

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

"FRONHOF"

2. Änderung

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 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	4
2.3	Zahl der Vollgeschosse	4
2.4	Bauweise	4
2.5	Stellung baulicher Anlagen	5
2.6	Flächen für Garagen	5

Ziffer	Inhalt	Seite
2.7	Verkehrsflächen	5
2.8	Herstellen der Verkehrsflächen	5
2.9	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	6
2.10	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern	6
2.11	Regenwasserrückhaltung von Dachflächen	8
2.12	Private Stellplätze	8

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

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

" FRONHOF "

2. Änderung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1** Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141).
- 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 i.d.F. vom 03. 11. 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 12. 1995 (GBl. 1996 S. 29)
- 1.4** Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24. 06. 1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 12. 12. 1994 (GBl. S. 653)

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

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 (3) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

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

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 1 (5) BauNVO:

- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.1.2 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1

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

Für den Bereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gilt:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO können auch ausnahmsweise außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen werden, sofern sie nicht im Bereich der Abstandsflächen, sowie in den nach Ziffer 2,9 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichten werden.

Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) und (2) Bau NVO, die wie Gebäude wirken, sind im Bereich der mit PFF 2 gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

Als Nebenanlagen sind zulässig:

- Pergolen und offene Freisitze
- je ein Gewächs- und je ein Gartenhäuschen zur Unterbringung von Gartengeräten **oder** eine Holzlagerhütte, bis 25 m³ umbauten Raum.
- Wintergärten

Als Nebenanlagen sind unzulässig:

- Oberirdische Gastankbehälter, nach Betriebsfähigkeit einer zentralen Erdgasversorgung
- Hundezwinger

2.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen zum Bau und Betreiben eines gemeindeeigenen Bauhofes, einschließlich der dazugehörenden Nebenanlagen, Einrichtungen, sowie Kfz-Abstellplätzen
- Anlagen und Einrichtungen zum Betreiben von Abwasserableitungen (RÜB)
- Recyclingbehälter
- Zwischenlagerung und Zerkleinerung von Baum- und Heckenschnitt für örtlichen Bedarf
- Lagerung von Baumaterialien

Nicht zulässig sind:

gem. § 1 (5) BauNVO

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Gemeindebedienstete

2.1.4 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.3

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

Nicht zulässig sind:

gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten aller Art

**2.1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BimSch, öffentlich
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand gemäß Darstellung im Lageplan (Anlage 2) und Begrünungsplan (Anlage 9).

Die Anlagennummern beziehen sich auf die mit Datum vom 10.12.1992 genehmigte Planfassung.

2.1.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Wiesenfläche mit Obstbäumen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb (Anlage 2).

Zusätzlich wird festgesetzt, gem. § 20 (3) BauNVO, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb (Anlage 2).

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

- Offene Bauweise (o)

2.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb (Anlage 2).

Hauptfirststrichtungen teilweise wahlweise und teilweise zwingend.

2.6 Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Erst-Garagen müssen im Hauptgebäude untergebracht oder an das Hauptgebäude, mit gleicher Dachform, direkt angebaut werden.

Garagen im Untergeschoß können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nicht im zeichnerischen Teil zwingend festgesetzt sind.

Auf den nicht überbaubaren Flächen, sowie den mit PFF 2 festgesetzten Flächen, können notwendige Erst-Garagen und/oder Carports ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

Freistehende Garagen, als nicht notwendige Zweit- und Dritt-Garagen (Satteldächer) können ausnahmsweise, sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden, sofern sie nicht auf den nach Ziffer 2.9 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen und/oder auf den mit PFF 2 festgesetzten Flächen zu liegen kommen.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Entwurfselemente der Straßenerschließung sind so gewählt, daß dem Ziel "Verkehrsberuhigtes Wohnen" Rechnung getragen wird.

2.8 Herstellen von 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 entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

**2.9 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.9.1 Sichtfelder

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

2.9.2 Leitungsrechte

Gemäß Eintragungen im Lageplan.

