KREIS ROTTWEIL

GEMEINDE DEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "GEGENÜBER DER EHEMALIGEN UNTEREN MÜHLE"

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

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

aufgestellt:

Ziffer		Inhalt	Seite
I		Rechtsgrundlagen	1
II		Planungsrechtliche Festsetzungen	
	1.1	Art der baulichen Nutzung	1
	1.2	Zahl der Vollgeschosse	1
	2.	Sichtfelder	2
	3.	Garagen und Stellplätze	2
	4.	Leitungsrechte	2
III		Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
	1.	Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Firstrichtung und Dachdeckung	2 + 3
	2.	Höhenbeschränkung	3
	3.	Unterkellerungen	4
	4.	Einfriedungen	4
	5.	Verkehrsflächen Gestaltung + Duldung baulicher Maßnahmen	4
	6.	Versorgungsleitungen	4
	7.	Nebenanlagen	4
	8.	Hinweis	5

KREIS ROTTWEIL GEMEINDE DEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "AM ALTEN MÜHLKANAL"

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

I. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I.S. 949).

2. Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I.S. 1763).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I.S. 833).

4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 1983 (GBl. S. 246).

5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 29.06.1983 (GBl. S. 229).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Bauliche Planung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNOV und § 9 BBauG)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO -

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 - 6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

I V o l l g e s c h o ß

Die gemäß III Nr. 2 festgesetzten Höhenbeschränkungen sind einzuhalten.

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Lageplan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen) von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnrand freizuhalten.

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG, § 12 BauNVO)

Notwendige Garagen sind unter Beachtung der Ziffer II.2, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

Garagen sind grundsätzlich an das Hauptgebäude mit einer gemeinsamen Dachflächengestaltung anzubauen.

Freistehende Garagen sind nicht zugelassen.

Überdachte Stellplätze (Carport) sind auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig und mit einer gemeinsamen Dachfläche an das Gebäude anzubauen.

Freistehende überdachte Stellplätze (Carport) sind nicht zugelassen.

Um der immer weiter fortschreitenden Versiegelung unbebauter Flächen entgegen zu wirken, sollen Vorplätze zu Garagen und zusätzliche Stellplätze mit Rasengittersteinen befestigt und begrünt werden.

4. Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte (Kanalisation) gelten zugunsten der Gemeinde Deißlingen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Firstrichtung und Dachdeckung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen

Zulässig sind Satteldächer.

1.2 Dachneigungen

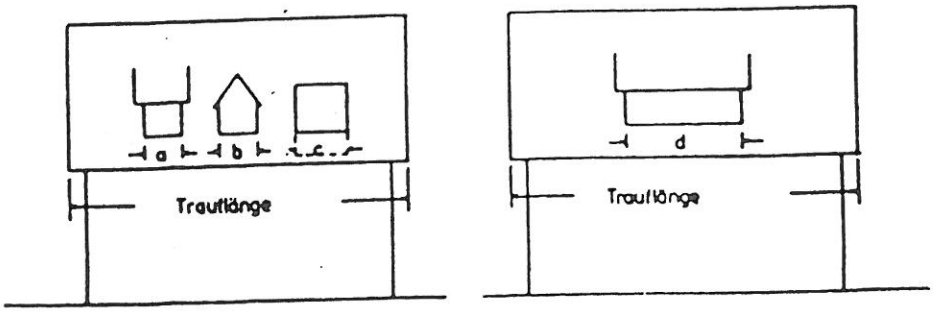
Für die Dachneigungen gelten die Eintragungen im Lageplan.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 2/3 der mittleren Länge der jeweiligen Dachfläche betragen.

Unterhalb der Dachaufbauten muß eine Dachfläche von mind. 3 Ziegelreihen vorhanden sind.

Die Breite der Dachaufbauten und -einschnitte (Gesamtsumme) darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Trauflänge betragen (siehe Schemazeichnung).



1. Breite der Dachaufbauten bzw. -einschnitte a+b+c ≤ 1/3 der Trauflänge
2. Breite eines Dachaufbaues bzw. -einschnittes d ≤ 1/3 der Trauflänge

1.5 Firstrichtung

Im zeichnerischen Teil sind die Hauptfirstrichtungen festgelegt.

1.5 Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind Ziegel in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden.

2. Höhenbeschränkung (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Die maximale Gebäudehöhe darf in jedem Schnitt parallel zur Giebelseite die entsprechend dem u. a. Schemaschnitt festgesetzten Werte nicht überschreiten.

Gemessen wird von geplanter Geländehöhe bis zum First.

SCHEMASCHNITTE

DACHFORM	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	DACHNEIGUNG	FIRSTHÖHE
Satteldach	I	32°-38°	

3. Unterkellerungen

Für die Untergeschosse der Gebäude besteht die Gefahr der Überflutung, wenn nicht geeignete Maßnahmen dagegen getroffen werden.

Unterkellerungen sind möglichst zu vermeiden oder als wasserdichte Wanne auszuführen.

Ansprüche auf Schadenersatz infolge schädlicher Einwirkung von Hoch- bzw. Grundwasser sind ausgeschlossen.

4. Einfriedungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Einfriedungen entlang der öffentlicher Verkehrsflächen sind in Form von Hecken, Holz- und einzugrünenden Drahtgeflechten, sowie Natursteinmauern mit aufgesetztem Drahtgeflecht bis insgesamt 0,80 m Höhe zugelassen. Sie müssen gegenüber den Verkehrsflächen um 0,75 m zurückgesetzt sein und können auf der Außenseite begrünt werden.

5. Verkehrsflächen

5.1 Gestaltung

Die Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche ausgewiesen.

5.2 Duldung baulicher Maßnahmen und Vorrichtungen auf den Baugrundstücken

Die Eigentümer haben das Einbauen von Fundamentbeton der Verkehrsflächeneinfassungen einschließlich dort verlegter Beleuchtungskabel, sowie Unterbauarbeiten für Fahrbahn mit Erdplanumsentwässerungseinrichtungen auf den Baugrundstücken zu dulden.

6. Versorgungsleitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fermeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Nebenanlagen

Je Baugrundstück ist ausnahmsweise eine Nebenanlage bis 35 m^3 umbauten Raum zugelassen (Gartenhaus, Geräteschuppen, Geschirrhütte, Holzlagerhütte, Gewächshaus, Pergola).

Sonstige Nebenanlagen sind nicht zugelassen (Hundezwinger, Oberirdische Tankbehälter o.ä.).

8. Hinweis

Die Hausanschlüsse sind mit Rückstauverschlüssen zu versehen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist separat dem Neckar zuzuleiten, und darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

Deißlingen, den 04.12.1985

GEMEINDE DEISSLINGEN

Spadinger
(Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 25.02.1986

GEMEINDE DEISSLINGEN

Spadinger
(Bürgermeister)

Genehmigt durch Erlaß vom 8. April 1986
Rottweil, den 8. April 1986
Landratsamt Rottweil

LANDRATSAMT ROTTWEIL

(Walde)

KREIS ROTTWEIL GEMEINDE DEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "GEGENÜBER DER EHEMALIGEN UNTEREN MÜHLE"

B E G R Ü N D U N G

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird umgrenzt:

Im Westen	-	von Flurstück 187 und 194
Im Norden	-	von der Bahnhofstraße (Flst 178)
Im Osten	-	von Flurstück Wassergraben 7 (alter Mühlkanal)
Im Süden	-	von Flurstück Wa 1 (Neckar)

2. Ziel und Zweck - Festsetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Ortslage. Es ist von 3 Seiten mit bestehender Bebauung eingegrenzt.

Um dem immer weiter fortschreitenden Landverbrauch zu begegnen ist es sinnvoll, diese innerörtlichen Baulücken aufzufüllen.

Die Art der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgelegt.

Vorgesehen sind 6 eingeschossige Wohngebäude, die teilweise durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen werden. Die direkt an der Bahnhofstraße liegenden Gebäude werden von dort erschlossen.

Die vorgesehenen Dachformen und Dachneigungen passen sich sehr der umgebenden Bebauung an.

3. Verkehr

Das Planungsgebiet wird mit seinem südlichen Teilbereich über eine Stichstraße an die Bahnhofstraße und damit an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Ausbauquerschnitt dieser Erschließungsstraße ist mit 4,0 m bemessen.

Die Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Hierbei wird für die Aufrechterhaltung des Winterdienstes die mögliche Einfriedung zur Verkehrsfläche um 0,75 m zurückgesetzt.

Als Zugang zum Neckar wird ein Weg mit 2,5 m Breite ausgewiesen.

4. Grundwasserstände

Entlang des Neckars verläuft die durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebietsgrenze teilweise durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Bei diesen Flächen, die zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Überschwemmungsgebietsgrenze entlang der Landesstraße liegen, handelt es sich jedoch lediglich um Grünflächen.

Bei größeren Hochwässern sind Überflutungen über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hinaus und damit im geplanten Baugebiet möglich. Mit steigendem Neckarwasserspiegel steigt auch der Grundwasserspiegel in der Aue. Daher besteht für die Untergeschosse der Häuser die Gefahr der Überflutung, wenn nicht geeignete Vorkehrungen dagegen getroffen werden.

Unterkellerungen sind möglichst zu vermeiden oder als wasserdichte Wanne auszuführen.

Ansprüche auf Schadenersatz infolge schädlicher Einwirkungen von Hoch- bzw. Grundwasser sind ausgeschlossen.

5. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gehören einem privaten Bauträger. Sie werden gemäß Bebauungsplan aufgeteilt.

Der Ausbau der Straße wird von einem privaten Erschließungsträger zu 100 % finanziert.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die geplanten Bauvorhaben werden über die bestehende Ortswasserleitung versorgt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die überplante Fläche ist im generellen Kanalplan flächenmäßig erfaßt und wird im Mischsystem entwässert.

Über bestehende Zuleitungssammler werden die Abwässer der Sammelkläranlage in Deißlingen zugeführt und dort gereinigt.

Nachdem aufgrund neuer Überlegungen künftig vom rechts des Neckars geplanten RÜB II kein Zufluß mehr erfolgen soll, ist das bestehende Kanalnetz in der Lage, die zusätzlich anfallenden Abwassermengen schadlos abzuführen.

Die im Planungsgebiet bestehende Kanalisation wird teilweise verlegt. Eine entsprechende Detailplanung wird im Zuge der Erschließungsplanung aufgestellt und zur Genehmigung vorgelegt.

6.3 Öffentliche Gewässer

Der Zugang zum Gewässer (Neckar) wird mit einem 2,5 m breiten Weg sichergestellt.

Der Geländestreifen zwischen dem Gewässer und der Überschwemmungsgebietsgrenze wird von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten.

In diesem Bereich sind keine Veränderungen der Geländeoberfläche zugelassen.

Da eine Gefährdung durch hohe Grundwasserstände vor allem infolge von Neckarhochwasser nicht ausgeschlossen werden kann, sind aus Sicherheitsgründen die Hausanschlüsse mit Rückstauverschlüssen zu versehen.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Deißlingen ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Rottweil enthalten.

Die überplanten Flächen sind in diesem Flächennutzungsplan enthalten.

Deißlingen, den 04.12.1985

GEMEINDE * DEISSLINGEN *

Spadinger
(Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 25.2.1986

GEMEINDE * DEISSLINGEN *

Spadinger
(Bürgermeister)