

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.

R
DIP

W. BLUST DIPL. ING. (FH)

GEMEINDE
LANDKREIS

DEISSLINGEN
ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET » BAHNHOF «

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	Bauweise	5
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5

Ziffer	Inhalt	Seite
2.5	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	5
2.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, natur und Landschaft	5
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, natur und Landschaft	5
2.8	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenen Stoffen belastet sein können	6
2.9	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind	6
2.10	Leistungsrechte	7
2.11	Verbot des Zuganges und der Zufahrt	7
3.	Nachrichtliche Übernahme, Denkmalschutz	8
3.1	Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten	8
3.2	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	8
3.3	Archäologische Denkmalpflege	8
3.4	Bergbauberechtigung	8

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

INDUSTRIEGEBIET » BAHNHOF «

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581).
- 1.4 Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (GBl. S. 653) sowie das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502).
- 1.5 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA-Lärm-) vom 26.08.1998 (gemeinsames Ministerialblatt herausgegeben vom Bundesinnenministerium S. 95).
- 1.6 Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) vom 06.12.1983, i. d. F. vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).
- 1.7 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) i. d. F. vom September 1990.
- 1.8 Bundesbergbaugesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310).

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

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Industriegebiet (GI1), (GI2), (GI3) eingeschränkt - § 9 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt:

**nicht zulässig sind :
gemäß § 1 (5) BauNVO**

- Einkaufszentren
- öffentliche Betriebe
- Vergnügungsstätten

**nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (6) BauNVO**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen zur Müllverbrennung.

2.1.2 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1

2.1.2.1 Teilfläche F1 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche F1 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 66 dB(A) tags- und von 56 dB(A) zur Nachtzeit, überschreitet.

2.1.2.2 Teilfläche F2 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche F2 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 83 dB(A) tags- und von 75 dB(A) zur Nachtzeit, überschreitet.

2.1.2.3 Teilfläche F3 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche F3 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 85 dB(A) tags- und von 75 dB(A) zur Nachtzeit, überschreitet.

2.1.2.4 Teilfläche F4 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche F4 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 69 dB(A) tags- und von 59 dB(A) zur Nachtzeit, überschreitet.

2.1.2.5 Teilfläche F5 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche F5 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 68 dB(A) tags- und von 58 dB(A) zur Nachtzeit, überschreitet.

2.1.2.6 Teilfläche F6 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche F6 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 86 dB(A) tags- und von 76 dB(A) zur Nachtzeit, überschreitet.

2.1.2.7 Teilfläche F7 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche F7 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 63 dB(A) tags- und von 53 dB(A) zur Nachtzeit, überschreitet.

2.1.3 **Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.2**

Es ist zulässig, die Schalleistungskontingente der einzelnen Flächen untereinander auszutauschen, wenn dadurch die insgesamt resultierenden Immissionsanteile an den betrachteten Immissionsorten nicht relevant verändert werden.

Die Unbedenklichkeit ist jeweils durch Einzelnachweise eines Sachverständigen zu belegen.

Zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen, wie folgt durchzuführen:

a) Ermittlung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile

Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile der jeweiligen Teilfläche aus den festgesetzten flächenbezogenen A-Schallleistungspegel (FSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN/ISO 9613 - 2, Meteorologische Korrektur $C_{met} = 0$ dB, Faktor für die Bodendämpfung $G = 0,65$, Abschirmung / Reflektion entsprechend der örtlichen Verhältnisse im B-Planungsgebiet.

Emissionshöhe $h = 2,0$ m über jeweiligem Gelände. Die Immissionshöhe ist bei vorhandenen Gebäuden entsprechend der tatsächlichen Gebäudehöhe (ungünstigstes Geschoß), bei unbebautem Gelände zu $h = 5,0$ m zu wählen.

b) Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose

Die Prognose ist auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN/ISO 9613-2 und der VDI 2571 durchzuführen, mit dem Ziel, die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

2.1.4 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1

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

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) und solche baulichen Anlagen die auch nach Landesbaurecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.2.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt:

- Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche ausnahmsweise unberücksichtigt (§ 20 (1) Nr. 3 BauNVO).

2.2.2 Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt:

- max. Gebäudehöhen auf Meereshöhe bezogen, gem. Eintrag im zeichnerischen Teil
- Dachaufbauten für technisch bedingte Bauteile und Anlagen dürfen die max. festgesetzten Gebäudehöhen entsprechend den Eintragungen im Lageplan überschreiten

- max. Grundflächenzahl, gem. Eintrag im zeichnerischen Teil
- max. Geschossflächenzahl, gem. Eintrag im zeichnerischen Teil.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 (4) BauNVO)

Gemäß Eintragungen im Lageplan.

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 (3) BauNVO)

Festgesetzt sind Baugrenzen.

Eingangsüberdachungen und Vorbauten sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern andere Festsetzungen dieser Planung nicht entgegenstehen.

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

2.5.1 PFF1 - privat

Festgesetzt sind Grünflächen mit heimischen Sträuchern und Bäumen, gemäß Eintragungen im Lageplan (zeichnerischer Teil) und Pflanzliste gem. Grünordnungsplan (ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz).

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Nr. 20 BauGB)

2.6.1 Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern, gemäß Eintragungen im Lageplan.

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

2.7.1 Allgemeines

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

Nach Abschluß der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

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

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

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

**2.8 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)**

Der gesamte Bereich der Fa. Schuler Rohstoff GmbH, ist mit Altlasten behaftet.

Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass von belastetem Gelände/Geländebereich keine gesundheitsschädigenden Gefahren ausgehen.

