



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.

STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0

78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE DEISSLINGEN

TEILORT DEISSLINGEN

LANDKREIS ROTTWEIL

Bebauungsplan

>> Bitze III <<

1. Änderung

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
1.2	Planungsziel
2.	Abgrenzung des Plangebietes
3.	Verfahrensweg
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
4.1	Flächennutzungsplan
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
4.3	Bergbauberechtigung
5.	Lage in der Ortschaft, derzeitige Nutzung
6.	Planungskonzept
6.1	Art der baulichen Nutzung
6.2	Maß der baulichen Nutzung
6.3	Bauweise
6.4	Verkehr
6.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.	Ver- und Entsorgung
7.1	Wasserversorgung
7.2	Abwasserableitung
7.3	Stromversorgung
7.4	Fernmeldetechnik
7.5	Abfall, Wertstoffe
8.	Umweltbericht
9.	Bodenordnung
10.	Geologie
10.1	Archäologische Denkmalpflege
11.	Örtliche Bauvorschriften
11.1	Dachformen, Dachneigung
11.2	Einfriedung
11.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
12.	Abwägung (Zusammenfassung)
12.1	Öffentliche Belange
12.2	Private Belange
13.	Städtebaulichen Daten
13.1	Grundflächenzahl
13.2	Geschossflächenzahl
14.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Das Plangebiet „Bitze III“ wurde 2003 als mittel- bis langfristige Wohnbauentwicklungsfläche der Gemeinde Deisslingen im Bereich Deisslingen-Ort aufgestellt. Seinerzeit hat sich der Gemeinderat dann entschlossen auf ein Teilbereich des Gebiets einen größeren Parkplatz auszuweisen, welcher vor allem dem Sportgelände „Fürsten“, aber in Teilen auch dem damaligen angrenzenden Lebensmittelmarkt dienen sollte.

Im Verlauf des Jahres 2009 hat sich der Gemeinderat im Zusammenhang mit dem Bau einer neuen Sporthalle im Bereich „Fürsten“, mit der Entwicklung eines Nahwärmekonzepts befasst, welches die öffentlichen Gebäude (Aubert-Schule, Sporthalle, Feuerwehrhaus und Kindergarten) mit Wärme versorgen soll. Dazu ist eine Heizzentrale notwendig, die für die notwendige Energetische Versorgung verantwortlich ist. Als guten Standort für die Heizzentrale hat der Gemeinderat, auf Grund der zentralen Lage, den Parkplatzbereich im Plangebiet „Bitze III“ auserkoren.

Folgende Änderungen im Bebauungsplan „Bitze III“ sind dazu notwendig:

- a) Die Parkplatzfläche muss in „Mischgebiet 3 (MI-3)“ umgewandelt werden
- b) Für den Bereich (MI) wird ein großzügiges Baufenster notwendig
- c) Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden für den Planbereich der 1. Änderung neu gefasst.

1.2 Planungsziel

Die Heizzentrale soll möglichst schnell und parallel zum Bau der Sporthalle entstehen und nach Möglichkeit im nächsten Winter Wärme erzeugen.

Die Änderungsplanung hat nun zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen und dabei die umgebenden Nutzungen, WA und MI, hinsichtlich des Schutzes vor Belastungen und Immissionen, zu berücksichtigen.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >> Bitze III - 1.Änderung >> sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke rote Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereichs erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert:

3970/8

3. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisslingen hat am 17.11.09 beschlossen, den Bebauungsplan >> Bitze III -1.Änderung >> zu ändern. Dabei wird die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfolgen; das heißt es wird ein Verfahren ohne Bürgerbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Auf einen Umweltbericht kann ebenfalls verzichtet. Nachfolgend wurde die Benachrichtigung der Behörden nach § 3(2) i.V. § 4a BauGB durchgeführt. Der Änderungsbe- reich wird nur der angesprochene Fallbereich sein, mit ca. 2000 m² Fläche.