Diese dürfen nicht überbaut werden.

2.10 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.10.1 Pflanzfestsetzung Siedlungsgrün PFF 1, privat

Zur Bildung von Wohnquartieren und zur Eingrünung der Grundstücke sind die Grundstücksgrenzen mit einem unregelmäßig angeordneten Gehölzstreifen zu bepflanzen.

Je Grundstücksgrenze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Als Bepflanzung können folgende Arten verwendet werden, deren Auflistung jedoch nicht abschließend ist:

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| - Hartriegel | - Feldahorn |
| - Haselstrauch | - Forsythie |
| - Liguster | - Weigelia |
| - Flieder | - Schmetterlingsflieder |
| - Schwarzer Holunder | - Blutjohannisbeere |
| - Roter Holunder | - Pfaffenhütchen |
| - Hundsrose | - Faulbaum |
| - Ohrweide | |

2.10.2 Pflanzfestsetzung Vorgartenflächen PFF 2, privat

Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Für notwendige Garagenzufahrten und Hauseingänge dürfen sie unterbrochen werden.

Im Bereich der Vorgartenflächen (PFF 2) sind zzgl. Garagenzufahrten, maximal 2 Stellplätze zulässig. Ihr Oberflächenabschluß muß in wasserdurchlässiger Form ausgeführt werden (Rasengitter, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundener Schotterrasen o. ä.).

Entlang den dortigen Erschließungsanlagen sind keine Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche entlang von separaten Gehwegen, sowie der Erschließungsstraße "B".

Entsprechend der jeweiligen Darstellung im Lageplan ist ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

Für Garagen und/oder Carports im Bereich PFF 2 ist die Ziffer 2.6 dieser Vorschriften zu beachten.

2.10.3 Pflanzfestsetzung PFF 3, privat

Als Abgrenzung zur freien Flur sind auf den zum Außenbereich angrenzenden Grundstücken, sowie dem Lärmschutzwall, zur Grünbindung der Gebäude, heimische Laubbäume, Heistern, Sträucher und Hecken zu pflanzen.

Als Bepflanzung können folgende Arten verwendet werden, deren Auflistung jedoch nicht abschließend ist.

Bäume

- | | |
|-------------|-------------|
| - Feldahorn | - Mostbirne |
| - Walnuß | - Obstbäume |

Sträucher und Hecken

- | | |
|--------------------|----------------------|
| - Schlehe | - Spindelstrauch |
| - Himbeere | - Schwarzer Holunder |
| - Schneeball | - Salweide |
| - Roter Hartriegel | - Liguster |
| - Haselnuß | |

2.10.4 Einzelbäume entlang den Erschließungsstraßen und in öffentlichen Plätzen PFF 4, öffentlich

Zur Gliederung des Straßenraumes und als Orientierungsziele sind folgende Arten zu pflanzen:

- Winterlinde

- Rotlaubiger Ahorn

oder ähnlich.

2.10.5 Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen, öffentlich

Die im Plan hierfür ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Sträuchern und Bäumen locker zu bepflanzen.

**2.11 Regenwasserrückhaltung von Dachflächen
(§ 9 (1) nr. 20 BauGB)**

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zum Erhalt der Grundwassersituation Rückhaltevolumen anzulegen. Das hierbei gestaute Regenwasser ist zur Bewässerung der privaten Grundstücke zu verwenden.

Folgendes Mindestvolumen wird festgesetzt:

je Wohnbaugrundstück 4 m³.

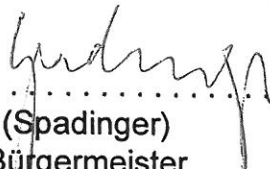
**2.12 Private Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen private Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

Im Bereich der Vorgartenflächen (PFF 2) müssen Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluß ausgebildet werden.

