



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

>>Fürsten<<

2. Änderung

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Planungsziel
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
5.3	Bergbauberechtigung
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Öffentlicher Personalverkehr
7.4.3	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.4	Ruhender Verkehr
7.4.5	Fußgängerverkehr
7.5	Grünordnung
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Geotechnik
11.1	Archäologische Denkmalpflege
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Werbeanlagen
13.	Abwägung (Zusammenfassung)
13.1	Öffentliche Belange
13.2	Private Belange
14.	Städtebaulichen Daten
14.1	Flächenbilanzierung
14.2	Grundflächenzahl
15.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEIN

Die Gemeinde Deisslingen ist seit Jahren darum bemüht, eine neue Sporthalle zu planen und zu errichten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden im Jahre 2001 mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans >>Fürsten<< geschaffen. Dieser Bebauungsplan sieht eine Fläche für Gemeinbedarf vor, welche explizit für die Nutzung "Sporthalle" festgesetzt ist. Um eine möglichst große Vielfalt gestalterischer und städtebaulicher Konzeptionen zu erhalten, hat sich die Gemeinde Deisslingen im Jahre 2007 dazu entschlossen, einen Realisierungswettbewerb zur Errichtung einer neuer Sporthalle durchzuführen. Aus diesem Wettbewerb ging ein Siegerentwurf hervor, dabei war vor allem auch die städtebauliche Integration des Gebäudes ein wichtiges Element der Entscheidungsfindung.

Der Siegerentwurf ist allerdings nicht aus den Vorgaben des Bebauungsplans entwickelt. Dies war so auch nicht die Vorgabe. Da der Gemeinderat den teilnehmenden Architekten uneingeschränkte planerische Freiheit gab, um so einen möglichst idealen Entwurf zu erhalten. Der Siegerentwurf wurde mittlerweile konkretisiert und soweit entwickelt, dass eine Baugesuchsreife mittlerweile vorliegt. Die Arbeiten sollen noch in diesem Jahr beginnen.

Aus diesem Grunde hat sich der Gemeinderat am 17.03.2009 in öffentlicher Sitzung entschlossen, den Bebauungsplan >>Fürsten -1.Änderung<< zu ändern und an die neue Situation anzupassen.

Folgende Änderungen sind mit der vorliegenden Planung vorgesehen:

- a) Die Gemeinbedarfsfläche "Sporthalle" wird in den westlichen Teil des Bebauungsplans gerückt. Diese Fläche war zuvor als "Grünfläche – Parkplatz" ausgewiesen. Die Parkplätze werden künftig zwischen geplanter Sporthalle und dem neuen Feuerwehrhaus errichtet.
- b) Die Zufahrtsstraße vom bestehenden Kreisverkehr >>Fürsten<< wird nicht mehr in gebogener Form ausgestaltet, sondern in gerader Ausführung bis zur Straße "Im Fürsten" durchgezogen. Eine Stichstraße parallel zum Netto-Markt dient die Sporthalle und die dazugehörigen Stellplätze an. Eine Erreichbarkeit der Sporthalle über die Straße "Im Fürsten" wird ausgeschlossen.
- c) Die öffentlichen Grünflächen zwischen Plus-Markt und den Tennisplätzen werden in eine Gemeinbedarfsfläche "Sportanlage" umgewandelt, damit später eventuell hinzukommende Nebenanlagen (z.B. Beach – Volleyball-Feld o.ä.) ohne Probleme umsetzbar sein werden.

- d) Die Aufteilung der Straße >>Im Fürsten<< wird nicht mehr Planungsziel sein, da durch den Bau des Kreisverkehrs eine optimale Zufahrtssituation zur Sporthalle geschaffen werden kann, ohne dabei die "Rottweiler-Straße" und die Anwohner zu beeinträchtigen. Damit wird die Straße "Im Fürsten" so ausgewiesen wie sie besteht, ohne Zugang zum Sporthallen-Areal.
- c) In den örtlichen Bauvorschriften werden für den Bereich "Gemeinbedarf" die Dachformen und Dachneigungen als freibleibend definiert, um die Realisierung des ausgewählten, gestalterischen und städtebaulichen hochwertigen Entwurfs zu gewährleisten.

Mit den genannten Änderungen soll sowohl die städtebauliche Gesamtkonzeption als auch die individuelle Architektur der künftigen Sporthalle gewährleistet werden.

