewandte städtebauliche Maßstab für künftige bauliche

Anlagen entwickeln sich an den Dimensionen der angrenzenden Baustrukturen.

Zur Einhaltung und insbesondere Nachprüfbarkeit des künftig gewollten Bauvolumens hat sich der Gemeinderat für die Festsetzung von maximalen Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen, gemessen auf Meereshöhe, entschieden.

In Verbindung mit den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Werten für Grund- und Geschossflächenzahlen wird die Obergrenze für Volumen künftiger Gebäude, entsprechend den politischen Vorgaben, zusätzlich beschrieben und festgesetzt.

5.4 Bauweise

Entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen über die künftige Bebauung setzt die Planung »offene Bauweise« fest und sichert damit die Fortentwicklung der im Umfeld vorhandenen Situation.

5.5 Beschränkung der Zahl von Wohneinheiten

Zur Vermeidung punktueller Anhäufungen von Wohneinheiten aus rein ökonomischen Erwägungen heraus und dem damit verbundenen punktuellen massiven Verkehrsaufkommen, erfolgt die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) getroffene Begrenzung.

5.6 Verkehrliche Erschließung

5.6.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die »Bahnhofstraße« erschlossen.

Die Planung sieht eine Stichstraße mit Wendeplatte vor. Eine straßenmäßige Verbindung zum Wohnbaugebiet Fronhof bleibt ausgeschlossen.

Mit der als Mischverkehrsfläche festgesetzten Erschließungssystematik wird die beabsichtigte verkehrsberuhigte Situation erlebbar ausgeformt.

Mit den festgesetzten Parametern der Erschließungsanlage entspricht die Planung den prognostizierten Anforderungen.

5.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestellen im zentralen Ortsbereich in einer angemessenen Entfernung an den ÖPNV angebunden.

5.6.3 Ruhender Verkehr

Die Baugrundstücke sind mit ihrem Flächenmaß so ausgeformt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Flächen untergebracht werden kann.

Zusätzlich sieht die Planung jedoch vier öffentliche Stellplätze vor.

5.7 Grünordnung

5.7.1 Umweltverträglichkeit

Die Gemeinde hat im Zuge der Planaufstellung geprüft, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund des zwischenzeitlich geänderten Baugesetzbuches (BauGB) und der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) erforderlich wird.

Nach Anlage 1 Ziffer 18.7.1 der UVPG wird die Größe von 10 ha zulässiger Grundfläche nicht erreicht. Damit ist der Bebauungsplan nicht von vorneherein UVP pflichtig.

Der Planbereich (ohne Berücksichtigung des bereits bebauten Bereiches) liegt oberhalb des Schwellenwertes der allgemeinen Vorprüfungspflicht des Einzelfalles (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG).

Im Ergebnis der durchgeführten Vorprüfungen sind keine vertiefenden Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens erforderlich.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann deshalb verzichtet werden.

Der Gemeinderat macht sich das Ergebnis der durchgeführten ökologischen Untersuchung zu Eigen.

5 8.7.2 Grünordnung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Auftrag der Gemein-

de ein Grünordnungsplan erstellt, der insbesondere den speziellen Rahmenbedingungen der vorhandenen Ortslage Rechnung trägt.

Hierbei werden die Vorgaben des Gemeinderates für ein intensive Durchgrünung des Plangebietes, sowohl auf öffentlichen wie auch auf privaten Flächen berücksichtigt.

Zur Einfassung des künftigen Baugebietes werden auf öffentlichen Flächen grünordnerische Maßnahmen mit standortgerechten Gehölzen festgesetzt.

5.7.3 Ökologische Bilanz

Entsprechend den quantitativen und qualitativen Eingriffen in ökologische Schutzgüter durch die Realisierung der Planung wird parallel zur Planung eine Bewertung durchgeführt.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dachformen, Dachneigungen

Künftigen Dachformen und Dachneigungen wird eine große Bandbreite von Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet, um im dortigen zentralen Ortsbereich eine möglichst große Vielfalt hinsichtlich künftig sich präsentierenden Dachlandschaften zu ermöglichen.

Hierbei hat sich der Gemeinderat neben den klassischen Dachformen insbesondere für neuzeitliche Dachgestaltungen entschieden.