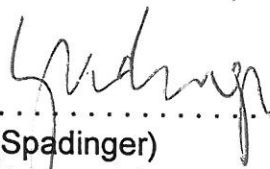
Aufgestellt:
Deißlingen, den 17.02.1998




.....
(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Deißlingen, den 22. April 1998




.....
(Spadinger)
Bürgermeister

78628 ROTTWEIL
Telefax 0741/ 1 22 40

STADIONSTRASSE 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
LANDKREIS

DEISSLINGEN
ROTTWEIL

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

" FRONHOF "
2. Änderung

B E G R Ü N D U N G

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. Planungsinhalte**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 5. Grünordnung**
- 6. Verkehr**
 - 6.1 Fahrverkehr
 - 6.2 Ruhender Verkehr
- 7. Versorgung und Entsorgung**
 - 7.1 Wasserversorgung
 - 7.2 Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung
 - 7.3 Stromversorgung, Fernmeldetechnik
- 8. Archäologische Denkmalpflege**
- 9. Bodenordnung**
- 10. Nachrichtliche Übernahmen**

11. Örtliche Bauvorschriften

- 11.1 Dachform, Dachgestaltung
- 11.2 Firsthöhen
- 11.3 Einfriedungen
- 11.4 Anzahl von privaten Stellplätzen

12. Voraussichtliche Kosten**13. Zeitliche Realisierung****14. Planstatistik**

- 14.1 Nutzungsbilanz

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Deißlingen kann derzeit nur noch zwei gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke, für Einzelgebäude, an ortsansässige Bauwillige zur Verfügung stellen.

Eine rege Nachfrage, insbesondere von jungen Familien, steht diesem geringen Angebot entgegen.

Für die in der rechtskräftigen Bebauungsplanung "Fronhof", im östlichen Bereich festgesetzten Reihen- und Doppelhausbaugrundstücke, besteht wider Erwarten keine Nachfrage.

Als Reaktion auf die sich zwischenzeitlich eingestellte Situation hat der Gemeinderat sich mit einer Überprüfung der ursprünglichen Zielvorgaben auseinandergesetzt.

Eingeschlossen in diesen Prozeß war, neben den vorhandenen konkreten Wünschen der Bauwilligen, insbesondere die Anlehnung an die bisher verfolgte städtebauliche Konzeption.

Einen tragfähigen Kompromiß sahen Verwaltung, Gemeinderat und Planer hierbei in der Festsetzung von Einzelhausgrundstücken mit geringer Flächengröße.

Nachdem im Bereich der vorgesehenen Änderung bisher neben **zehn** Einzelhaus- auch **dreizehn** Reihenhausbaugrundstücke eine mittlere Bauplatzgröße von ca. 760 m² vorsahen, erbringt die jetzige Änderung eine mittlere Bauplatzgröße von ca. 560 m².

Der Inhalt dieser Situation formt sich aus in **25** Einzelhausgrundstücken zzgl. in **drei** für reine 2-geschoßige Bauweise.

In Verbindung mit einer wesentlichen Reduzierung von öffentlichen Verkehrsflächen konnte dieser neue Ansatz ausgeformt werden.

Der ruhende Verkehr wird, im Zuge dieser Änderung, völlig auf die privaten Grundstücke verlagert.

Diese Einsparung an Straßenflächen zzgl. der Reduzierung von bisher festgesetztem öffentlichem Grün, sind Grundlage der jetzt erreichten günstigen Flächenbilanz.

Nachdem die nördlich des Änderungsbereiches bisher getroffenen Festsetzungen für eine Doppel- und/oder Reihenhausbebauung beibehalten werden, stellt die jetzige Planänderung ein ausgewogenes Maß in der Bandbreite von künftigen Nutzungsformen dar.

Damit bleibt die Gemeinde ihren bisherigen Vorgaben insoweit treu und verändert nur das Gewicht in der Angebotsbandbreite zugunsten des vorhandenen Bedarfes.