2. PLANUNGSZIEL

Nachdem der Entwurf der künftigen Sporthalle sehr konkret gefasst wurde, ist die bestehende Bauleitplanung entsprechend den städtebaulichen und architektonischen Rahmenbedingungen aus dem Wettbewerb anzupassen. Dabei sind die Gebäudeplatzierung und die äußere Gestaltungsform der Sporthalle wichtig für die Gesamtkonzeption. Die Änderungsplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur optimalen Umsetzung des Bauwerks; dabei sind aber auch die Rahmenbedingungen und die verkehrliche Erschließung des Plangebiets grundlegend neu zu ordnen. Ebenfalls verfolgt die Planung das Ziel der Reduzierung von Immissionen für die Angrenzer. Deshalb wird die Straße "Im Fürsten" planerisch belassen und die Erschließung des Gebiets erfolgt über den Kreisverkehr >>Fürsten<<.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >> Fürsten-2. Änderung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Folgende Flurstücke werden durch die Planung tangiert:

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisslingen hat am 17.03.2009 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan >>Fürsten – 1. Änderung<< zu ändern. Dabei wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan >>Fürsten -1. Änderung<< deckungsgleich übernommen. Dabei wird die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a

BauGB erfolgen; das heißt es wird ein beschleunigtes Verfahren ohne Bürgerbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Auf einen Umweltbericht wird ebenfalls verzichtet. Nachfolgend wird nun die Offenlegung nach § 3(2) und die Benachrichtigung der Behörden nach § 4(2) BauGB durchgeführt.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Deisslingen ist Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Erweiterungsbereich des Plangebiets als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Planbereich erfasst folgenden rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplan:

- >> Fürsten-1. Änderung <<

Dieser Bebauungsplan und dessen örtliche Bauvorschriften für diesen Geltungsbereich werden in den Überschneidungsbereichen mit der Planung >>Fürsten-1. Änderung<< durch die jetzt beabsichtigte Bebauungsplanung, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für dessen Geltungsbereich, ersetzt.

5.3 Bergbauberechtigung

Im Plangebiet sind folgende Bergbauberechtigungen vorhanden

1. Deisslingen 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.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Ortsrand von Deisslingen, direkt an der Kreisstraße K 5542 in Richtung dem Ortsteil Lauffen. Das Plangebiet ist bereits rechtskräftig überplant und teilweise auch bebaut. So wurde im Jahr 2004 das Feuerwehrhaus auf der dafür vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche errichtet. Im Bereich des durch die 1. Änderung 2005 vorgesehenen Gewerbeteils wurde der Netto-Markt errichtet. Der Kreisverkehrsplatz ist ebenfalls 2005 erbaut worden.

Der Bereich in der die Sporthalle geplant ist wird als Wiesenfläche existent. Auf diesen Flächen wird bei Sportveranstaltungen geparkt. Ebenfalls wird dort das traditionelle Reitturnier ausgetragen. Das Gebiet verläuft homogen, mit leichter südlicher Neigung. Im Gebiet sind keine markanten, landschaftlich prägenden Elemente vorzuweisen

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für den Bereich der Sporthalle wird wie bisher als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Darin sind die Mehrzweckhalle und die dazugehörigen sportlichen Einrichtungen wie bisher schon vorgesehen. Gleiches gilt für die notwendigen Parkplätze.

Durch die jetzige Änderungsplanung werden allerdings die für Parkplätze vorgesehenen öffentlichen Grünflächen ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen, da im Zuge der weiteren Nutzung und Ausdehnung der Mehrzweckhalle und des Sportgeländes ein Flächenbedarf für Nebenanlagen als wahrscheinlich gilt. Deshalb ist eine generelle Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche notwendig.

Eine innere Durchgrünung der Fläche wird allerdings angestrebt und ist so im städtebaulichen Konzept vorgesehen.

Die anderen Flächen bleiben in ihrer Ausdehnung und Art der baulichen Nutzung unverändert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung war in der bisherigen Planung im Bereich des Gewerbegebiets durch die Grundflächenzahl 0.6 definiert. Im Zuge dieser Änderung wird auch für die Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl von 0.6 aufgenommen, da durch die Vergrößerung der eigentlichen Fläche zur Flexibilisierung der Planung gleichzeitig ein Regutativ der Flächenversiegelung notwendig erscheint. Damit soll auch die innere Durchgrünung möglichst gesichert werden.

Die Grundflächenzahl von 0.6 ermöglicht dennoch eine flexible und städtebaulich günstige Architektur zur Freiflächengestaltung.

Die für die Sporthalle vorgesehenen Baugrenzen werden nach Norden verschoben, auf einen aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept entwickelten Standort. Damit reagiert die Planung auf den Entscheid des Gemeinderats nach Umsetzung der Vorgaben des Wettbewerbs.

