



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
 LANDKREIS

DEISSLINGEN
 ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

» FRONHOF «

3. Änderung

INHALTSÜBERSICHT

Bezeichnung	Maßstab
Satzung	
Bebauungsplan	
• Zeichnerischer Teil mit Deckblätter	1 : 500
Bebauungsplan	
• Textliche Festsetzungen	
Planungsrechtliche Festsetzungen	
Örtliche Bauvorschriften	
Begründung	
Übersichtspläne	1 : 2.500 / 1 : 25.000



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

» FRONHOF « 3. Änderung

SATZUNG

78628 ROTTWEIL
Telefax 0741 / 1 22 40

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

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

W. BLUST DIPL. ING. (FH)



GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

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

» FRONHOF «

3. Änderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne

- Fronhof in Kraft seit 17.12.1992
- Fronhof – 1. Änderung in Kraft seit 23.11.1995
- Fronhof – 2. Änderung in Kraft seit 23.04.1998

treten mit Inkrafttreten der vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen »Fronhof – 3. Änderung« außer Kraft und werden durch diese planungsrechtlichen Festsetzungen ersetzt.

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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

Ziffer	Inhalt	Seite
2.3	Zahl der Vollgeschosse	4
2.4	Bauweise	4
2.5	Stellung baulicher Anlagen	5
2.6	Mindestgröße von Baugrundstücken	5
2.7	Flächen für Garagen	5
2.8	Verkehrsflächen	5
2.9	Herstellen der Verkehrsflächen	6
2.10	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	6
2.11	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern	6
2.12	Regenwasserrückhaltung von Dachflächen	8
2.1.3	Private Stellplätze	8

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

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

» FRONHOF « 3. Änderung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. I S. 137)
- 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 24.07.2000 (GBl. 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 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

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 errichtet 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).

Hauptfistrichtungen teilweise wahlweise und teilweise zwingend.

2.6 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Für den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit F 1 gekennzeichneten Bereich ist festgesetzt:

- Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m²

2.7 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 2.10 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen und/oder auf den mit PFF 2 festgesetzten Flächen zu liegen kommen.

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

Die Entwurfselemente der Straßenerschließung sind so gewählt, dass dem Ziel »Verkehrsberuhigtes Wohnen« Rechnung getragen wird.

2.9 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.

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

2.10.1 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.

2.10.2 Leitungsrechte

Gemäß Eintragungen im Lageplan.

Diese dürfen nicht überbaut werden.

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

2.11.1 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
- Haselstrauch
- Liguster
- Feldahorn
- Forsythie
- Weigelia

- Flieder
- Schwarzer Holunder
- Roter Holunder
- Hundsrose
- Ohrweide
- Schmetterlingsflieder
- Blutjohannisbeere
- Pfaffenhütchen
- Faulbaum

2.11.2 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 2.10 dieser planungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten.

2.11.3 Pflanzfestsetzung PFF 3, privat

Als Abgrenzung zur freien Flur sind auf den zum Außenbereich angrenzenden Grundstücken, sowie dem Lärmschutzwall, zur Grüneinbindung 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
- Walnuss
- Mostbirne
- Obstbäume

Sträucher und Hecken

- Schlehe
- Himbeere
- Schneeball
- Roter Hartriegel
- Haselnuss
- Spindelstrauch
- Schwarzer Holunder
- Salweide
- Liguster

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

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

- Winterlinde
oder ähnlich.

- Rotlaubiger Ahorn

2.11.5 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.

**2.12 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.

**2.13 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.

**2.14 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Für den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit F 1 gekennzeichneten Bereich ist festgesetzt:

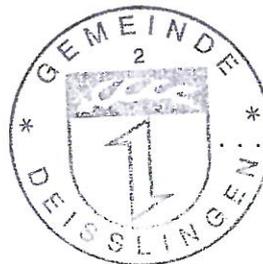
- Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude auf max. drei.

2.15 Verbot des Zuganges und der Zufahrt
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Aufgestellt:

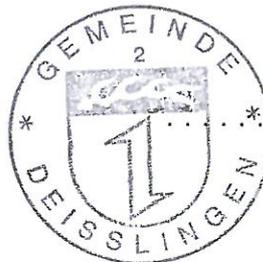
Deißlingen, den 27.03.2001



(Wesner)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 05.04.2002



(Wesner)
Bürgermeister

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

» FRONHOF « 3. Änderung

Die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne:

- Fronhof in Kraft seit 17.12.1992
- Fronhof – 1. Änderung in Kraft seit 23.11.1995
- Fronhof – 2. Änderung in Kraft seit 23.04.1998

treten mit Inkrafttreten der vorliegenden örtlichen Bauvorschriften »Fronhof – 3. Änderung« außer Kraft und werden durch diese örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Örtliche Bauvorschriften	2
2.1	Dachformen, Dachneigungen	2
2.2	Dachgestaltung	2

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
2.3	Höhenbeschränkung	2
2.4	Einfriedungen	2
2.5	Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen	3
2.6	Anzahl von Stellplätzen	3
3.	Hinweise	3
3.1	Kanalhausanschlüsse	3
3.2	Geologische Situation	3
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 « 3. Änderung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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 (§ 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 Anzahl von Stellplätzen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

- für Wohnungen bis zu 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
- für Wohnungen von 51 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. H I N W E I S E

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.