6.2 Versorgungsleitungen, Antennen

Mit Blickrichtung auf das gewollte städtebauliche Bild im Planbereich sieht die Planung eine Erdverkabelung von Versorgungsleitungen für neu zu erstellende Gebäude vor.

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie kommerzielle Betreiber werden mit gleicher Begründung ausgeschlossen.

7. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsstrukturen angeschlossen.

7.1 Abwasserableitung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Für die anfallenden Schmutzwässer erfolgt ein Anschluss über den bestehenden Ortskanal im östlichen Planbereich.

Dem im dortigen östlichen Areal vorhandenen offenen Graben werden die aus dem Plangebiet anfallenden unverschmutzten Regenwässer zugeleitet.

Zur Unterstützung einer temporär zu reduzierenden Regenwasserableitung sieht die Planung Festsetzungen für private Rückhaltungen auf privaten Baugrundstücken vor.

7.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird über eine Ringverbindung zwischen der Bahnhofstraße sowie der bestehenden Wasserleitung in der Straße »Weg am Wasser« erschlossen.

Mit dieser Maßnahme wird die mengen- und druckmäßige Versorgung des Plangebietes mit Lösch- und Trinkwasser sichergestellt.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die ENRW (Energieversorgung Rottweil) durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Für neu zu errichtende Gebäude ist Erdverkabelung festgesetzt.

7.4 Fernmeldeeinrichtungen

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt der Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz durch Erdverkabelungen.

7.5 Gasversorgung

Über die Stadtwerke Rottweil, ENRW GmbH + Co.KG, erfolgt ein Anschluss an die bestehende Gasversorgung in der Gemeinde.

8. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Deißlingen hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes »Allgaier's Garten« sowie den Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (vgl. § 1 (5) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 [BGBl. I S. 2141, berichtigt 16.01.1998 BGBl. 1998 I S.137]), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, S. 2852).

Bei dieser Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

8.1 Öffentliche Belange

- Die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Bauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft

8.2 Private Belange

- Die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darinliegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse im Hinblick auf Lärmimmissionen, sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 1 5 Nr. 1 BauGB)
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die Belange für eine Eigentumsbildung der Bevölkerung

- die Belange von Grundstückseigentümern und Grundstückserwerbern hinsichtlich einer optimalen Nutzung ihrer Baugrundstücke

Die im Bebauungsplan jeweils festgesetzten Arten und Maße der künftigen baulichen Entwicklung sichern mit den gewählten Einschränkungen von Zulässigkeiten, maximalen Obergrenzen, in Verbindung mit der festgesetzten Erschließungsstruktur, den für das Gebiet angestrebten ausgewogenen und damit verträglichen Charakter.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

91 Flächengliederung

	ha	%
Fläche des Plangebietes	0,99	100,00
Straßen und Parken	0,12	12,20
Öffentliches Grün	0,12	12,20
Privates Grün	0,02	2,20
Nettobaufläche	0,73	73,40

9.2 Anzahl der Baugrundstücke

geplant	WA	11
Bestand		1

9.3 Anzahl der prognostizierten Wohneinheiten

geplant 37 WE

9.4 Öffentliche Stellplätze

geplant 4 öffentliche Stellplätze

10. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen (vgl. §§ 45 ff BauGB) werden im Zusammenhang mit der Planrealisierung nicht erforderlich.

Die Gemeinde ist in Besitz der wesentlichen Grundstücke. Zusätzlich erforderliche Veränderungen mit der Grundstücksneuordnung werden durch Grundstücksaufkauf und/oder Tausch geregelt.

11. KOSTEN

Im Zusammenhang mit der Planrealisierung entstanden und entstehen der Gemeinde Deißlingen unmittelbar und mittelbar insbesondere folgende Baukosten:

Straßenbau	ca.	100.000,00	EUR
Kanalisation	ca.	50.000,00	EUR
Wasserleitung	ca.	40.000,00	EUR
Anteil Erdverkabelungen	ca.	10.000,00	EUR

12. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung beabsichtigt die Gemeinde einen ersten Abschnitt zur Behebung des anstehenden Siedungsdruckes zu erschließen.

Aufgestellt:

Deißlingen, den 28.10.2003



(Wolfgang Wesner)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 19.12.2003



(Wolfgang Wesner)
Bürgermeister