Sanierungsmaßnahmen sind vor Durchführung von Baumaßnahmen, in Übereinstimmung mit dem Landratsamt Rottweil, durchzuführen.

**2.9 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

2.9.1 Schutzstreifen entlang der B 27

Entlang der Bundesstraße B 27 muss ein 20 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung, im Sinne des Fernstraßengesetzes, freigehalten werden.

2.9.2 Schutzstreifen für oberirdische Stromleitungen

Im Bereich des im zeichnerischen Teil festgesetzten Schutzstreifen darf eine Bebauung nur in Übereinstimmung mit dem Energieträger erfolgen.

2.9.3 Private Pflanzflächen PFF 1

Bepflanzung gem. grünordnerischer Stellungnahme.

Diese Flächen dürfen nicht überbaut oder in anderer Weise genutzt werden (Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Lagerplätze).

**2.10 Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Auf Flächen die mit einem Leitungsrecht belegt sind dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Gem. Eintragung im Lageplan (zeichnerischen Teil).

2.11 Verbot des Zuganges und der Zufahrt

Entlang der Bundesstraße sind, entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil, keine Zugänge- und/oder Zufahrten zulässig.

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

**3.1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet
sein können
(§ 9 (5) Nr. 3 und § 9 (6) BauGB)**

Baumaßnahmen auf dem Betriebsgelände der Fa. Schuler Rohstoff GmbH sind hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz in Abstimmung mit dem Landratsamt Rottweil -Wasserwirtschaft- durchzuführen.

**3.2 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz gem. § 2 und § 9 (1) DSchG
unterliegt**

Das bestehende Gebäude Bahnhofstraße 100 ist Bestandteil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit »Bahnhof Deißlingen« bzw. »Obere Neckarbahn« und unterliegt als »Einzelanlage« dem Denkmalschutz.

**3.3 Archäologische Denkmalpflege
§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

Bei zufälligen Bodenfunden ist das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0** unverzüglich zu benachrichtigen. Dies gilt auch für alte Grenzsteine und Feldkreuze, die im Bereich von Erd- und/oder Bauarbeiten vorhanden sind.

3.4 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der unbefristeten und rechtskräftigen Bergbauberechtigung »Lauffener Grubenfeld IV«, 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 14.11.2000
ergänzt am 06.02.2001



Spadinger
.....
(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 20.02.2004



Spadinger
.....
(Spadinger)
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

B E B A U U N G S P L A N
I N D U S T R I E G E B I E T
» B A H N H O F «

B E G R Ü N D U N G

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele**
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Planungsziel
- 2. Eigenart der näheren Umgebung, Standortfindung, planerische Gesichtspunkte**
- 3. Flächennutzungsplan**
- 4. Lage in der Ortschaft**
- 5. Abgrenzung des Plangebietes**
- 5. Planungsinhalte**
 - 6.1 Vorbemerkungen
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3.1 Maximale Höhenentwicklung
 - 6.3.2 Grundflächenzahl
 - 6.3.3 Geschossflächenzahl
 - 6.3.4 Baugrenzen
 - 6.3.5 Bauweise
- 7. Grünordnung**
 - 7.1 Ökologische Bilanz
 - 7.2 Grünordnung
- 8. Verkehr**
 - 8.1 Fahrverkehr
 - 8.2 Fußgänger
 - 8.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

9. Versorgung und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

9.2 Stromversorgung, Fernmeldetechnik

9.3 Abwasserableitung

10. Altlasten

11. Folgemaßnahmen

12. Nutzungsrecht Fa. Schwenk

13. Örtlichen Bauvorschriften

**14. Voraussichtliche Kosten und
Finanzierung**

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Allgemeines

Die Firma Schuler Rohstoff GmbH ist seit 81 Jahren mit ihrem Hauptstandort in Deißlingen ansässig. Eine weitere Betriebsstätte wird in Singen als Niederlassungsbetrieb geführt.

Derzeit beschäftigt die Fa. Schuler ca. 90 Mitarbeiter, von denen ca. 55 im Betrieb Deißlingen beschäftigt sind.

Der Anlagenbetrieb in Deißlingen dient der Abfallwirtschaft mit dem Schwerpunkt Schrott und Metall.

Weiterhin dienen die dortigen Anlagen und Einrichtungen zum Einkauf, Lagern und Verkauf von Abfallgütern.

Der Handel mit Stoffen wie z. Bsp. Putzlappen, Nutzeisen, Motoren, Getriebe, gebrauchte Maschinen und Geräte, ergibt sich als ein aus dem Recycling resultierender Nebenzweck.

Die insgesamt im Bereich des Areales Fa. Schuler Rohstoff GmbH vorhandenen Anlagen und Einrichtungen sowie deren Betrieb beruhen ausnahmslos auf Einzelgenehmigungen.

Entsprechend den Vorstellungen im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, werden insbesondere die im Westen an das Areal der Fa. Schuler angrenzenden und teilweise bebauten Grundstücke in die Planung einbezogen.

Hierbei handelt es sich zum einen um die ehemalige Bahnhofsgaststätte, die um die Jahrhundertwende errichtet worden ist.

Einschließlich der im Jahre 1928 errichteten Kegelbahn wurde diese Gaststätte bis zum Jahre 1994 betrieben. Seit diesem Datum ist kein Gaststättenbetrieb mehr erfolgt.

Im Jahre 1995 wechselte diese bauliche Anlage den Besitzer.

Der heutige Eigentümer betreibt jetzt eine Tierarztpraxis und bewohnt gleichzeitig das Gebäude.