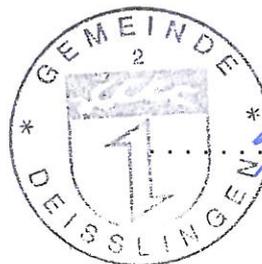
3.4 Lärmvorbelastung

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.
(siehe Lärmgutachten).

Aufgestellt:

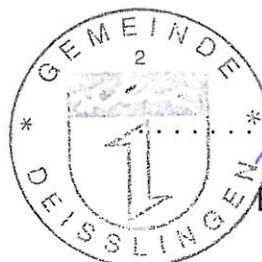
Deißlingen, den 27.03.2001



[Handwritten signature]
(Wesner)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 05.04.2002



[Handwritten signature]
(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

BEBAUUNGSPLAN

» FRONHOF «
3. Änderung

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsabsichten
2. Beschreibung der Planung
3. Abwägung (Zusammenfassung)
4. Kosten

1. PLANUNGSABSICHTEN

Herstellen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit

Für den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit F 1 gekennzeichneten Bereich:

- Begrenzung der max. zulässigen Wohneinheiten auf drei je Gebäude.
- Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 m².
- Festlegung der Anzahl von notwendigen Stellplätzen.

Für den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit F 2 gekennzeichneten Bereich:

- Änderung von Baugrenzen.
- Änderung von zulässigen Dachneigungen.
- Teilweise Änderung der Geschossflächenzahl.
- Teilweise Änderung der Bauweise.
- Teilweise Änderung von Vorgartenflächen.
- Teilweise Änderung des straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifens.

Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 wird abgesehen.

Innerhalb der Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird den planbetroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. BESCHREIBUNG DER PLANUNG

- 2.1 Der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit F 1 gekennzeichnete Bereich ist bis auf einzelne Baulücken mit freistehenden Einzelgebäuden bebaut.

Hierbei liegt die Anzahl der realisierten Wohneinheiten bei zwei Gebäude.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung auf den noch vorhandenen Baulücken beabsichtigt die Gemeinde eine Obergrenze von max. drei Wohneinheiten je Gebäude festzusetzen.

Damit kann die Gemeinde ihrem ursprünglichen Planungsziel entsprechen und die gewollte Kleinmaßstäblichkeit im gekennzeichneten Bereich sicherstellen.

Punktuelle Verdichtungen auf den im gekennzeichneten Bereich F 1 verbliebenen Baulücken sind mit der realisierten verkehrsberuhigten

Erschließungssystematik nicht vereinbar und werden durch die beabsichtigte Begrenzung von Wohneinheiten vermieden.

Zur Sicherstellung dieser Planvorgaben werden in diesem mit F 1 gekennzeichnetem Bereich die Mindestgrößen von Baugrundstücken auf 500 m² festgesetzt. Ein Unterlaufen dieser Festsetzung durch Grundstücksteilung bleibt damit ausgeschlossen.

- 2.2 Der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit F 2 gekennzeichnete Bereich wird entsprechend den Wünschen dort ansiedlungswilliger Bauherren neu geformt.

Die Neuausformung verfolgt jedoch das bisherige Planungsziel für eine höhere Nutzungstiefe hinsichtlich zulässiger Wohneinheiten.

Dies bedeutet, dass nicht nur Doppel- und/oder Reihenhausbauung festgesetzt sondern auch zwei freistehende Mehrfamilienhäuser zulässig sind.

Eine teilweise Erhöhung der Geschossflächenzahl ist festgesetzt.

Der mit F 2 gekennzeichnete Bereich wird durch eine leistungsfähige Sammelstraße erschlossen und ist mit der vorhandenen Infrastruktur mit Blickrichtung auf Fahrverkehr verträglich.

Mit den Planvorstellungen dieser Änderung werden untergeordnete Veränderungen der Baugrenzen und der Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die im Zuge der Planänderung festgesetzte Bandbreite zulässiger Dachneigungen vergrößert sich um 4°.

Mit dieser Vergrößerung der maximalen Dachneigung auf 42° ist keine Erhöhung der bisher festgesetzten max. Gebäudehöhe verbunden.