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe werden die städtebaulichen Parameter der Umgebung in die Planung einbezogen und die Belange des Landschaftsbilds und dessen Wahrung berücksichtigt.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

Diese Bauweise entspricht der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der neuen Sporthalle ist ein wichtiger Punkt in der Abwägung und in der Entscheidungsfindung des Gemeinderats. Zahlreiche Möglichkeiten wurden diskutiert. Die vom Gemeinderat beschlossene Erschließung erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr am Ortsrand durch eine gerade, bis zur Straße "Im Fürsten" verlaufenden Straße. Eine senkrecht nach Westen verlaufende Stichstraße zur Sporthalle erschließt diese verkehrlich.

In der bisherigen Planung war ein Ausbau der Straße "Im Fürsten" mit der Schaffung zahlreicher Stellplätze vorgesehen; damit verbunden auch der Ausbau der Einmündung in die Kreisstraße K 5542.

Diese Variante wird nun nicht mehr weiter verfolgt. Die Straße "Im Fürsten" bleibt bestehen wie bisher; ab dem Bereich Zufahrt zum Feuerwehrhaus wird eine bauliche Zufahrtsbeschränkung (Poller) eingebaut, so dass eine Zufahrt zur Sporthalle möglich ist. Damit hat der Gemeinderat auf die gefährliche Einmündungssituation in die Kreisstraße K 5542 und auf den Schutz der Anwohner vor Lärm und Verkehr reagiert.

7.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die in der "Rottweiler Straße" gelegene Bushaltestelle gut gesichert. Diese Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Schule in etwa 200m Entfernung.

7.4.3 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten.

7.4.4 **Ruhender Verkehr**

Im Zuge des Sporthallenbaus werden zahlreiche Stellplätze ausgewiesen und gebaut.

7.4.5 **Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet wird über straßenbegleitende Gehwege an das örtliche Gehwegnetz in der "Rottweiler Straße" angebunden.

7.5 **Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen sind sowohl im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen integriert.

8. **VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 **Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist bereits mit Wasser versorgt. In der Straße "Im Fürsten" verläuft eine Wasserleitung DN 100. Diese hält ausreichend Kapazität vor, um die neue Sporthalle zu versorgen.

8.2 **Abwasserableitung**

Das Plangebiet ist bereits an die Kanalisation angeschlossen. Es verlaufen ein Schmutzwasserkanal DN 300 und ein Regenwasserkanal DN 900 am Gebiet vorbei. An diese Kanäle kann angeschlossen werden. Die Mengen wurden seinerzeit in der Konzeption der Leitungen berücksichtigt.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die EnRW GmbH + Co. KG Rottweil, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

8.4 Fernmeldetechnik

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

8.5 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.

9. 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 20 000 m² (2 ha) liegt.

Art der baulichen Nutzung	Fläche m	GRZ	Überbaubare Flächen
Gewerbegebiet eingeschränkt	4.830 m ²	0.6	2.898 m ²
Grundbedarf	20.116 m ²	0.6	12.069 m ²
Gesamt	24.946 m²		14.967 m²

10. BODENORDNUNG

Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Deisslingen.

11. GEOLOGIE

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat bereits im früheren Verfahren Stellung genommen und folgenden Hinweis vorgebracht, welcher auch weiterhin in die Textteile einbezogen wird.

11.1 Geotechnik

Als Baugrund ist zum Teil mächtigeren, bindigen oder rolligen Deckschichten (Lehme, alte Schotter), darunter mit Resten von Gipskeuper bzw. Unterkeuper, zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen, im Zuge der weiteren Planungen oder vor Bauarbeiten, wird empfohlen frühzeitig geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

11.2 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.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen mehr.

Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen einräumt. Gleichzeitig soll das städtebauliche Ensemble nicht durch die Einengung durch Dachformen untergeordnet werden.

12.2 Einfriedungen

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

Generell muss ein Abstand von 50 m zu Grenze eingehalten werden.

12.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Kreisstraße, Rechnung tragen.
Die Planung nimmt Rücksicht auf die Belange des Fernstraßengesetzes.

13. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Deisslingen hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Fürsten 2. Änderung<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.
Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

13.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen städtebaulichen Entwicklung im Bereich >>Fürsten<<
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Landwirtschaft
- die Belange der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen
- die Belange des Bergbaus
- die Belange des öffentlichen Personenverkehrs in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet
- die Belange der Struktur der vorhandenen Ortseingangssituation
- die Erhaltung der im Planfeld vorhandenen Strukturen (vgl. § 1 Nr. 8 BauGB)

13.2 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)

14. **STÄDTEBAULICHE DATEN**

14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil
Gewerbebaufläche	5.100	0,5	13
Gemeinbedarf-Sporthalle	15.300	1,5	38
Gemeinbedarf-Feuerwehr	6.200	0,6	15
Grünflächen	8.000	0,8	20
Verkehrsflächen	5.200	0,5	13
Gesamtfläche	39.800	4,0	100

14.2 Grundflächenzahl

Gewerbegebiet (GE) 0.6

Fläche für Gemeinbedarf 0.6

15. **ZEITLICHE REALISIERUNG**

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

GEMEINDE DEISSLINGEN
ORTSTEIL DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

>>FÜRSTEN<< **2. Änderung**

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Flächen für Gemeinbedarf
2.1.2	Gewerbegebiet – eingeschränkt
2.1.3	Öffentliche Grünfläche

Ziffer	Inhalt
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.6	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.6.1	Sichtfelder
2.6.2	Leitungsrechte
2.6.3	Schutzstreifen entlang der K 5542
2.7	Verbot des Zuganges und der Zufahrt
2.8	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.8.1	Beleuchtung
2.8.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.9	Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>öffentlich<<
2.9.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>öffentlich<<
2.9.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 >>öffentlich<<
2.9.4	Pflanzfestsetzung PFF 4 >>öffentlich<<
2.9.5	Pflanzfestsetzung PFF 5 >>privat<<
2.9.6	Pflanzbindung PFB
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Lärmschutz
4.2	Bergbauberechtigung

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGB.IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl.I. S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl.I. S. 2332, 2334)
- 1.4 Bundes- Fernstraßengesetz i.d.F. der Bek. vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl.I.S. 2833)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zul. geänd. 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- 1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. der Bek. vom 25.06.2005 (BGBl. I. S. 21757), zul. geänd. durch Art. 2 des Ges. vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- 1.8 Bundes- Naturschutzgesetz i. d. F. der Bek. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zul. geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- 1.10 Gemeindeordnung (GemO) für Baden – Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577), in der jeweils gültigen Fassung
- 1.11 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- 1.12 22. BimSchV: Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. VO zur Durchführung des BImSchG) vom 04.06.2007 (BGBl. I. S. 1006)
- 1.13 16. BimSchV: Verkehrslärmschutzverordnung – 16. VO zur Durchführung des BImSchG) vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1036)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1.1 Flächen für Gemeinbedarf **§ 9 (1) Nr. 5 BauGB**

zulässig sind:

- Gebäude (Mehrzweckhalle)
- Gebäude und Anlagen sowie Einrichtungen für sportliche und kulturelle Zwecke
- Parkplätze
- Feuerwehrgerätehaus mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen
- Sportheim als Vereinsheim mit Gaststätte

2.1.2 Gewerbegebiet – eingeschränkt (GE-e) **§ 8 BauNVO**

zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Öffentliche Betriebe

Nicht zulässig sind:

**Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeit
gemäß § 1 (5) BauNVO**

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gewerbebetriebe aller Art bis auf Einzelhandelsbetriebe

Nicht zulässig sind:

**Einschränkungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit
gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zu-

geordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

2.1.3 **Öffentliche Grünflächen** **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

zulässig sind:

- Fest- und Freizeitgelände
- Parkplätze
- Reitturniergelände
- zweckgebundene bauliche Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke, die nicht wie Gebäude wirken

2.2 **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 anderen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

2.3 **Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.4 **Bauweise** **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22(4) BauNVO)**

Festgesetzt ist:

>>abweichende Bauweise (a) << im Sinne der >>offenen Bauweise (o)<<, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die Gebäudehöhen dürfen die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Obergrenzen (auf Meereshöhe NN bezogen) nicht überschreiten.

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

2.6.1 Sichtfelder

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

2.6.2 Leitungsrechte

Auf den Flächen, die mit einem Leitungsrecht belegt sind, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Bepflanzungen im Bereich der Leitungsrechte dürfen nicht mit tiefwurzelnenden Arten erfolgen.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten.

2.6.3 Schutzstreifen entlang der Kreisstraße K 5542

Entlang der Kreisstraße K 5542 muss ein 15 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Nebenanlagen gem. § 14 und § 23 (5) BauNVO, Garagen sowie Werbeanlagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden.

2.7 Verbot des Zuganges und der Zufahrt

Entlang der Kreisstraße K 5542 sind neben den bestehenden Zufahrten keine weiteren Zufahrten zulässig.

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

2.8.1 Beleuchtung

Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Natriumdampf-Niederdrucklampen auszustatten.