Die Änderung nimmt die bisher vorgesehene und in weiten Teilen bereits realisierte Erschließungssystematik auf und führt sie in ihrer ursprünglich angedachten Ausformung konsequent weiter.

Im Zuge einer von der Gemeinde durchgeführten öffentlichen Veranstaltung, wurden die jetzigen Planungsziele einer interessierten Bürgerschaft vorgestellt. Verlauf und Ergebnis der hierbei angeregten Diskussion haben die vom Gemeinderat vorgeschlagene Gewichtung bestätigt.

Auf der Grundlage dieser breiten Zustimmung aus der Bürgerschaft sieht sich der Gemeinderat in seiner Planvorstellung bestätigt und hat im Abwägungsvorgang seine Gewichtung vorgenommen.

In die jetzt vorgesehene 2. Änderung "Fronhof" werden, zur Herstellung der Rechtssicherheit, **zwei** vom Gemeinderat ausgesprochene Befreiungen von den bisherigen Festsetzungen aufgenommen.

Im einzelnen handelt es sich um die Ausnutzung von **zwei** bisher für Einzelhäuser festgesetzte Baugrundstücke in **fünf** Reihenhausbauwerke.

Der Betrieb des gemeindeeigenen Bauhofes macht die Errichtung einer zusätzlichen Lagerhalle erforderlich. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen hergestellt.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Planareal der 2. Änderung "FRONHOF" wird durch folgende Grundstücksgrenzen bzw. Grundstücksteile festgesetzt:

- westliche Grundstücksgrenze von Flst. 3635/11, 3635/13 und 3635/14
- nördliche Grundstücksgrenze von Flst. 3635/31
- westliche Grundstücksgrenze von Flst. 3635/31 und 3635/10
- östliche Grundstücksgrenze von Flst. 3635/30
- südliche Grundstücksgrenze von Flst. 3635/32 und 3635/33
- westliche Grundstücksgrenze von Flst. 3635/27
- südliche Grundstücksgrenze von Flst. 3635/27
- Trennstück von Flst. 3635/2 (Pfarrer-Huber-Straße)
- westliche Grundstücksgrenze von Flst. 3665/28
- nördliches Trennstück von Flst. 3665/28
- westliche Grundstücksgrenze von Flst. 3665/54 und 3665/50

- nördliches Trennstück von Flst. 3665/50
- östliche Grundstücksgrenze von Flst. 3665/28
- südliches Trennstück von Flst. 3635/8 (Schmiedeberger Weg)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Planänderung Wohnbau- und für das Areal "Bauhof" Gewerbeflächen dar.

Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

3.2 Rechtswirksame Bebauungspläne

Das Planareal der 2. Änderung umfaßt Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Fronhof" vom 17.12.1992 sowie dessen 1. Änderung vom 23.11.1992.

4. PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzten Arten der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, bebaubare Flächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird geringfügig gegenüber den bisherigen Festsetzungen reduziert.

Vorgesehen sind freistehende Einzelgebäude, wobei jedoch das jeweilige Dachgeschoß in seiner Obergrenze als Vollgeschoß, genutzt werden kann.

Entsprechend den Vorgaben der Neufassung der LBO werden die Höhenentwicklungen künftiger Gebäude neu definiert, wobei ihre bisherigen Größenordnungen beibehalten werden.

Damit bleibt sichergestellt, daß künftig mögliches Bauvolumen sich im Rahmen der bisherigen städtebaulichen Vorstellungen bewegen.

Im Planbereich der Änderung wird die "offene Bauweise" festgesetzt. Sie gewährleistet die Umsetzung der städtebaulichen Vorgaben.

Die künftigen Baugrenzen sind so festgesetzt daß:

- Mindestgrenzabstände eingehalten sind
- genügend Freiräume für die Gebäudeplanung verbleiben
- eine Grünverzahnung zwischen Siedlungs- und Außenbereich möglich wird.

5. GRÜNORDNUNG

Unter Beachtung des Hinweises vom Regierungspräsidium, Erlaß vom 10.11.1994 entsprechend der Entscheidung des VGH Baden-Württemberg vom 12.08.1994, sind auch bei Ergänzung bereits bebauter Bereiche die Bestimmungen der §§ 8a - 8c BNatSchG in den gemeindlichen Abwägungsvorgang einzubeziehen.

Der Gemeinderat hat sich deshalb mit der hierbei erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichssituation auseinandergesetzt.

Die Prüfung des Vorliegens der Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Eingriff, Vermeidungsgebot, Ausgleichs- und/oder Ersatzpflicht) hat im vorliegenden Falle ergeben, daß das bisherige Eingriffspotential nicht überschritten wird.

Es ist erkenntlich, daß keine wesentlichen und nachhaltig verbleibenden Eingriffe in die Schutzgüter

- Arten und Lebensräume
- Boden
- Wasserhaushalt
- Klimatisches Regenerationspotential
- Landschaftsbild

durch die beabsichtigte Planänderung verbleiben werden.

Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima sowie den lokalen Wasserhaushalt sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, durch die Planänderung, nicht erkennbar.

Die Gemeinde verkennt jedoch nicht die Wertigkeit des Eingriffes in das Schutzgut Boden. Da auch durch die Planänderung ein Ausgleich nicht möglich ist, werden in der Planung Festsetzungen getroffen, die ein größtmögliches Maß an Minimierung der Eingriffsfolgen gewährleisten.

- wesentliche Reduzierung von zu befestigenden öffentlichen Flächen.
- Getrennter Ausbau und Sicherung von Oberboden und von kulturfähigem Unterboden.
- Regenwasserrückhaltung durch Zisternen.

Nach § 9 Abs. 1 NatSchG haben die Träger der Bauleitpläne einen Grünordnungsplan auszuarbeiten sobald und soweit dies zur Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen erforderlich ist, um Maßnahmen zur Verwirklichung von Zielsetzungen nach § 7 Abs. 2 näher darzustellen.

Das gilt insbesondere, wenn Gebiete ihres Planbereiches "nachhaltigen Landschaftsveränderungen" ausgesetzt sind (§ 9 Abs.1 S2 Nr. 1 NatSchG).

Derartige nachhaltige Veränderungen sind durch die beabsichtigte Planung nicht zu erwarten. Ein Grünordnungsplan, der über die bisher getroffenen grünordnerischen Festsetzungen hinausgeht, ist deshalb nicht erforderlich.

6. VERKEHR

6.1 Fahrverkehr

Die wesentlichen Teile der Erschließungssystematik werden in ihrer Zielvorgabe nicht verändert, wobei jedoch die Ausbauquerschnitte in wesentlich reduzierter Form ausgebildet werden.

Mit den hierbei festgesetzten Maßen bleibt die Sicherheit und Leichtigkeit des prognostizierten Verkehrsaufkommens gewährleistet.

6.2 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Änderung "Allgemeines Wohngebiet" wird auf die Erstellung von öffentlichen Stellplätzen verzichtet.

Dies wird insbesondere damit begründet, daß die Baugrundstücke ein ausreichendes Flächenmaß aufweisen um genügend private Stellplätze unterbringen zu können.

7. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Die vorhandenen Anlagen halten genügend Kapazitäten vor, um in Verbindung mit ihren ergänzenden Versorgungsleitungen den Planbereich der Änderung mengen- und druckmäßig ausreichend versorgen zu können.

7.2 Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Der Planbereich wird, wie bisher bereits vorgesehen, im Mischsystem über die Ortskanalisation entsorgt.

Die hierbei anfallenden Abwässer lassen, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine nachteiligen Auswirkungen auf Ortskanalisation, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie Kläranlage, erkennen.