Die Planänderung auf den Baugrundstücken hat zur Folge, dass die Festsetzungen zu Vorgartenflächen entsprechend angepasst werden müssen. Gleichzeitig sind mit Blickrichtung auf mögliche Grundstückszufahrten Änderungen im Bereich des straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifens erforderlich.

Diese Änderungen greifen jedoch nicht wesentlich in die bisher festgesetzte Grünordnung ein, da das Gesamtgestaltungskonzept erhalten bleibt.

3. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Planänderung stellt für den mit F 1 bezeichneten Bereich sicher, dass nicht durch ökonomisch orientierte Bauvorstellungen der wohnberuhigte

Charakter unterlaufen und somit die Verträglichkeit mit dem bereits realisierten Umfeld verloren wird.

Die Planänderungen im gekennzeichneten Bereich F 2 sind als aus den ursprünglichen Planvorstellungen der Gemeinde entwickelt anzusehen.

Die bisher in diesem Bereich städtebaulich gewollte höhere Nutzungstiefe hinsichtlich möglicher Wohneinheiten wird weiter verfolgt.

Mit den getroffenen Festsetzungen bleibt die Ver- und Erträglichkeit mit dem Umfeld erhalten.

4. KOSTEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Fronhof verursacht keine zusätzlichen Baukosten.

Aufgestellt:

Deißlingen, den 27.03.2001



(Wesner)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 05.04.2002

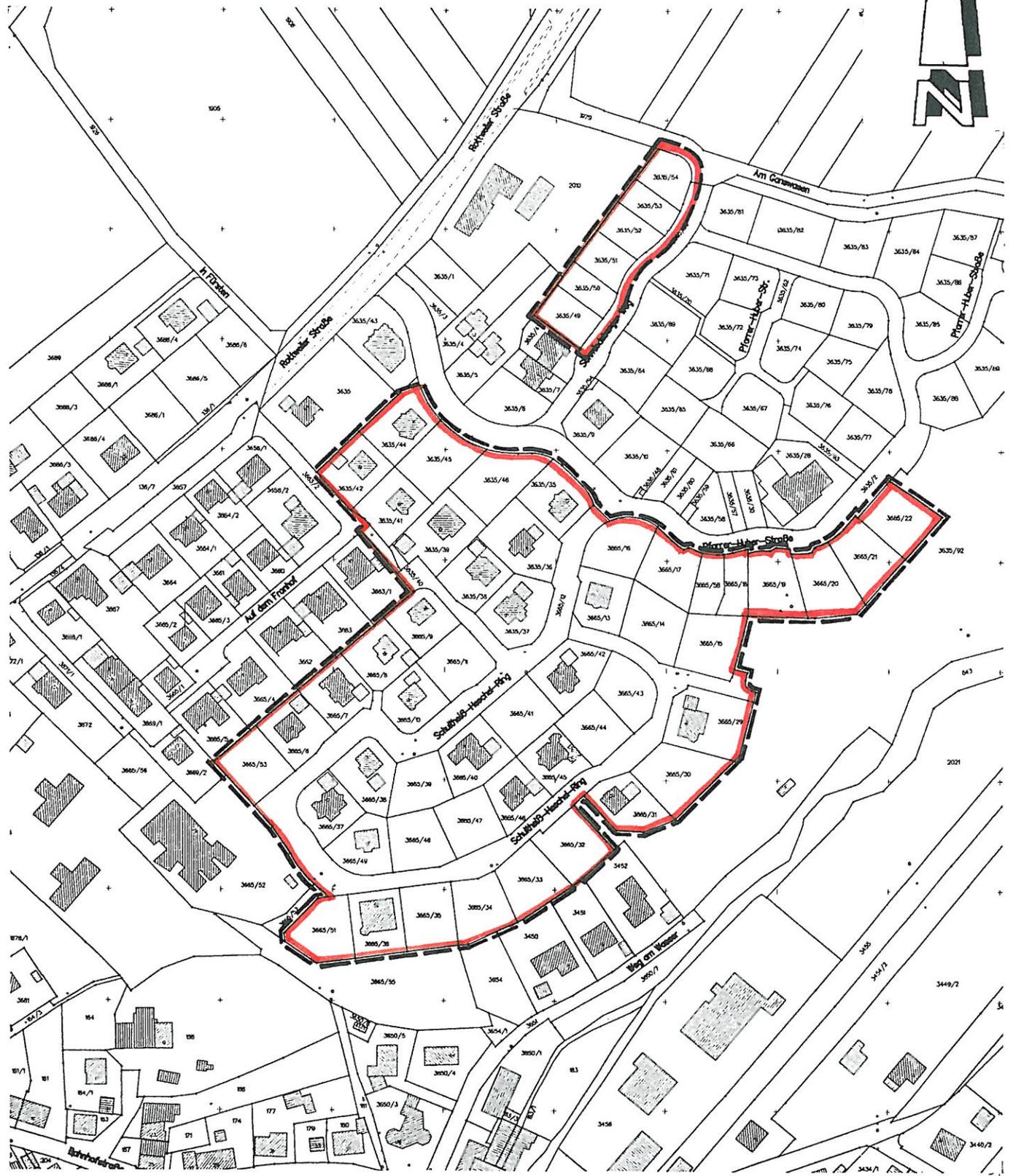


(Wesner)
Bürgermeister

GEMEINDE: DEISSLINGEN
LANDKREIS: ROTTWEIL
ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
FRONHOF 3. Änderung