- 2.8.2 **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. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.
- 2.9 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 2.9.1 **Pflanzfestsetzung PFF 1 >>öffentlich<<**
Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Grünflächen als Wiesenflächen mit heimischen Laubbäumen (Straßenraumbäume).
- 2.9.2 **Pflanzfestsetzung PFF 2 >>öffentlich<<**
Baumstandorte

Entsprechend den Darstellungen im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- 2.9.3 **Pflanzfestsetzung PFF 3 >>öffentlich<<**
Wiesenfläche

Die mit PFF 3 bezeichneten Bereiche sind als Wiesenflächen anzulegen. Die unter Ziffer 2.1.3 aufgeführten Nutzungen sind zulässig.
- 2.9.4 **Pflanzfestsetzung PFF 4 >>öffentlich<<**
Ortsrandeingrünung

Zur Einfassung des Plangebiets sind heimische Laubgehölze als Baum- und Strauchgruppen (5-10 Stück) jeweils punktuell zusammengefasst, zu setzen, zu unterhalten, sowie bei Bedarf zu ersetzen.
- 2.9.5 **Pflanzfestsetzung PFF 5 >>privat<<**
Eingrünung von Stellplätzen

Auf den privaten Stellplätzen ist je 10 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

2.9.6 **Pflanzbindung PFB >>öffentlich<<
Erhalt von Bäumen**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten bestehenden Hochstämme sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

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

3.1 **Archäologische Denkmalpflege**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde), ist das **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.:0761/208-3570 Fax: 0761/208-3599** unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4. HINWEISE
(§ 9 (6) BauGB)

4.1 Lärmschutz

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

4.2 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der unbefristeten und rechtskräftigen Bergbauberechtigung »Deißlinger Grubenfeld V« und »Wilhelmshall bei Rottenmünster«, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber ist das Land Baden-Württemberg.

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 Bundesbergbaugesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadensersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

Aufgestellt:

Deisslingen, den 17.03.2009

.....
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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN PLANBEREICH DES PLANGEBIETES

>>FÜRSTEN<< **2. Änderung**

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Örtliche Bauvorschriften
2.1	Dachformen, Dachneigung

Ziffer	Inhalt
2.2	Regenerative Energien
2.3	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.4	Werbeanlagen
2.5	Außenantennen und Versorgungsleitungen
2.6	Einfriedungen
2.7	Stellplätze und Verkehrsflächen
3.	Hinweise
3.1	Kanalhausanschlüsse
3.2	Dränungen
3.3	Geotechnik

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.2004 (GBl.S. 771) und Art. 3 der Verordnung vom 29.10.2004 (GBl.S. 810) und Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl.S. 884) und Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl.S. 895)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für den Bereich GEE (Gewerbegebiet – eingeschränkt) gilt:

- Satteldächer 20° - 50°
- Walmdächer 20° - 50°
- Versetzte Pultdächer 20° - 50° (max. Dachflächenversatz 1,70 m OK Dachhaut –OK Dachhaut).

Für den Bereich Gemeinbedarfsflächen gilt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

2.2 Regenerative Energien **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern keine Blendwirkungen auf die öffentlichen Verkehrsflächen ausgehen.

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Festgesetzt ist:

- Grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig
- Von Fassaden und Dachflächen dürfen keine Blendwirkungen auf die öffentlichen Straßenflächen entstehen.

2.4 Werbeanlagen **(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.
- Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die die K 5542 ausgehen
- Im Bereich des 15 m breiten anbaufreien Streifens entlang der Kreisstraße K 5542 sind keine Werbeanlagen zulässig

2.5 Außenantennen und Versorgungsleitungen
(§ 74 (1) Nr. 4 und 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.

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

Festgesetzt ist:

- Maschendrahtzäune sind unter Beachtung des Nachbarchchaftsrechts zulässig.

2.7 Stellplätze und private Verkehrsflächen
(§ 74 (2) Nr. 6 LBO)

Stellplätze für PKW sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden.

3. HINWEISE

3.1 Kanalhausanschlüsse

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

3.2 Dränungen

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund - bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wieder herzustellen.

3.3 Geotechnik

Als Baugrund ist mit z. T. mächtigeren bindigen oder rolligen Deckschichten (Lehme, alte Schotter), darunter mit Resten von Gipskeuper bzw. Unterkeuper, zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen, im Zuge der weiteren Planungen oder vor Bauarbeiten, wird empfohlen frühzeitig geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

Aufgestellt:

Deisslingen, den 17.03.2009

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deisslingen, den

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister