2. Fertigung

Anlage 2

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN » BREITE IV «

Im Bereich der Überschneidung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan »Breite III« werden dessen planungsrechtliche Festsetzungen durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungplanes »Breite IV« ersetzt.

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1 000 werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	**Rechtsgrundlagen**	1
2.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.3	Bauweise	2
2.4	Höhe der baulichen Anlagen	2
2.5	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind	3

Ziffer	Inhalt	Seite
2.6	Flächen für das Erhalten, Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern	3
2.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	4
2.8	Nebenanlagen, Garagen	5
3.	**Nachrichtliche Übernahme, Denkmalschutz**	**6**
3.1	Archäologische Denkmalpflege	6
3.2	Bodenversiegelung	6
3.3	Bergbau	6

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEWERBEGEBIET

» BREITE IV «

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137).

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.199O (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. 2000 S. 581).

1.4 Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (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) i.d.F. vom 06.12.1983, in der Fassung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).

1.6 Bundesbergbaugesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

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

2.1.1 Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO - eingeschränkt

Festgesetzt ist:

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

- Speditionen
- Lagerplätze ohne sonstige Gewerbenutzung
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind:

gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Planeinschrieb im Lageplan.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist »abweichende Bauweise«.
Die Bauweise entspricht der »offenen Bauweise« wobei die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Ausgangshöhe ist die natürliche Geländehöhe am tiefsten, talseitigen Punkt des künftigen Baukörpers.

2.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 2 und § 9 (2) Nr. 16 BauGB)

2.5.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Lageplan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Stellplätzen und Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.5.2 Abstandsflächen zur Kreisstraße K 5542

Siehe Einschrieb im Lageplan.

In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Zugänge und/oder Zufahrten zur Kreisstraße sind, gem. Einschrieb im Lageplan, auf diesen Flächen nicht zulässig.

2.5.3 Allgemeines Zufahrtsverbot

Siehe Einschrieb im Lageplan für einen Teilbereich der Straße »**B**« .

2.5.4 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Auf Flächen, die mit einem Leitungsrecht belegt sind, dürfen keine baulichen Anlagen, Einrichtungen, Nebenanlagen und Garagen errichtet werden.

Bepflanzungen im Bereich der Leitungsrechte dürfen nicht mit tiefwurzelnden Arten erfolgen.

2.6 Flächen für das Erhalten, Anpflanzen und Unterhalten von Pflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

2.6.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - privat

Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten Laubbäumen.

Die im Lageplan dargestellten Standorte können den jeweiligen örtlichen Verhältnissen angepasst werden.

2.6.2 Pflanzfestsetzung PFF2 - öffentlich

Straßenbegleitende Grünflächen mit bodendeckenden Gehölzen sowie standortgerechten kleinkronigen Laubbäumen.

2.6.3 Pflanzfestsetzung PFF3 - öffentlich

Straßenbegleitende Grünflächen mit bodendeckenden Gehölzen sowie standortgerechten großkronigen Laubbäumen.

2.6.4 Pflanzfestsetzungen PFF4 - öffentlich

Grünfläche im Zuge verkehrlicher Anlagen mit bodendeckenden Gehölzen.

2.6.5 Pflanzbindung PFB5 - privat

Erhalt von bestehenden Laubbäumen.

2.6.6 Pflanzbindung PFB6 - öffentlich

Erhalt von bestehenden Laubbäumen.

2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB; § 10 (1) LBO

Allgemeines

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

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die nicht zu überbauenden oder nicht zu befestigenden Grundstücksflächen geschützt werden.

Über die üblichen Baugruben hinaus dürfen diese Grundstücksflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Nachbargrundstücke sind höhengleich aufeinander abzustimmen.

2.7.1 Fläche F1

Renaturierung und Neutrassierung des Fließgewässers Teufenbach, einschließlich Ausformung eines Gewässerrandstreifens als Grünzug mit standortgerechten Gehölzen und Baumarten.

2.7.2 Fläche F2

Renaturierung und Neutrassierung des Fließgewässers Teufenbach, einschließlich Anlegen von Reinigungs- und Retentionsbecken für Niederschlagswasser in Verbindung von Gewässerrandstreifen mit standortgerechten Gehölzen und Baumarten.

2.7.3 Fläche F3

Extensive zu bewirtschaftende Wiesenflächen mit Heckenriegel.

2.8 Nebenanlagen § 14 BauNVO und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie den Festsetzungen der Ziffer 2.5.1, 2.5.2, 2.5.4, 2.6.1 und 2.6.5 nicht entgegenstehen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ (§ 1a Abs. 1 und § 9 (6) BauGB i. V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege (§ 9 (6) BauGB)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Bodenversiegelung (§ 1a Abs. 1 BauGB)

Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß wird besonders hingewiesen.

3.3 Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung »Deißlinger Grubenfeld IV«, 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 Bebauungsplanes bisher nicht statt.

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. 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 14.11.2000
ergänzt am 06.02.2001

GEMEINDE 2 DEISSLINGEN

.....
(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 19. Juli 2002

GEMEINDE 2 DEISSLINGEN

.....
W. Wesner
~~(Spadinger)~~
Bürgermeister

2. Fertigung

Anlage 6

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN » BREITE IV «

Im Bereich der Überschneidung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan »Breite III« werden dessen örtliche Bauvorschriften durch die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes »Breite IV« ersetzt.

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1 000 werden folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	**Rechtsgrundlagen**	1
2.	**Örtliche Bauvorschriften**	2
2.1	Dachformen, Dachneigungen	2
2.2	Wandflächen	2
2.3	Werbeanlagen	2
2.4	Einfriedungen	2
2.5	Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen	2
2.6	Private Stellplätze	3

Ziffer	Inhalt	Seite
3.	**Hinweise**	3
3.1	Kanalhausanschlüsse	3
3.2	Dränungen	3
3.3	Geotechnik	3

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEWERBEGEBIET

» BREITE IV «

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.2000 (GBl. 2000 S. 760).

1.2 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 (§ 74 LBO)

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

Gemäß Eintrag im Lageplan.

2.2 Wandflächen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Fensterlose Wandflächen von mehr als 30 m² sind mit dauerhaften Fassadenbegrünungen mit ausdauernden Kletterpflanzen (Selbstklimmer, Windepflanzen oder Spreizklimmer) zu begrünen.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

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

Als Sicherung der Baugrundstücke sind zulässig:
Metallzäune, kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune mit Heckeneinpflanzung. Die maximale Höhe wird mit 2,0 m festgesetzt.

Einzäunungen über 2,0 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sicherheitstechnische Belange dies erfordern.

2.5 Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

2.6 Private Stellplätze

Es wird empfohlen private Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden, sofern kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umganges mit wassergefährdenden Stoffen gegeben ist.

3. HINWEISE

3.1 Kanalhausanschlüsse

Gebäude und Gebäudeteile, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauhöhe liegen, sind mit Hebeanlagen und/oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

3.2 Dränungen

Dränungen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

3.3 Geotechnik

Unter einer Lockergesteinsauflage unbekannter Mächtigkeit und Ausbildung -es werden Verwitterungsprodukte und teils junge Talablagerungen erwartet- folgen Gesteine des Unterkeupers (Lettenkeuper).

Über Verkarstungsphänomene, die sich aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk hochpausen können, liegen für das Plangebiet keine Kenntnisse vor; diese können jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, bei Antreffen von Gips oder Beobachtung unregelmäßiger Schichtlagerung des Gründungshorizontes u. dgl.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

Aufgestellt:

Deißlingen, den 14.11.2000
geändert am 06.02.2001

.....
(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 19. Juli 2002

.....
W. Weiner
(~~Spadinger~~)
Bürgermeister

2. Fertigung

Anlage 3

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

BEBAUUNGSPLAN
» BREITE IV «

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

1.1 Allgemeines

2. Abgrenzung des Plangebietes

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

3.2 Rechtswirksame Bebauungspläne

4. Lage in der Ortschaft, Geländeverhältnisse

5. Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

6. Grünordnung

7. Verkehr

7.1 Fahrverkehr

7.2 Fußgänger

7.3 ÖPNV

7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

8. Versorgung und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

8.2 Stromversorgung, Fernmeldetechnik

8.3 Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

8.4 Abfall

9. Bodenordnung

10. Örtliche Bauvorschriften

11. Flächenbilanz

12. Voraussichtliche Kosten

13. Zeitliche Realisierung

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Deißlingen beabsichtigt ihre gewerbliche Entwicklung im Bereich »Breite IV« weiter zu entwickeln.

Die Planvorstellung zielt auf eine Erweiterung der bisher im angrenzenden Bereich bereits angesiedelten gewerblichen Nutzungen.

Der unmittelbare Anlass der Planung leitet sich sowohl aus der Umsiedlungserfordernis ortsansässiger Betriebe wie auch aus dem Ansiedlungsdruck von neuen ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben ab.

Derzeit sind Interessenten für ca. 3,5 ha Gewerbefläche bei der Gemeinde vorstellig geworden. Im Jahre 2000 konnte die Gemeinde bereits ca. 3,0 ha an ansiedlungswillige Gewerbetreibende veräußern.

Nachdem im bereits erschlossenen Bereich des angrenzenden Gewerbegebietes nur noch geringe Restflächen zur freien Verfügung stehen und im übrigen weitere Flächenanteile mit Optionen belegt sind, hat der Gemeinderat beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Gewerbeentwicklung zu schaffen.

Im Vorfeld dieser konkreten Bebauungsplanung wurde im Auftrag der Gemeinde eine städtebauliche Rahmenkonzeption entwickelt, die das gesamt mögliche Potential im Gebiet »Breite« umfasst.

Diese Überlegungen wurden erforderlich, um die im Zuge der Planung »Breite IV« festzusetzenden Erschließungsanlagen in eine mittel- und langfristige Konzeption einzubinden.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Im einzelnen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch folgende Grundstücksgrenzen bzw. Grundstücksteile festgesetzt:

- östliches Trennstück von Flst. 646
- nördliche Grenze von Flst. 646 (auf eine Länge von ca. 15 m)
- nördliche Grenze von Flst. 645
- nördliche Grenze von Flst. 639
- nördliche Grenze von Flst. 638 (auf eine Länge von ca. 70 m)

- nordöstliche Grenze von Flst. 638 (auf eine Länge von ca. 250 m)
- südliches Trennstück von Flst. 627
- südliches Trennstück von Flst. 528
- östliche Grenze von Flst. 624
- westliches Trennstück von Flst. 621
- westliches Trennstück von Flst. 622/1
- westliches Trennstück von Flst. 620
- südliches Trennstück von Flst. 621
- südliches Trennstück von Flst. 552
- südliches Trennstück von Flst. 551
- südliches Trennstück von Flst. 550
- südliches Trennstück von Flst. 531
- südliches Trennstück von Flst. 612
- südliches Trennstück von Flst. 611
- nördliche Grenze von Flst. 611/2
- südöstliche Grenze von Flst. 611/2
- südöstliche Grenze von Flst. 611
- südöstliche Grenze von Flst. 613 (auf eine Länge von ca. 75 m)
- Trennstück von Flst. 606
- Flurstück 606 - K 5542
- Trennstück von Flst. 712
- Trennstück von Flst. 721
- südöstliche Grenze von Flst. 613 (auf eine Länge von ca. 165 m)
- südöstliche Grenze von Flst. 619
- südliche Grenze von Flst. 711
- südliches Trennstück von Flst. 710
- westliche Grenze von Flst. 711 (auf eine Länge von ca. 90 m)
- nördliches Trennstück von Flst. 710
- nördliches Trennstück von Flst. 709
- nördliches Trennstück von Flst. 624

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zuge des derzeitigen Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Planareal teilweise als Gewerbefläche (GE) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde Deißlingen hat bei der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil beantragt, das zur Überplanung vorgesehene Areal »Breite IV« in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu übernehmen.

3.2 Rechtswirksame Bebauungspläne

Der Bebauungsplan umfasst in seinem östlichen Teilbereich Flächen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes »Breite III«, dessen bisherige Festsetzungen damit teilweise geändert bzw. aufgehoben werden.

4. LAGE IN DER ORTSCHAFT, GELÄNDEVERHÄLTNISSE

Der Planbereich erstreckt sich über Ortsrandflächen im westlichen Bereich der Gemeinde Deißlingen.

Mit der beabsichtigten Nutzungsform stellt die jetzige Planung eine konsequente Weiterentwicklung der bisher in diesem Bereich begonnenen gewerblichen Entwicklung dar.

Die bisher angelegten Infrastrukturen für Straßen, Kanal und Wasser bilden die Grundlage für eine gute Einbindung in die vorhandene Ortssituation.

Insgesamt präsentiert sich die im Planbereich dort vorhandene Topographie als homogen abfallende Geländesituation. Der vorhandene Höhenunterschied beträgt ca. 4 m.

Mit der Realisierung dieses Entwicklungsabschnittes erweitert die Gemeinde in einem ersten Schritt ihre gewerbliche Entwicklungsachse innerhalb der das dortige Landschaftsbild prägenden öffentlichen Infrastrukturen - B 27, K 5547, DB-Bahngelände und Bundesautobahn.

5. PLANUNGSINHALTE

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als »Gewerbegebiet« mit Einschränkungen festgesetzt, entsprechend § 8 BauNVO.

Damit wird sichergestellt, dass die bisher im angrenzenden Gewerbebereich vorhandenen Nutzungstiefen weitergeführt werden können und eine kontinuierliche Weiterentwicklung der dortigen Gewerbeansiedlungen gewährleistet wird.

Ansiedlungen für Speditionen werden ausgeschlossen, da der von der Gemeinde beabsichtigte Schwerpunkt -Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen- durch die künftige Gewerbeentwicklung konsequent umgesetzt werden soll.

Speditionen gewährleisten in der Regel kein großes Angebot an Arbeitsplätzen und erhöhen das Verkehrsaufkommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Die festgesetzten Ausformungen künftiger gewerblicher Anlagen entsprechen der im östlich angrenzenden Umfeld bereits realisierten Größenordnung.

Mit der Begrenzung der Höhenentwicklung von neu zu erstellenden Gewerbeanlagen entspricht die Gemeinde den Rahmenvorgaben für eine landschaftsgerechte Übergangssituation zur freien Flur.

Damit wird sichergestellt, dass neu entstehendes Volumen von Baukörpern sich landschaftsgerecht einfügt.

Um den für eine optimale Gewerbeentwicklung erforderlichen Gebäudelängen zu entsprechen, wird eine »abweichende Bauweise« festgesetzt. Sie entspricht den Grundzügen einer »offenen Bauweise«, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die im Planbereich festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, dass:

- genügend Freiräume für Bauwerke verbleiben
- zum Außenbereich hin ausreichend Flächen für Pflanzmaßnahmen verbleiben
- eine Grünverzahnung der Gewerbegebietsflächen mit dem Außenbereich erreicht wird.

6. GRÜNORDNUNG

Der Gemeinderat hat sich im Zuge der Planaufstellung intensiv mit der erforderlichen ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsnotwendigkeit auseinandergesetzt.

Das Ergebnis der durchgeführten Bewertung für die ökologische Ist-Situation legt dar, dass die zur Überplanung vorgesehenen Flächen keine hohen ökologischen Größen darstellen.

Derzeit wird das Planareal insgesamt als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.

Die Planung sieht ein straßenbegleitendes Grün mit heimischen Baumarten vor, das sowohl »öffentlich« wie auch teilweises als »privates Grün« festgesetzt wird.

Damit wird die künftig entstehende Gewerbesituation räumlich gegliedert und präsentiert sich als eigenständiger Teil der Gesamt-Gewerbesituation.

Der das Plangebiet im Westen tangierende »offene Wassergraben« wird in einen ca. 10 m breiten, naturnah gestalteten öffentlichen Grünstreifen eingebunden.

Die bisher technisch gestaltete Ausformung mit Betonhalbschalen wird beseitigt.

Im nordöstlichen Planareal wird die bestehende, steil nach Westen abfallende, bisher intensiv genutzte Wiesenfläche, in eine künftig extensiv zu nutzende Fläche übergeführt.

In Verbindung mit neu anzulegenden Heckenriegeln erfährt die dortige Situation eine wesentliche Aufwertung.

Diese Grünzäsur grenzt die bisherige Gewerbeentwicklung zur künftigen Erweiterung ab und stellt gleichzeitig eine Einbindung zur bestehenden Grünsituation im Bereich des »Neckars« her.

Zur geordneten Rückhaltung der künftig anfallenden Niederschlagswässer sieht die Planung Rückhaltemulden in Erdbauweise vor.

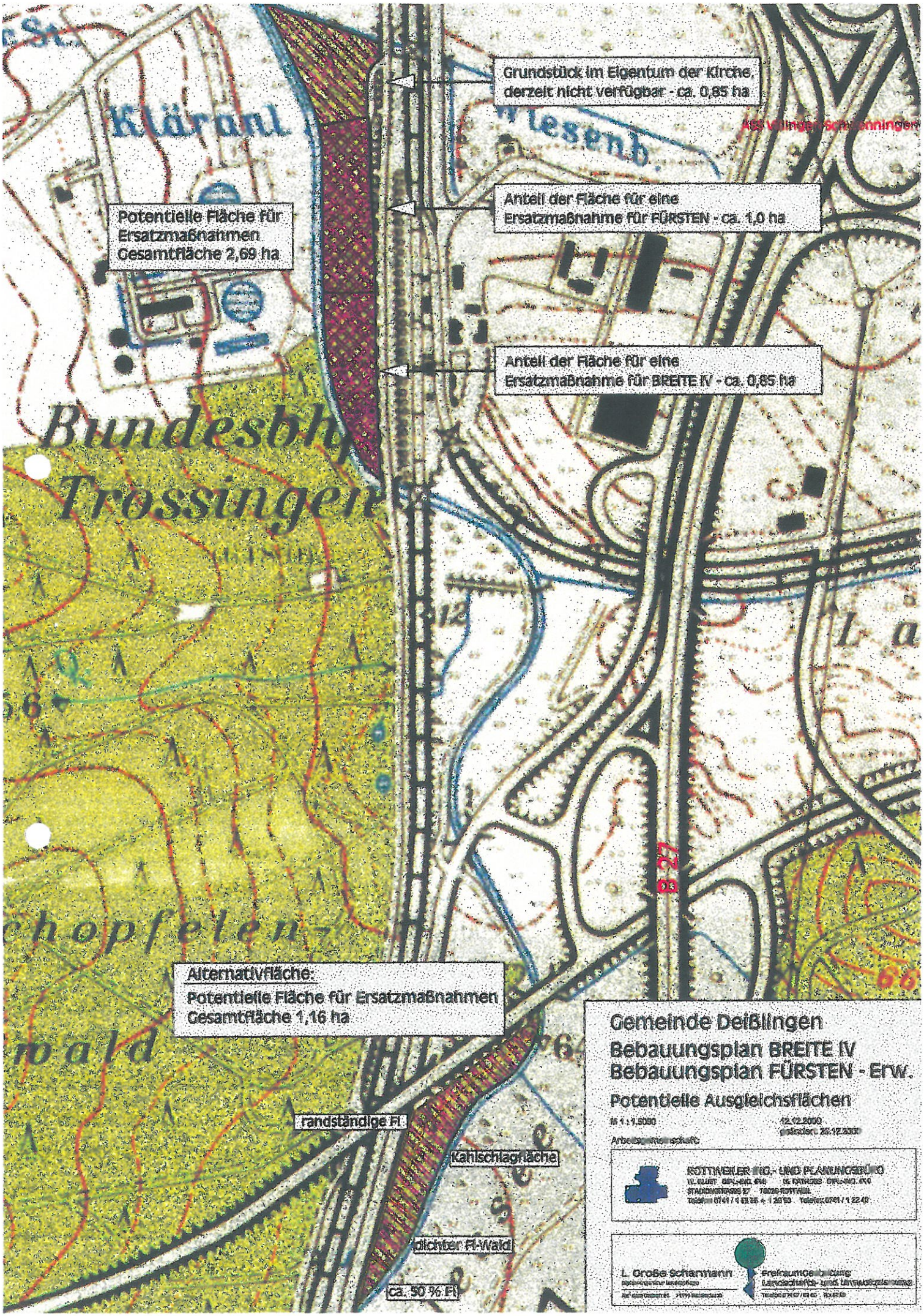
Diesen Retentionsmulden wird ein Reinigungsbecken vorgeschaltet, das über die belebte Bodenzone seine ihm zugeordnete Funktion erfüllt.

In Verbindung, mit dem westlich angrenzenden extensiven Grünland der Hanglagen, wird der dortigen Talmulde ein hoher ökologischer Ausgleichswert zugeordnet.

In Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten wurde eine Ersatzmaßnahme festgelegt.

Die Gemeinde hat sich durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Landratsamt Rottweil am 17.01.2001 für die Nutzungsumwandlung eines 0,85 ha umfassenden Teilbereiches in einen standortgerechten Auenwald verpflichtet.

Diese Nutzungsumwandlung erfolgt innerhalb eines Jahres ab Vertragsunterzeichnung.


Grundstück im Eigentum der Kirche, derzeit nicht verfügbar - ca. 0,85 ha
Anteil der Fläche für eine Ersatzmaßnahme für FÜRSTEN - ca. 1,0 ha
Potentielle Fläche für Ersatzmaßnahmen Gesamtfläche 2,69 ha
Anteil der Fläche für eine Ersatzmaßnahme für BREITE IV - ca. 0,85 ha
Alternativfläche:
Potentielle Fläche für Ersatzmaßnahmen Gesamtfläche 1,16 ha
randständige Fl
Kahlschlagfläche
dichter Fl-Wald
ca. 50 % Fl
Gemeinde Deißlingen
Bebauungsplan BREITE IV
Bebauungsplan FÜRSTEN - Erw.
Potentielle Ausgleichsflächen
M 1 : 1.5000
12.12.2000
ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO
L. Große Scharmann

7. VERKEHR

7.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird über eine Verlängerung der bestehenden Schwarzwaldstraße an die bisherige Bebauung angebunden. Zusätzlich zu dieser Haupterschließung sieht die Planung einen direkten Anschluss des Planareales zur Kreisstraße vor.

Mit dieser zusätzlichen Anbindung kann der Einmündungsbereich der bestehenden Schwarzwaldstraße in die Kreisstraße wesentlich entlastet werden.

Insbesondere wird durch die neue Anbindungsmöglichkeit an das überörtliche Straßennetz eine direkte Orientierung zur B 27 sowie zur Bundesautobahn A 81 Stuttgart-Singen hergestellt.

Die Planung sieht vor, dass der Anschluss über einen neu zu schaffenden Kreisverkehrsplatz gestaltet wird.

Der Beschluss des Gemeinderates für den Bau eines Kreisverkehrsplatzes gründet sich zusätzlich zu einer geforderten sicheren Zufahrtsmöglichkeit des Gewerbebereiches insbesondere auch auf der mit dem »Kreisel« direkt verbundenen geschwindigkeitsdämpfenden Einfahrtssituation, in Richtung Deißlingen-Ort.

Die Ausbaubreiten der künftigen Erschließungsstraßen entsprechen dem prognostizierten Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung langfristiger Erweiterungen in Richtung Westen.

7.2 Fußgänger

Die Erschließungsstraßen erhalten jeweils straßenbegleitende Gehwege, die an die bereits ausgebauten Gehwegsituationen angebunden werden.

7.3 ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die in der zentralen Ortslage eingerichteten Haltestellen, deren Erreichbarkeit aus dem Plangebiet in einer zumutbaren Entfernung liegen.

7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege werden über die neu zu erstellenden Erschließungsstraßen angebunden.

Damit bleibt sichergestellt, dass das zur Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderliche Wegenetz in seiner Grundstruktur erhalten bleibt und keine wesentlichen Umbauarbeiten erforderlich werden.

8. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird mittels Ringleitungen an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

Die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde sind ausreichend bemessen, um das erforderliche Trink- und Löschwasser druck- und mengenmäßig sicherzustellen.

8.2 Stromversorgung, Fernmeldetechnik

Zur Versorgung des Planbereiches werden die bereits bestehenden Anlagen und Einrichtungen erweitert.

Eine unterirdische Kabelverlegung ist vorgesehen.

8.3 Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Das Plangebiet ist nur mit seinem östlichen Teil im generellen Kanalplan der Gemeinde erfasst.

Nachdem die jetzt beabsichtigten Gewerbeflächen zum größten Teil nicht mehr in Freispiegelgefälle an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden können, sieht die Planung eine Trennkanalisation für diese Bereiche vor.

Das künftig anfallende Schmutzwasser wird im Freispiegelgefälle einer Tiefpunktslage zugeführt.

Mittels einer Abwasserhebeanlage wird das künftig anfallende Schmutzwasser der bestehenden Kanalisation in der Schwarzwaldstraße zugeleitet.

Die hierbei anfallenden Abwassermengen können schadlos über die Ortskanalisation abgeleitet und in der Kläranlage in Rottweil gereinigt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser aus Dach-, Hof- und Straßenflächen wird in separaten Regenwasserkanälen gesammelt und unter Vorschaltung von Reinigungs- und Retentionsbecken in Erdbauweise, dem Vorfluter »Neckar« zugeleitet.

Für die entlang der Kreisstraße neu zu schaffenden Gewerbeflächen wird ein Anschluss an die bestehende Ortskanalisation (Mischsystem) vorgesehen. Die hierbei zusätzlich abzuleitenden Wässer können schadlos abgeleitet werden.

8.4 Abfall

Das Einsammeln von Müll und dessen Entsorgung / Verwertung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil durch ein privates Unternehmen.

9. BODENORDNUNG

Die Verwaltung beabsichtigt die von der Planung betroffenen Grundstücke, soweit sie noch nicht in Eigentum der Gemeinde sind, zu erwerben und ansiedlungswilligen Gewerbetreibenden zu veräußern.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften sind so festgesetzt, dass der ortsspezifischen Situation Rechnung getragen wird.

Damit wird sichergestellt, dass die bereits im angrenzenden Bereich realisierte Gewerbeansiedlung kontinuierlich weiterentwickelt wird und eine Einfügung in das Landschaftsbild an der Nahtstelle zur freien Flur erfolgen kann.

11. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	**ca.**	**11,31 ha**
./. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	ca.	2,60 ha
./. Flächen für Äußere Erschließung	ca.	0,33 ha
Bruttobaufläche	**ca.**	**8,38 ha**
./. Flächen für Innere Erschließung	ca.	1,05 ha
Nettobaufläche	**ca.**	**7,33 ha**

12. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN

Nach derzeitigem Stand der Planüberlegungen werden die im Rahmen der Gebietserweiterung anfallenden Baukosten wie folgt geschätzt:

Straßenbau	ca.	1.155.000,00	DM
Kreisverkehrsplatz	ca.	300.000,00	DM
Kanalisation	ca.	800.000,00	DM
Abwasserhebeanlage	ca.	100.000,00	DM
Regenwasserableitung	ca.	350.000,00	DM
Regenwasserbehandlung	ca.	450.000,00	DM
Wasserleitung (netto)	ca.	250.000,00	DM
Begrünungsmaßnahme, öffentlich ohne Grunderwerb	ca.	30.000,00	DM

13. ZEITLICHE REALISIERUNG

Entsprechend dem vorhandenen Ansiedlungsdruck von bauwilligen Gewerbetreibenden erfolgt die Realisierung der Planung unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft.

Aufgestellt:

Deißlingen, den 14.11.2000
geändert am 06.02.2001

GEMEINDE 2 DEISSLINGEN

.....
(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 19. Juli 2002

GEMEINDE 2 DEISSLINGEN

.....
W. Wesner
(~~Spadinger~~)
Bürgermeister