Das im Jahre 1999 neu erstellte Gebäude, auf Flst. 2997/1, dient dem dortigen Eigentümer zum Handel und zur Reparatur von Motorrädern.

1.2 Planungsziel

Mit der beabsichtigten Planung verfolgt die Gemeinde die Absicht eine städtebauliche geordnete und verträgliche Entwicklung in diesem Bereich herzustellen.

Hierbei müssen sowohl die bestehenden Nutzungen wie auch die Erfordernisse künftiger Nutzungsformen und Nutzungstiefen planungsrechtlich aufgearbeitet und festgesetzt werden.

Die bisher auf dem Areal der Fa. Schuler Rohstoff GmbH erstellten Anlagen und Einrichtungen, einschließlich dem Betrieb selbst, sind insgesamt nur als bauliche Vorhaben bewertet und baurechtlich genehmigt.

Diese Sachlage erfordert im Hinblick auf eine städtebaulich befriedigende Lösung die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Im Zuge des damit verbundenen Verfahrens werden die Belange der Planungsbeteiligten eingestellt und gewichtet. Damit wird sichergestellt, dass im dortigen Bereich die künftig möglichen Nutzungsformen und Nutzungstiefen eindeutig festgesetzt und somit die erforderlichen Planungs- und Nutzungssicherheiten hergestellt werden können.

Im Betrieb der Fa. Schuler Rohstoff GmbH werden alle nicht überwachungsbedürftige (z. B. Papier, Glas, Metall), überwachungsbedürftige (z. B. Altreifen, Beton, Ziegel) und besonders überwachungsbedürftige Abfälle (z. B. Abbruchholz, Batterien), gemäß dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW- /AbfG) hier 2a Verordnung zur Einführung des »Europäischen Abfallkataloges (EAK-Verordnung - EAKV) von 1996«, gemäß den technischen Voraussetzungen gelagert, behandelt und verwertet, die in der Anlage zur § 2a aufgeführt sind.

Der Betrieb Fa. Schuler Rohstoff GmbH umfasst auch besonders überwachungsbedürftige Abfälle, die in den Anlagen gelagert und/oder behandelt werden, entsprechend § 2b der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (Anlage 1 und 2 der Bestimmungsverordnung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle - Best bu AbfV sowie § 2c der Verordnung zur Bestimmung von Abfällen nach § 2 Abs. 2 des Abfallgesetzes Anlage Abfallbestimmungsverordnung - AbF BestV).

Im Zuge der Planung werden die bereits bebauten Grundstücke, Bahnhofstraße 95 sowie Flst. 2997/1 in den Geltungsbereich aufgenommen, um die von dort einzubringenden Nutzungsvorstellungen insgesamt in einem Gesamtwerk städtebaulich verträglich festsetzen zu können.

2. EIGENART DER NÄHEREN UMGEBUNG, STANDORTFINDUNG, PLANERISCHE GESICHTSPUNKTE

Mit ihren vorhandenen baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie ihrer betrieblichen Nutzungsform, prägt die Fa. Schuler Rohstoffe die maßgebende Umgebung.

Diese Prägung hat sich seit Gründung vor 81 Jahren stetig weiterentwickelt.

Nach Reduzierung der Frequentierung im angrenzenden Bahnhofsareal, bedingt durch die Umstrukturierung der Bahn, hat der prägende Charakter weiterhin zugenommen.

Die wesentliche Reduzierung und Umnutzung des westlich angrenzenden Gewerbe- und Industrieareales der ehemaligen Fa. Grüner, hat hierzu ebenfalls beigetragen.

Bedingt durch den Umstrukturierungsprozess der Deutschen Bahn AG wurde vom Eigentümer der ehemaligen Bahnhofgaststätte der ehemals vorhandene Gastronomiebetrieb aufgegeben und das Anwesen verkauft.

Gemeinsam mit dem Bahnhofsgebäude selbst, liegen diese Bereiche im direkten Spannungsfeld zur angrenzenden Nutzung.

Wesentlich zur Gewichtung der künftigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Planbereich trägt die Tatsache bei, dass damit kein erstmaliges bodenrechtliches Spannungsfeld entsteht, da eine Gemengelage sich im voraus beschriebenen maßgebenden Umfeld bereits ablesbar ist.

Mit ihren vorhandenen Anlagen, Einrichtungen sowie der Nutzungstiefen, entspricht die Nutzungsform der Fa. Schuler Rohstoff GmbH eindeutig einem industriegebietstypischen Charakter.

Die im Zuge der bisherigen Betriebsentwicklung investierte Größenordnung lässt die Umsiedlung an einen anderen Standort nicht zu.

Der bereits vorhandene Anschluss an das Bahngelände der Deutschen Bahn AG stellt neben dem damit verbundenen ökonomischen einen äußerst hoch einzustufenden ökologischen Standortvorteil dar.

Der Bahngleisanschluss ist notwendige Bedingung für den Betrieb.

Nach derzeitigem Untersuchungsstand ist auf Gemarkung Deißlingen kein geeignetes Gelände, mit möglichem Bahnanschluss, vorhanden.

Die im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen sind als Betriebswohnungen der Fa. Schwenk, im Zuge des dortigen Gipsabbaues, genehmigt worden.

Somit müsste bei einer Standortverlagerung der gesamte Umschlag über die Straße erfolgen. Die hierbei neu auftretenden ökologischen Nachteile sind so erheblich, dass dieser Lösungsansatz ausgeschlossen werden muss.

Damit zeigt sich eindeutig, dass eine Standortverlagerung keine Lösung, sondern nur eine Verlagerung der vorhandenen Gemengelage darstellen würde.

Parallel zu den Überlegungen alternativer Standorte befasst sich die Planung mit Möglichkeiten die Auswirkungen für betroffene Anlieger so gering wie möglich, d.h. langfristig verträglich, zu gestalten.

Gegenstand der gemeindlichen Abwägung liegt nun zunächst in der Erfassung von Auswirkungen der Planung auf die Interessenlagen der Betroffenen, hinsichtlich der weiteren Nutzung ihrer Grundstücke.

Bei der vorgenommenen Gewichtung der planbetroffenen Belange hat die Gemeinde neben Standortalternativen auch Planungsvarianten berücksichtigt.

Grundsätzlich sagt die Gemeinde aus städtebaulichen Gesichtspunkten ja zum vorhandenen Standort der Fa. Schuler Rohstoff GmbH, da sowohl die historische Entwicklung des Standortes zu keinem Zeitpunkt seitens der Gemeinde in Frage gestellt war, wie auch der politische Wille zum Erhalt des Betriebes weiterhin vorhanden ist.

Mit der industriegebietstypischen Nutzungsform verbleibt für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für den Betrieb Schuler Rohstoff GmbH, nur die Form eines Industriegebietes.

Mit den durch den Betrieb angebotenen ortsnahen Ausbildungs- und Arbeitsplätzen leistet die Fa. Schuler Rohstoffe einen wesentlichen Beitrag zur Eigenentwicklung der Gemeinde.

Die Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der planbetroffenen Angrenzer, hierbei insbesondere des Nutzers im Gebäude der ehemaligen Bahnhofstraße 100, hat die Gemeinde in ihrem Abwägungsprozess dergestalt einbezogen, dass für den Betrieb Schuler Rohstoffe ein »eingeschränktes Industriegebiet« festgesetzt wird.

Im Vorfeld der Planung konnte das Areal der ehemaligen Bahnhofsgaststätte, trotz intensiver Bemühung der Fa. Schuler, durch diese nicht erworben werden.

Mit dem Erwerb dieser ehemaligen Gaststätte im Jahre 1995 hat der Erwerber den Betrieb der Fa. Schuler als »industrieller Betrieb«, in seinem direkt angrenzenden Bereich bewusst in Kauf genommen.

Er hat damit die umgebende Nutzung als »immissionsempfindlicher« Nutzer den Industriebetrieb in der Form eines eingeschränkten Industriegebietes zunächst zu respektieren. Ein »Mittelwert« ist hier deshalb nicht anzusetzen.

Um bei der emissionsintensiveren Industrienutzung der Fa. Schuler Rohstoff GmbH die nutzungstypischen Belästigungen in Grenzwerten zu halten, hat der Gemeinderat für das gesamte Plangebiet die Festsetzung »eingeschränktes Industriegebiet« getroffen. Hierbei sind die festgesetzten Einschränkungen für das gesamte Plangebiet zusätzlich horizontal weiter gegliedert.

Vor dem Hintergrund des vorliegenden Lärmgutachtens (Stand 11/2000) ist davon auszugehen, dass bei den jetzigen Bebauungsplan-Festsetzungen die vom Gutachter für die einzelnen Immissionsorte herangezogenen Immissionsgrenzwerte (tags und nachts) nach der TA-Lärm offenbar weitgehend eingehalten werden können.

Zur besonderen Klärung, nach welchen Kriterien die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte im Gutachten für die einzelnen Immissionsorte festgelegt wurden und inwieweit hierbei die jeweiligen tatsächlichen Nutzungen an diesen Immissionsorten eine Rolle gespielt haben, wurden vom Gutachter weitere Erläuterungen eingebracht.

Die Frage, ob bei Realisierung der nun vorliegenden Planung tatsächlich alle maßgeblichen Immissionsrichtwerte (vor allem nachts) eingehalten werden können bzw. ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist, wurde vom Gutachter wie folgt beantwortet:

»Die zu betrachtenden Immissionsorte sowie die jeweiligen maximal zulässigen Immissionen wurden sowohl in Abstimmung mit dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Villingen (Herrn Schellhammer) als auch im Einvernehmen mit dem Landratsamt Rottweil (Herrn Walde, Herrn Schäfer) am 31.10.2000 festgelegt.

Die für die Aufpunkte IO 1 und IO 2 vereinbarten, maximal zulässigen Immissionen von tags 70 db(A), nachts 60 dB(A) repräsentieren die Werte eines eingeschränkten (heruntergestuften) Industriegebietes (Gle). Die Tag/Nacht-Differenz der max. zulässigen Immissionen beträgt 10 dB.

Die Nutzung des Betriebsgeländes der Fa. Schuler wurde dadurch gegenüber der derzeitigen Situation sanktioniert.

Durch die direkte Korrespondenz der max. zulässigen Immission und der max. zulässigen Emission im Bereich der vom B-Plan erfassten Flächen werden sich auch im weiteren Umfeld des B-Plangebietes die Immissionspegel im Tag- und Nachtzeitraum nur um 10 dB unterscheiden können.

Die daraus resultierende Konstellation der jeweils max. zulässigen Immission an den zu betrachtenden Aufpunkten ist der Tabelle 7 unseres Gutachtens P0030015 zu entnehmen.

Bei Berücksichtigung der im B-Plan festzuschreibenden, max. zulässigen Emissionskontingente bzw. ihrer jeweiligen max. Immissionsanteile wird den behördlichen, lärmtechnischen Festlegungen u. E. entsprochen.«

Bei der derzeit anzutreffenden Konstellation im Umfeld der Fa. Schuler handelt es sich um eine gewachsene Situation, die einer Gemengelage vergleichbar ist. Lärmtechnische Vorbetrachtungen hatten ergeben, dass bei Betrieb der Fa. Schuler in der Umgebung im Nachtzeitraum Immissionskonflikte nicht auszuschließen sind.

Diese Situation bedingt, dass in der Regel einerseits in der Umgebung z. T. höhere Immissionen hinzunehmen sind, als gemäß jeweiliger bauleitplanerischer Ausweisung nach TA Lärm zulässig wäre, andererseits beim Emittenten alle sinnvollen und praktikablen Maßnahmen zur Lärminderung ausgeschöpft werden sollten.

Aus diesem Grunde wurde seinerzeit explizit in bezug auf die benachbarten Bahnhofsgebäude (»IO 1« und »IO 2«) beschlossen, Maßnahmen für den Nachtzeitraum zu erarbeiten, die eine Reduzierung des Beurteilungspegels um 10 dB gegenüber dem Tagzeitraum gewährleisten.

Bei der Erarbeitung dieser Maßnahmen wurde deutlich, dass auf gerätetechnischer Seite -d. h. im Sinne eines aktiven Schallschutzes- keine relevanten Verbesserungen zu erzielen sind, da die eingesetzten Gerätschaften der Fa. Schuler bereits über ausreichenden Schallschutz verfügen. Vielmehr war durch Messungen vor Ort festzustellen, dass die Emission des Betriebes hauptsächlich auf das Materialhandling zurück geht, d. h. auf den Kontakt der Gerätschaften mit dem zu bearbeitenden Material. Diese Schallanteile sind im wesentlichen durch organisatorische Maßnahmen zu mindern.

Im vorliegenden Fall wurde daher im Rahmen der Lärmprognose festgestellt, dass bei Nachtbetrieb gegenüber dem Tagzeitraum z. T. drastische Betriebseinschränkungen erforderlich werden. Diese Einschränkungen bestehen z. B. im Verzicht auf reine Sortiervorgänge im Bereich der Schere sowie auf den Verzicht des Betriebs einiger Ladegeräte und der zugehörigen Betriebsvorgänge im Nachtzeitraum. Im Vergleich mit gleichartigen Anlagen bedeuten die o. g. Maßnahmen die Ausschöpfung aller sinnvollen und praktikablen Minderungspotentiale.

Darüber hinaus gehende Maßnahmen im Sinne eines aktiven, baulichen Schallschutzes, z. B. durch Lärmschutzwände, Hallenkonstruktionen o. ä. sind u. E. aufgrund der betriebsbedingt und lärmtechnisch erforderlichen Bauhöhen und der räumlichen Ausdehnung der Maßnahmen weder wirtschaftlich zumutbar noch praktikabel.

Auf der Grundlage dieser gutachterlichen Aussagen hat der Gemeinderat im Abwägungsprozess die Zulässigkeiten so gefasst, dass der typischen Entwicklung der Fa. Schuler Rechnung getragen werden kann, unter Berücksichtigung des angrenzenden Umfeldes.

Mit diesen Rahmenvorgaben wird den jeweiligen Teilbereichen des Plangebietes und dem Umfeld offengelegt, welche Nutzungsformen und Nutzungstiefen möglich sind.

Die Planung sieht zusätzlich Begrenzungen von maximalen Höhenentwicklungen vor. Insbesondere im optisch sensiblen westlichen Bereich, an der Zu- und Ausfahrt zur Bundesstraße, erfolgt eine Abstufung von künftig möglichem Bauvolumen.

Begleitet von grünordnerischen Maßnahmen zur künftigen Gestaltung des Landschaftsbildes, werden bauliche Anlagen und Einrichtungen, insbesondere entlang der Bundesstraße, eingefasst.

Mit den getroffenen Festsetzungen hat der Gemeinderat das mögliche Spannungsfeld eingegrenzt. Dem erträglichen Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsformen sowie Nutzungstiefen wurde damit die entsprechende Gewichtung beigemessen.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (genehmigt mit Erlass Nr. 13/70/1530 vom 26.02.1982) ist der Planbereich als Industriegebiet dargestellt.



4. LAGE IN DER ORTSCHAFT

Der Planbereich entwickelt sich zwischen der Bundesstraße B 14 und den Bahnanlagen der DB AG. Er bildet den östlichsten bebauten Bereich der Ortslage von Deißlingen, aus Richtung Rottweil kommend.

Mit den gewerblichen Bauten der ehemaligen Fa. Grüner u. a. stellte dieser Bereich einen eigenständigen gewerblichen Entwicklungsbereich dar.

Eingebunden in die Gebäude der Bahn AG, Bahnhof, Bahnhofsareal und ehemalige Bahnhofsgaststätte haben sich die baulichen Anlagen der Fa. Schuler Rohstoff GmbH im Laufe der letzten 81 Jahre zu einem das dortige Areal wesentlich prägenden Element entwickelt.

5. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Planbereich umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

- Flst. Nr. 2088
- Flst. Nr. 3378
- Flst. Nr. 2089
- Flst. Nr. 3388
- Flst. Nr. 2090
- Flst. Nr. 2092
- Flst. Nr. 3386
- Flst. Nr. 3386/1
- Flst. Nr. 3426
- Flst. Nr. 3426/3
- Flst. Nr. 3005
- Flst. Nr. 2985/1
- Flst. Nr. 2997/1
- Teilstück von Flst. 3426/2
- Teilstück von Flst. 2986 (Bahnhofstraße)
- Teilstück von Flst. 2091

6. PLANUNGSINHALTE

6.1 Vorbemerkungen

Entsprechend den Darlegungen der Ziffern 1 und 2 dieser Begründung ist der Planbereich für das Areal der Fa. Schuler Rohstoffe als historisch gewachsene Industriefläche einzustufen.

Dieser Struktur entsprechend wird die Art der künftigen Nutzung so festgesetzt, dass der angrenzenden Gewerbenutzung Rechnung getragen wird, unter gleichzeitiger Weiterentwicklung der im Quartier vorhandenen Situation.

Folgende planungsrechtlichen Grundsätze bilden den Ausgangspunkt zur Aufarbeitung möglicher Konflikte:

- Gebot der größtmöglichen Ausschöpfung des im Planungsrecht vorgegebenen Konfliktlösungspotentials
- Verbot des Konflikttransfers
- Gebot der Rücksichtnahme auf schutzwürdige Individualinteressen
- Gebot der planerischen Vorbeugung
- Gebot der Beherrschbarkeit von Emissionen
- Gebot der vorrangigen Konfliktvermeidung.

Diese Planungsgrundsätze erfahren in der vorliegenden Planung jedoch Modifizierungen, da sie auf die zwischenzeitlich eingetretene bestehende Gemengelage Anwendung finden und nicht ein erstmaliges bodenrechtliches Spannungsfeld entsteht.

Dies bedeutet, dass die Festsetzung von verringerten Zulässigkeiten für industrielle Entfaltungsmöglichkeiten gleichwohl zu treffen sind, wie auch die gesteigerte Duldungspflicht durch die angrenzende Nutzung.

Die Duldungspflicht der Angrenzer übersteigt jedoch die Verringerung von Zulässigkeiten des Industriebetriebes, da der Betrieb durch seine historische Entwicklung bereits 81 Jahre in dieser Branche tätig ist und die direkten Angrenzer in voller Kenntnis dieser Sachlage sich im angrenzenden Umfeld seit fünf bzw. einem Jahr angesiedelt haben.

Damit ist im Zuge der Festsetzung von künftigen Zulässigkeiten eindeutig davon auszugehen, dass der Industriebetrieb Schuler Rohstoffe nicht den Beschränkungen im Sinne eines »Mittelwertes« unterliegt.

Hinzukommt, dass das gesamte Planareal zudem durch die bestehenden Infrastrukturen -Bahn und Bundesstraße- eingebunden und damit erheblich geprägt ist.

6.2 Art der baulichen Nutzung

- Für den Planbereich wird »eingeschränktes Industriegebiet« (§ 9 BauNVO) festgesetzt

Hierbei sind die getroffenen Einschränkungen so gefasst, dass der betrieblichen Entwicklung des dort angesiedelten Betriebes unter Berücksichtigung dem jeweiligen Stand der Technik, ausreichend Spielraum verbleibt.

Gleichzeitig wird damit den angrenzenden Nutzern die Bandbreite der in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft möglichen Industrienutzung offengelegt.

Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme der ADU cologne vom 07.11.2000 zu Lärmimmissionen, erfolgen horizontale Gliederungen des Plangebietes, die in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 festgelegt sind.

Mit den insgesamt festgesetzten Einschränkungen zulässiger Nutzungen gibt die Planung ein hohes Maß an Ver- und Erträglichkeit.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Maximale Höhenentwicklung

Für den Bereich der festgesetzten industriellen Nutzung (GE - eingeschränkt), sind die max. Höhenentwicklungen abgestuft.

Für den Kernbereich dieser Nutzungsflächen sind hierfür maximal 19 m über bestehendem Gelände festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die notwendigen Raumhöhen der einzusetzenden Gerätschaften vorzuhalten.

Im Bereich angrenzend an die östliche Grundstücksgrenze des Gebäudes Bahnhofstraße 95, wird die max. Gebäudehöhe auf 616,50 m über NN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 10,0 m über bestehendem Gelände.

Mit Blickrichtung auf die städtebaulichen Erfordernisse des künftig dort sich präsentierenden Landschaftsbildes im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in die Bundesstraße wird die dort künftig mögliche Höhenentwicklung auf max. 620,0 m über NN festgesetzt. Dies entspricht einer max. Gebäudehöhe von 12,0 m über bestehendem Gelände.

Für den Teilbereich des festgesetzten Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung von maximalen Höhenentwicklungen für das Gebäude Bahnhofstr. 95, entsprechend seiner bereits ausgebildeten Größenordnung.

Diese Obergrenze wird für die Bebauung auf Flst. 2997/1 ebenfalls festgesetzt.

Diese maximalen Vorgaben hat der Gemeinderat im Abwägungsvorgang als mit den städtebaulichen Belangen im dortigen, optisch prägenden Eingangsbereich als verträglich gewertet.

6.3.2 Grundflächenzahl

Für den Bereich des eingeschränkten Industriegebietes wird als Obergrenze das maximal zulässige Maß gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Diese Größenordnung ist erforderlich, da ein hoher Grad an versiegelter Fläche geschaffen werden muss, um den erforderlichen wasserwirtschaftlichen Belangen zu entsprechen.

Für den Bereich der festgesetzten Gewerbegebietsflächen wird, aus gestalterischen Gründen, ein mittlerer Befestigungsgrad angestrebt.

Aus dieser Vorgabe heraus erfolgen die dort festgesetzten Grundflächenzahlen.

6.3.3 Geschossflächenzahl

Die baulichen Anlagen und Einrichtungen im festgesetzten Industriegebiet werden größtenteils als Hallen mit großer Raumhöhe ohne Zwischendecke erstellt.

Damit kann dieser Planbereich mit der festgesetzten max. Geschossflächenzahl organisiert werden.

Entsprechend der im ausgewiesenen Gewerbegebiet reduziert ausgewiesenen Grundflächenzahl erfolgt die Festsetzung der Geschossflächenzahl.

Nachdem die dort vorhandenen Grundstücke ein auf die zu überbauende Fläche überproportionales Größenmaß haben, ist die max. festgesetzte Geschossflächenzahl ausreichend, um die dort erwünschte städtebauliche Situation zu ermöglichen.

6.3.4 Baugrenzen

Die bebaubaren Flächen sind im gesamten Planbereich durch Baugrenzen festgesetzt. Dies ist ausreichend, um die baulichen Strukturen auf dieser Ebene zu regeln.

6.3.5 Bauweise

Im festgesetzten »eingeschränkten Industriegebiet« ist »abweichende Bauweise« festgesetzt. Diese Bauweise ist inhaltlich entsprechend der offenen Bauweise wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Hinzukommt, dass längs den Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG eine Grenzbebauung zulässig ist. Diese Festsetzung ist erforderlich um eine Überdachung für die dort vorhandenen Verladegleise zu ermöglichen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass künftig Verladevorgänge überdacht abgewickelt werden müssen.

7. GRÜNORDNUNG

7.1 Ökologische Bilanz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt.

7.2 Grünordnung

In Übereinstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten wurden die erforderlichen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Diese Maßnahmen erfassen jedoch nicht die bereits bebauten Grundstücksflächen.

Die in der durchgeführten ökologischen Bilanz geforderten grünordnerischen Maßnahmen werden in der Planung festgesetzt.

8. VERKEHR

8.1 Fahrverkehr

Das Planareal ist derzeit über die Bahnhofstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Mit dem dort vorhandenen Ausbauquerschnitt ist die erforderliche Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsaufkommens sichergestellt.

Die Planung sieht jedoch vor, dass für den bisher noch nicht bebauten Planbereich eine weitere Zu- und Abfahrt für den nördlichen Bereich angelegt wird.

Die Lage dieser künftigen Ein- und Ausmündungssituation ist so gewählt, dass ein kürzest möglicher Fahrweg von und zur Bundesstraße entsteht.

Die geplante Zufahrt dient im wesentlichen der Erschließung der derzeit noch nicht überbauten Flächen entlang der Bundesstraße.

Das Areal der Fa. Schuler Rohstoff GmbH wird, entsprechend der vorhandenen und künftig beabsichtigten Bearbeitungsschiene, weiterhin über die Bahnhofstraße angefahren.

Mit den Anordnungen und Standorten der vorhandenen betrieblichen Anlagen und Gebäude ist eine alternative Entwicklungsachse für den dortigen Betriebsablauf nicht möglich.

Damit bleibt sichergestellt, dass im wesentlichen nur das durch die künftige Überbauung längs der B 27 verursachte Verkehrsaufkommen über diese neue Zufahrtssituation abgewickelt wird.

Der Gemeinderat hat in seinem Abwägungsvorgang die Sicherheitsbelange dieser zusätzlichen Anbindung eingestellt. In seiner Gewichtung wurde dieser Belang jedoch nicht höher eingestuft als die Erfordernis einer zusätzlichen Zufahrt, da das dort prognostizierte Verkehrsaufkommen als gering eingestuft wird. Eine Zufahrt zur Erschließung dieser noch nicht bebauten Grundstücke ist jedoch erforderlich. Eine alternative Anbindung ist nicht möglich.

Mit den gewählten Radien sowie der Zufahrtsbreite entspricht die Planung den Anforderungen des dort künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

Eine Entlastung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens über den Bereich der Bahnhofstraße kann damit erreicht werden.

8.2 Fußgänger

Über das bisherige Maß der vorhandenen Gehwege hinaus, müssen, nach derzeitigem Stand der Planung, keine weiteren Flächen für Gehwege angeboten werden.

Dies gilt insbesondere auch für die Frequentierung des Bahnhofes.

8.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Zur Vermeidung von zwei Zufahrten in den »Auffahrtsast« zur Bundesstraße wird die bisherige Anbindung des dortigen Feldweges in den Bereich der geplanten »neuen Zufahrt« zum Industriegebiet verlegt.

Die Parameter dieses Anschlusses werden so gewählt, dass den Belangen des landwirtschaftlichen Verkehrs entsprochen wird.

9. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserversorgung

Der Planbereich ist an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

Für die vorgesehenen Erweiterungsflächen werden die dortigen privaten Anlagen erweitert.

Die Versorgungsanlagen der Gemeinde Deißlingen sind ausreichend bemessen um die Trink- und Löschwasserversorgung druck- und mengenmäßig sicherzustellen.

9.2 Stromversorgung, Fernmeldetechnik

Zur Versorgung des Planbereiches werden die bestehenden Anlagen vom jeweiligen Versorgungsträger erweitert.

9.3 Abwasserableitung

Das Planareal wird im Mischsystem erweitert, entsprechend den Vorgaben des generellen Kanalplanes der Gemeinde.

Vor Übergabe in die öffentliche Kanalisation werden die anfallenden Abwässer, je nach wasserrechtlicher Erfordernis, auf den privaten Grundstücken vorgereinigt.

10. ATTLASTEN

Das Betriebsgelände der Fa. Schuler Rohstoff GmbH wurde zum großen Teil technisch auf mögliche Bodenbelastungen erkundet, wobei Kontaminationen durch Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe u. a. Parameter festgestellt wurden. Diese wurden zwischenzeitlich jedoch weitgehendst entsorgt.

Derzeit laufende Erkundungsmaßnahmen haben ergeben, dass Boden- wie auch Grundwasserbelastungen nicht über den gesetzlich zulässigen Werten liegen.

Baumaßnahmen auf dem Betriebsgelände dieser Firma werden hinsichtlich der Altlastenrelevanz, in Abstimmung mit dem LRA / WWA, durchgeführt.

11 FOLGEMASSNAHMEN

Im Zuge der Planrealisierung ist vorgesehen, dass die im nordöstlichen Bereich bestehende Stromleitung abgebaut und neu verkabelt wird. Ein akuter Anlass besteht derzeit jedoch nicht.

Die finanziellen Beteiligungen werden zwischen Verursacher und Versorgungsträger (EnBW) einvernehmlich geklärt.

12. NUTZUNGSRECHT FIRMA SCHWENK

Die im Planwerk nachrichtlich dargestellte Nutzungsform der Fa. Schwenk, süd- und südöstlich der Bahnanlagen, beeinträchtigt die vorgesehene Nutzung im Bereich des »eingeschränkten Industriegebietes« nicht.

Die dort vorhandenen Wohngebäude sind als Betriebswohnungen des Steinbruchgeländes genehmigt worden.

Negative Auswirkungen der Planung auf die Nutzung der Fa. Schwenk für den Bereich südöstlich der Bahnanlagen sind nicht zu erwarten.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften sind so festgesetzt, dass sie den ortsspezifischen Belangen des Planquartieres Rechnung tragen.

Damit bleibt sichergestellt, dass das künftige Erscheinungsbild die erforderliche Akzeptanz beibehält.

14. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die anfallenden Kosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenanschluss neu

pauschal	ca. DM	60.000,00
----------	--------	-----------

Abbau der Stromfreileitung und Neuverkabelung

pauschal	ca. DM	80.000,00
----------	--------	-----------

Kosten für Begrünungsmaßnahmen im Zuge des ökologischen Ausgleiches

	ca. DM	20.000,00
--	--------	-----------

Aufgestellt:

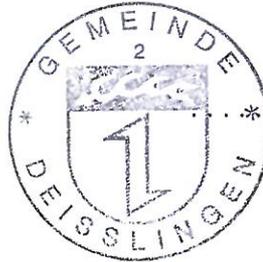
Deißlingen, den 14.11.2000
ergänzt am 06.02.2001



Spadinger
(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den *20.02.2004*



Werner
Werner
(Spadinger)
Bürgermeister

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

**B E B A U U N G S P L A N
I N D U S T R I E G E B I E T
» B A H N H O F «**

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

**Ö R T L I C H E
B A U V O R S C H R I F T E N**

aufgestellt:

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

R
DIP
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

Ziffer	Inhalt	Seite
--------	--------	-------

3.	Hinweise	3
3.1	Kanalhausanschlüsse	3
3.2	Geotechnik	3
3.3	Überdachung des Ladegleises	3

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

INDUSTRIEGEBIET
» BAHNHOF «

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom
19.12.2000 (GBl. 2000 S. 760).
- 1.2 Verordnung über schadloße Beseitigung von Niederschlagswasser
vom 01.01.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 WG (durch
das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz
vom 16. Juli 1998, GBl. 422).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

Sonnenkollektoren sind auf den von Südost bis Südwest geneigten Dachflächen zulässig, sofern sie in der Dachfläche oder parallel zur Dachfläche, von bis zu 0,30 m Abstand, liegen.

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

2.2.1 Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand, zum Giebel, mit 1,50 m einhalten, und dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

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

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

2.3.1 Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

Die max. Höhenausbildungen werden auf max. 2,0 m festgesetzt, sofern versicherungstechnische Erfordernisse keine höheren Maße verlangen.

Zur freien Landschaft sind Einzäunungen einzugrünen.

2.4 Zulässigkeit von Erdbewegungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Gebäude sind auf die Geländeverhältnisse so abzustimmen, dass keine größeren Geländemodellierungen erforderlich werden.

Auffüllungen und Abgrabungen, außerhalb von Baugruben über 1,0 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind ausnahmsweise zulässig.

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

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen für neu zu errichtende Gebäude und Anlagen sind im Planungsbereich nicht zugelassen.

Im Bereich des GE - eingeschränkt ist je Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Kanalhausanschlüsse

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

3.2 Geotechnik

Neben anthropogenen Auffüllungen bildet der gipsführende Profilabschnitt des Mittelkeupers (Gipskeuper) den Baugrund. Es herrscht Erdfallgefahr (Verbruch von Gipsauslaugungshöhlen).

Aufgrund der vorliegenden Baugrundverhältnisse wird eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 Überdachung des Ladegleises

Die Ausführungspläne für eine Überdachung des Ladegleises der Fa. Schuler Rohstoff GmbH (Gleis 3) sind mit der DB Netz AG abzustimmen. Dies kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geschehen. Antragstelle ist die **DB Immobiliengesellschaft mbH Tübingen, Europaplatz 9, 72072 Tübingen.**

Aufgestellt:

Deißlingen, den 14.11.2000
ergänzt am 06.02.2001



Spadinger
(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 20.02.2004



Wesner
(Wesner)
~~(Spadinger)~~
Bürgermeister