M: 1:2 500

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



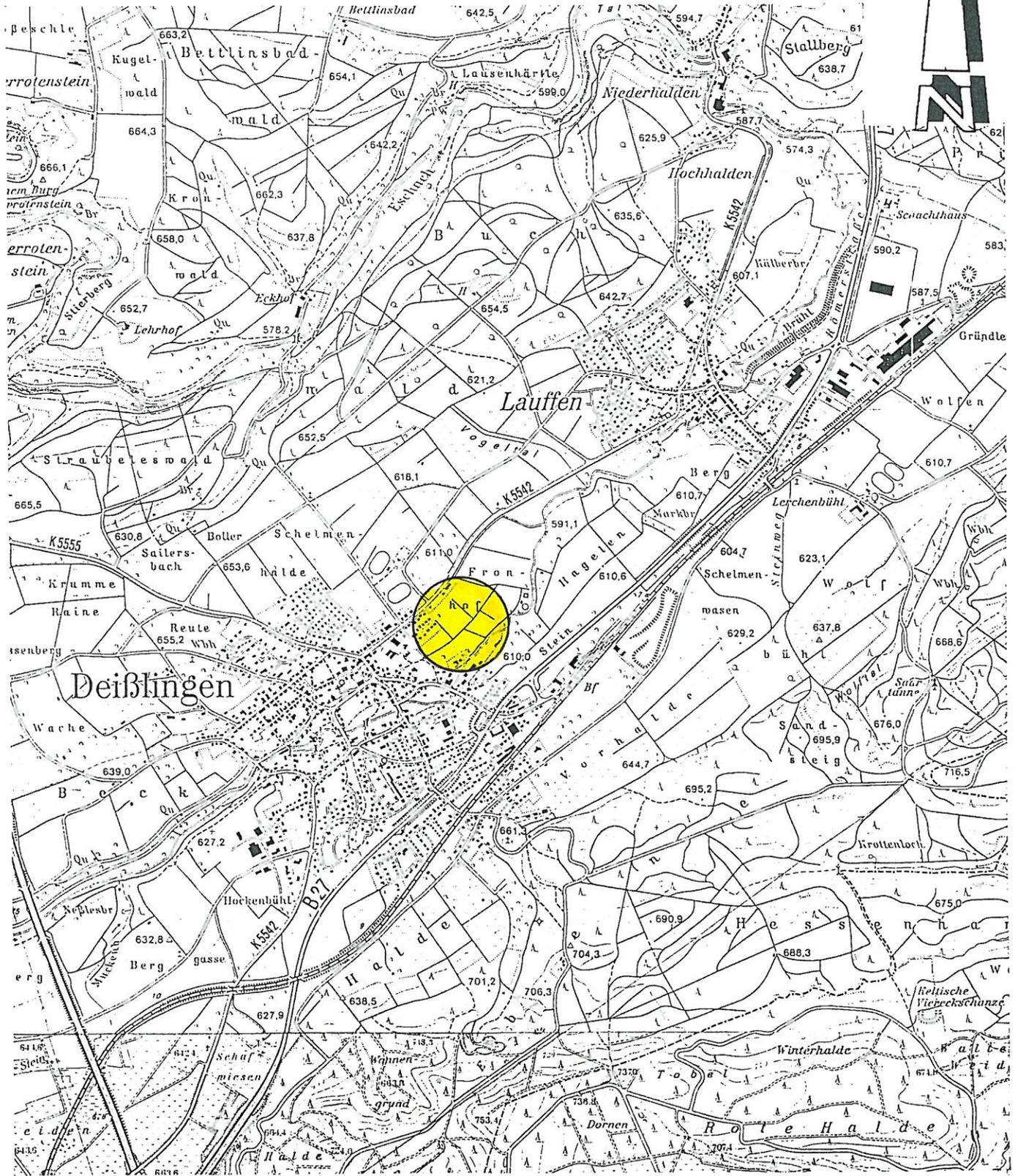
27.03.2001



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

Tel. 07 41/1 33 35 + 1 26 50

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
FRONHOF 3. Änderung
M: 1:25 000



27.03.2001