Die Anregungen, die im Rahmen der Offenlegung nach § 3 (2) BauGB und der Benachrichtigung der Behörden und TöB nach § 4 (2) BauGB eingegangen sind wurden am 16.03.2010 in öffentlicher Gemeinderats- sitzung behandelt und über sie entschieden.

Im Rahmen dieser Abwägung hat sich der Gemeinderat dazu ent- schlossen, den Geltungsbereich der Änderung enger zu fassen, um die planerischen Einflüsse der Änderung nur auf das tatsächlich betroffene Grundstück zu begrenzen. Dabei wurden vor allem auch die Interessen des Eigentümers des früheren Lebensmittelmarkts berücksichtigt, der den aktuellen Eingriff in sein Eigentum (Leitungsrecht) schriftlich abge- lehnt hat.

Dadurch, dass der Geltungsbereich nun reduziert wird, hat der Ge- meinderat eine erneute Offenlegung nach § 3(2) i.V. §§4a (3) und 13a BauGB beschlossen.

Nachfolgend werden nun die Behörden und TöB erneut von der Offen- legung nach § 4 (2) BauGB benachrichtigt. Gleichzeitig wird der Be- bauungsplan erneut öffentlich ausgelegt. Allerdings wird der Offenle- gungs- und Benachrichtigungszeitraum nach § 4a (3) BauGB auf die Dauer von 2 Wochen verkürzt.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BIN- DUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Deisslingen ist Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Erweite- rungsbereich des Plangebiets als Fläche für Wohnen dargestellt. Damit

ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein nach § 13a BauGB beschleunigtes Änderungsverfahren kann aber im Zuge der Berichtigung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden (ohne Parallelverfahren).

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Änderungsplanung ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bitze III“.

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk den bestehenden Bebauungsplan.

4.3 Bergbauberechtigung

Im Plangebiet sind folgende Bergbauberechtigungen vorhanden

1. Deisslinger Grubenfeld II
2. Wilhelmshall bei Rottenmünster

Rechtsinhaber ist für beide Berechtigungen das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Bergbauliche Planungen zu Aufsuchung oder Gewinnung von Steinsalz bestehen derzeit nicht.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden.

5. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Der Bereich der Änderungsplanung liegt im Bereich zwischen Flurstück 3968/5 (früherer Lebensmittelmarkt) und dem Neubaugebiet „Bitze III“ (Schwärzenstraße). Die Fläche wird derzeit als Parkfläche genutzt und ist wasserdurchlässig als Schotterfläche ausgebaut.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für den Bereich der Heizzentrale wird als „Mischgebiet 3 (MI-3)“ vorgesehen. Damit ist die geplante Nutzung mit der Art der baulichen Nutzung kompatibel und gleichzeitig ist eine Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohn- und Mischgebiet gegeben.

Einschränkungen hinsichtlich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, kirchlichen Anlagen, Schank- und Speisewirtschaften liegen in der nicht vorhandenen Notwendigkeit und den Schutzbedürfnissen der umgebenden Nutzungen begründet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung setzt die Änderungsplanung eine GRZ und eine GFZ fest, die direkt an den umgebenden Parametern des benachbarten Mischgebiets orientiert ist.

Die GRZ ist mit 0,6, die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe von 626,00m u. NN festgesetzt, demnach auch am umliegenden Bestand orientiert.

Um eventuelle Belastungen der Anlieger durch Abgase oder Stäube ausschließen zu können, dürfen technisch bedingte Anlagen z.B. Kamine bis zu einer Höhe von 20 m über EFH errichtet werden.

Zur möglichen Erweiterung der Zentrale ist ein großzügiges Baufenster in der Planung entstanden.

6.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine „offene Bauweise“ festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

6.4. Verkehr

6.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die bestehende Schwärzenstraße bereits gegeben.

7. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

7.1 Wasserversorgung

Der Bereich der Änderungsplanung ist durch eine vorhandene Wasserleitung in der „Schwärzenstraße“ mit Wasser versorgt.

7.2 Abwasserableitung

Für die anfallenden Schmutzwässer erfolgt der Anschluss an den SW-Ortskanal in der Schwärzenstraße, gleiches gilt für das anfallende Regenwasser, welches in den dort vorhandenen RW-Kanal geleitet wird.

7.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die EnBW, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

7.4 Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG erweitert.

7.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

8. UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wird in beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Dies bedeutet, dass auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist möglich, da die nach §19 BauNVO überbaubare Grundstücksfläche unter 20 000m² (2 ha) liegt.

9. BODENORDNUNG

Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Deisslingen.

10. GEOLOGIE

10.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planebereiches nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit soll eine möglichst große Flexibilität der Planung ermöglicht werden.

11.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt.

11.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

12. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Deisslingen hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >> Bitze III – 1. Änderung << die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

12.1 **Öffentliche Belange**

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der Wasserversorgung öffentlicher Gebäuden
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Regionalplanung
- die Belange des Bergbaus

12.2 **Private Belange**

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)

13. **STÄDTEBAULICHE DATEN**

13.1 **Grundflächenzahl**

Mischgebiet 3 (MI-3) 0.6

13.2 **Geschossflächenzahl**

Mischgebiet 3 (MI-3) 1.2

14. **ZEITLICHE REALISIERUNG**

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Deisslingen den, 17.11.2009
geändert am 15.12.2009 / 16.03.2010

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deisslingen den,

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.

STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0

78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE DEISSLINGEN
ORTSTEIL DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

>> Bitze III <<

1. Änderung

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen
Festsetzung des Lageplans werden folgende**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Mischgebiet MI-3
2.1.2	Nebenanlagen
2.2	Maß der baulichen Nutzung
2.3	Bauweise
2.4	Zahl der Vollgeschosse
2.5	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
2.6	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.6.1	Schalt- und Verteilerschränke
2.7	Herstellen der Verkehrsflächen
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.8.1	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.8.2	Beleuchtung
2.9	Bindungen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.9.1	Generelle Pflanzbindung für Bäume
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.4	Lärmschutz

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.04 (BGB.IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.09 (BGBl. I. S. 2585)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- 1.4 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)in der Fassung vom September 1990
- 1.5 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 06.12.1983 (GBI. S.797), zuletzt geändert 14.12.2004 (GBI. S. 895)
- 1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. der Bek. vom 25.06.2005 (BGBl. I. S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S.2723)
- 1.7 Bundes- Naturschutzgesetz i. d. F. der Bek. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- 1.8 Sportanlagenlärmschutz – Verordnung (18. VO zur Durchführung des BImSchG) vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588; 1790)
- 1.9 Gemeindeordnung (GemO) für Baden – Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBI. S. 581ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBI. I S. 895)
- 1.10 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BFBl. I S. 58)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1.1 Mischgebiet MI-3 **§ 6 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) BauNVO

- Vergnügungsstätten können im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebiets zugelassen werden

2.1.2

Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

2.2

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.3

Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<< gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.4

Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.5

Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- Je Gebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig

2.6

Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.6.1

Schalt- und Verteilerschränke

Schalt- und Verteilerschränke sind gemäß den „Allgemeinen Versorgungsbedingungen (AVB)“ auf den Baugrundstücken zu dulden.

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

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Straßenbeleuchtungskabel sind in die erforderliche Duldung eingeschlossen.

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

2.8.1 Schonender Umgang mit Grund und 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 der 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 aufzulockern.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

2.8.2 Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist mit insektenverträglichen Beleuchtungen z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen auszustatten.

2.9 Bindungen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen auf privaten Grundstücken **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

2.9.1 Generelle Pflanzbindung für Bäume >>privat<<

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300m² Grundstücksflächen mindestens ein mittelgroßkroniger heimischer Baum 2. Ordnung lt. Pflanzliste **B** (z.B. Obsthochstamm) zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum 1. Ordnung lt. Pflanzliste **A** gesetzt werden.

Beim Ausfall von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die empfohlenen Straucharten sind der Pflanzliste **C** zu entnehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind im Baugebiet nicht zugelassen.

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

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Regierungspräsidium Freiburg, **Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.:0761/208-3570 Fax: 0761/208-3599** ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor.

In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden. Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

**4. HINWEISE
(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

4.1 Lärmschutz

Der Straßenraumlastträger der Kreisstraße K 5542 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

Aufgestellt:

Deisslingen, den 02.09.2003/28.10.2003
geändert am 15.12.2009/16.03.2010

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deisslingen, den

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister

GEMEINDE DEISSLINGEN
TEILORT DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN PLANBEREICH DES PLANGEBIETES

>> Bitze III <<
1. Änderung

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
---------------	---------------

- | | |
|-----------|--|
| 1. | Rechtsgrundlagen |
| 2. | Örtliche Bauvorschriften |
| 2.1 | Dachformen, Dachneigung |
| 2.2 | Begrenzung von maximalen Gebäudehöhen |
| 2.3 | Außenantennen und Versorgungsleitungen |
| 2.4 | Einfriedungen |
| 2.5 | Kanalhausanschlüsse |
| 2.6 | Dränungen |
| 3. | Hinweise |
| 3.1 | Bodenverhältnisse |
| 3.2 | Grundwasser |
| 3.3 | Bergbauberechtigung |

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|-----|--|
| 1.1 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995
(GBl. S. 797) |
|-----|--|

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für den Bereich „Mischgebiet (MI-3)“ ist festgesetzt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend

Solar – und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in oder auf Dachflächen und/oder Wandflächen angeordnet werden.

2.2 Begrenzung von maximalen Gebäudehöhen **§ 16 (3) Nr. 2 BauNVO)**

Für den Bereich und „Mischgebiet (MI-3)“ ist festgesetzt:

- Die maximalen Gebäudehöhen, bezogen auf m.ü.NN, dürfen nicht überschritten werden.
- Technisch bedingte punktuelle Einrichtungen, Anlagen und Aufbauten (z.B. Kamin, Entlüftung o.ä) sind auch höher zulässig; bis zu 20 m über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe)

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

Festgesetzt ist:

- Stromfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

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

Für den Bereich „Mischgebiet 3 (MI-3)“ ist festgesetzt:

Entlang öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken sind Einfriedungen bis maximal 1,2 m zulässig, sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplans oder der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen.

2.5 Kanalhausanschlüsse

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

2.6 Dränungen

Im Bereich von Mischwasserkanälen ist kein Dränanschluß zulässig. Sollte in diesen Bereichen Drän- oder Sickerwasser zu Tage treten, sind von den jeweiligen Bauherren wasserdichte Wannens herzustellen.

3. HINWEISE

3.1 Bodenverhältnisse

Im nördlichen Baugebiet stehen vermutlich weitgehend ausgelaugte Gesteine des Gipskeupers, im südlichen Baugebiet Schichten des Unteren Keupers an. Die Deckschichten bestehen aus Lehmen und älteren Schottern. Es wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse durch ein Übersichtsgutachten zu erkunden.

3.2 Grundwasser

Der Bau von Erdwärmesonden im Bauplanbereich ist grundsätzlich möglich, sofern im konkreten Fall keine hydrogeologisch- geotechnischen Ausschlusskriterien zum Tragen kommen.

3.3 Bergbauberechtigung

Da die Planung innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplans gebeten.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung Deisslingen Grubenfeld V, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden- Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne § 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 Bebauungsplans derzeit nicht bestehen.

Aufgestellt:

Deisslingen, den 02.09.2003/28.10.2003
Geändert am 15.12.2009/16.03.2010

.....
Ralf Ulbrich
(Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Deisslingen, den

.....
Ralf Ulbrich
(Bürgermeister)