7.3 Stromversorgung, Fernmeldetechnik

Die Leitungsführungen zur Stromversorgung sowie für die Erweiterung des Fernmeldenetzes, erfolgen unterirdisch.

8. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Besonderheiten sind, bei Realisierung des Planbereiches, unter Umständen zu erwarten. Vorbeugend wird in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, daß das Landesdenkmalamt in die Realisierung einzubinden ist.

9. BODENORDNUNG

Die Realisierung der Planung erfordert eine Neuordnung der betroffenen Grundstücke.

Die Gemeinde ist im Besitz der Plangrundstücke mit Ausnahme von **drei**, im Zuge der Umlegung privaten zugeteilten Grundstücken.

Die Bereitschaft zur Planänderung wurde von diesen Grundstückseigentümern zugesagt.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Keine -

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Dachformen, Dachgestaltung

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den im angrenzenden Umfeld vorhandenen Ausformungen einer dörflich, kleinmaßstäblichen Situation.

11.2 Firsthöhen

Zur Begrenzung von künftig möglichem Bauvolumen werden die maximalen Gebäudehöhen begrenzt.

Damit bleibt sichergestellt, daß das bisher im Umfeld vorhandene und akzeptierte Maß erhalten bleibt. Die Planung nimmt damit Rücksicht auf den im Umfeld vorhandenen Bestand.

11.3 Einfriedungen

Aus landschaftsgestalterischen Überlegungen heraus entwickelt, wird festgesetzt, daß Einzäunungen höhenmäßig begrenzt und zudem einzugrünen sind.

11.4 Anzahl von privaten Stellplätzen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht, da die bisher in diesem Bereich festgesetzten Stellplätze entfallen.

Der ruhende Verkehr wird damit insgesamt auf die privaten Grundstücke verlagert.

12. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN

Nach derzeitigem Stand der Planung ist davon auszugehen, daß der Gemeinde durch die Planung und deren Realisierung geringere Baukosten als bisher angesetzt entstehen.

13. ZEITLICHE REALISIERUNG

Die Gemeinde beabsichtigt, unmittelbar nach Rechtskraft, die Planung zu realisieren.

Dies ist erforderlich, da sich aus der angemeldeten Anzahl von Bauinteressenten ein dringender Wohnraumbedarf ableitet.

14. PLANSTATISTIK

14.1 Nutzungsbilanz

rechtskräftig

13 Reihenhaushausgrundstücke

10 Einzelhausgrundstücke

geplant

28 Einzelhausgrundstücke

Aufgestellt:

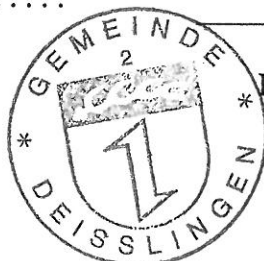
Deißlingen, den 17. 02. 1998



(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 22. April 1998



(Spadinger)
Bürgermeister

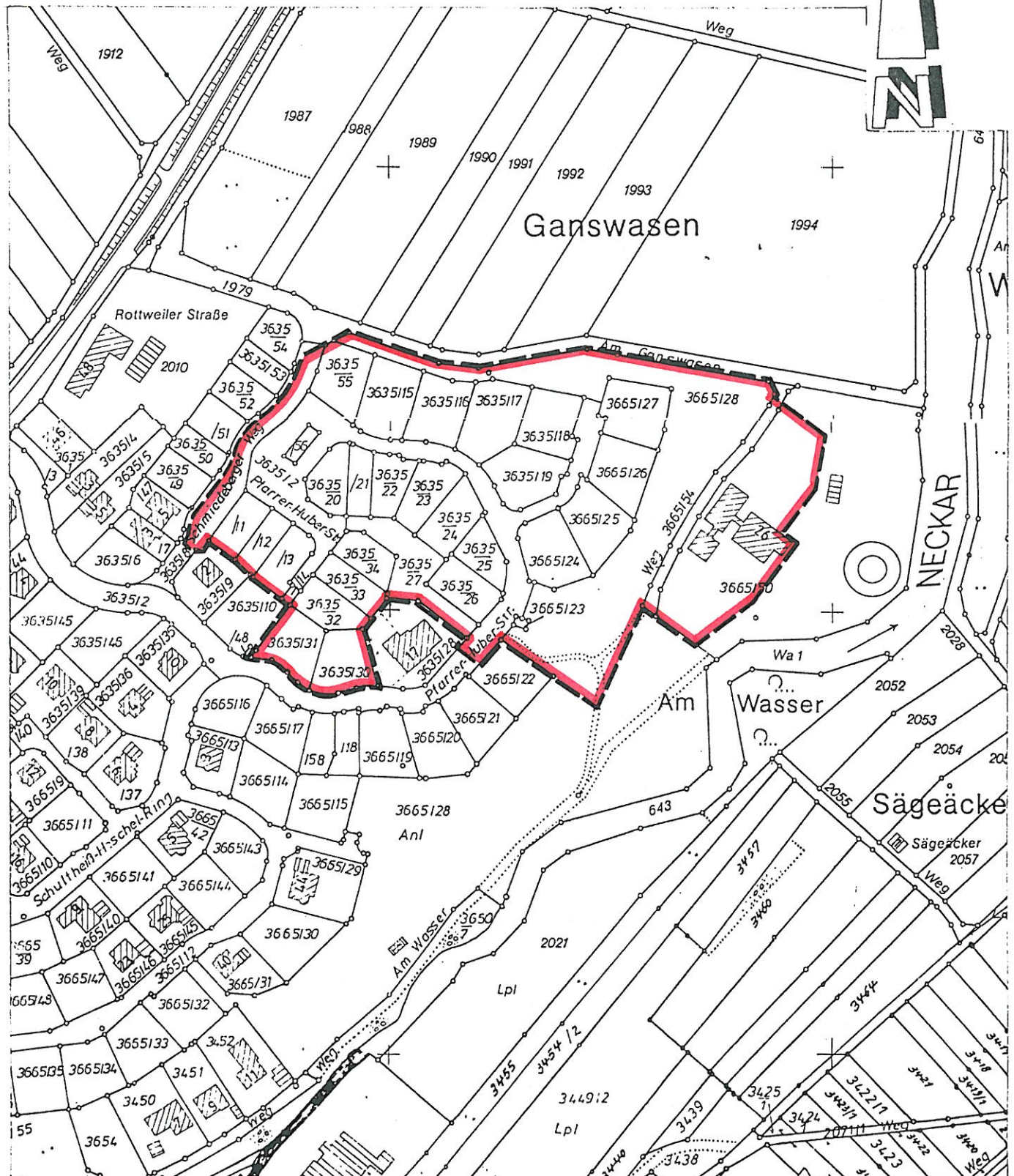
GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

Fertigung 2

ANLAGE 4

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN FRONHOF 2.ÄNDERUNG
M. 1:2500

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



17.02.98



Rottweiler Ing.- und Planungs-Büro
Stadionstraße 27, 78628 Rottweil

Tel. 0741/13335 + 12650

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

"FRONHOF"

2. Änderung

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 werden folgende

ÖRTLICHE

BAUVORSCHRIFTEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Örtliche Bauvorschriften	2
2.1	Dachformen, Dachneigungen	2
2.2	Dachgestaltung	2
2.3	Höhenbeschränkung	2
2.4	Einfriedungen	2
2.5	Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen	3

Ziffer	Inhalt	Seite
2.6	Verbot des Zuganges und der Zufahrt	3
2.7	Private Stellplätze	3
3.	Hinweise	4
3.1	Kanalhausanschlüsse	4
3.2	Geologische Situation	4
3.3	Landesdenkmalamt	4
3.4	Lärmvorbelastung	4

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

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

" FRONHOF " **2. Änderung**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1** Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom
08. 08. 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl.
S. 521).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer.

Dachneigungen gemäß Planeinschrieb.

Sonnenkollektoren sind auf allen nach Südost bis Südwest geneigten Dachflächen zulässig, sofern sie in der Dachfläche oder parallel zu ihr im Abstand von bis zu maximal 0,30 m liegen.

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

Dachaufbauten sind zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 1,50 m Abstand vom Giebel einhalten und dürfen 2/3 der Dachbreite nicht überschreiten.

Vom First abgeschleppte Gauben sind unzulässig. Der Abstand zum First muß mindestens 1,0 m betragen.

2.3 Höhenbeschränkung (§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind im Lageplan festgesetzt.

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

2.4.1 Entlang den "Erschließungsstraßen"

Entlang der Straße "B" , zum öffentlichen Grün, sind eingepflanzte Zäune, sowie lebende Hecken bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

2.4.2 Zwischen den Nachbargrundstücken, an separaten und öffentlichen Fußwegen

Zugelassen sind Holzzäune, lebende Hecken und eingepflanzte Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe.

2.4.3 Entlang dem Übergang zur freien Flur

Zulässig sind einzupflanzende Maschendraht-, sowie Holzzäune und lebende Einfriedungen bis maximal 1,2 m Höhe.

Der Bodenabstand soll mindestens 0,20 cm betragen um Kleintieren das Passieren zu ermöglichen.

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

Für neu zu erstellende Gebäude sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

2.6 Verbot des Zuganges und der Zufahrt

Siehe Eintrag im Lageplan.

2.7 Private Stellplätze

2.7.1 Oberflächenabschluß

Private Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluß auszubilden.

2.7.2 Anzahl von Stellplätzen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt erhöht:

- für Wohnungen bis zu 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
- für Wohnungen von 50 m² - 90 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen über 90 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

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 Geologische Situation

Auf das der Planung vom 23.06.1992, ergänzt am 25.08.1992, beigefügte geologische Gutachten wird hingewiesen.

3.3 Landesdenkmalamt

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden, da der Name "FRONHOF" darauf hinweist, daß sich in diesem Bereich der bis ins frühe Mittelalter zurückreichende Fronhof des Klosters Reichenau befunden hat.

Zusätzlich ist in diesem Bereich mit der Aufdeckung römischer Siedlungsreste zu rechnen.

Damit ist davon auszugehen, daß u. U. umfangreiche archäologische Ausgrabungen, mit entsprechenden zeitlichen Auswirkungen auf Einzelbauvorhaben, stattfinden können.

Im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens sind die Einzelbauvorhaben dem Landesdenkmalamt zur Stellungnahme vorzulegen.

3.4 Lärmvorbelastung

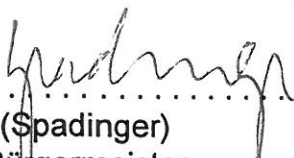
Durch die Bundesstraße B27, die Kreisstraße K5542, sowie das südlich des Plangebietes liegende Sägewerk ist u. U. nicht auszuschließen, daß der nach DIN 18005 zulässige Lärmpegel, zeitweise überschritten werden kann.

Zur Immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ist jedoch im gesamten Plangebiet von einem Mischpegel auszugehen. Bei der Bebauung des Gebietes sind daher ggfs. von den jeweiligen Bauherren, auf deren Kosten, technische Maßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) vorzusehen.

Auf das der Planung am 23.06.1992, ergänzt am 25.08.1992, beigefügte Lärmschutzgutachten wird hingewiesen.

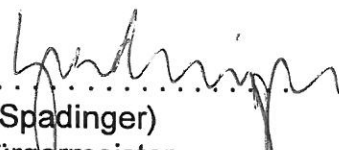
Aufgestellt:
Deißlingen, den 17.02.1998




(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt: 22. April 1998
Deißlingen, den




(Spadinger)
Bürgermeister