



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
TEILORT DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

Industriegebiet

>> Bahnhof <<

1. Änderung

ENTWURF

**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	Industriegebiet
2.1.2	Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1
2.1.3	Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1
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	Leitungsrechte
2.6.2	Schutzstreifen entlang der Bundesstraße B 27
2.6.3	Schutzstreifen für oberirdische Stromleitungen
2.6.4	Private Pflanzfläche PFF 1
2.6.5	Verbot und Zugang und der Zufahrt
2.7	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Erhaltung von Natur und Landschaft
2.7.1	Allgemein
2.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträucher
2.9.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<
2.10	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasten sein können
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
3.2	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz gemäß § 2 und § 9 (1) DSchG unterliegt
4.	Hinweise
4.1	Bergbauberechtigung

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zul. geändert 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 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 23.08.1998 (GMBI. Nr. 6 vom 28.08.1998, S. 503)
- 1.5 Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmen – Verordnung (24. zur Durchführung des BImSchG vom 04.02.1997) (BGBl. I S 172, ber. S. 1253), geändert durch Verordnung vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329, 2344)
- 1.6 Bundes- und Fernstraßengesetz i.d.F. der Bek. vom 20.02.2003 (BGBl. I.S. 286)
- 1.7 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990
- 1.8 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- 1.9 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157)
- 1.10 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. der Bek. vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)
- 1.11 Bundes- Naturschutzgesetz i. d. F. der Bek. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- 1.12 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) i. d. F. der Bek. 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 22.12.2004 (BGBl. I S.1612)

- 1.13 Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. Vo zur Durchführung des BImSchG) vom 11.09.2002 (BGBl. I S. 3626), geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 13.07.2004 (BGBl. IS. 1612)
- 1.14 Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (AVV zum Bundes- Immissionsschutzgesetz) vom 30.07.2002 (GMBI. I S. 511)
- 1.15 Gemeindeordnung (GemO) für Baden – Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S.698) zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. I S. 895)
- 1.16 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BFBl. I S. 58)
- 1.17 Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm -) vom 23.08.1998 (Gemeinsames Ministerblatt Nr. 6 vom 28.08.1998 S. 503)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1.1 Industriegebiete, eingeschränkt GI-1, GI-2, GI-3 **(GI) - § 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 Festsetzung zu Ziffer 2.1.1**

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

Abteilung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile der jeweiligen Teilfläche aus den festgesetzten flächenbezogenen A – Schalleistungspegel (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 Bebauungsplangebiet.

Emissionshöhe h = 2,0 m über jeweiligen Gelände. Die Immissionshöhe ist bei vorhandenen Gebäuden entsprechend der tatsächlichen Gebäudehöhe (ungünstiges Geschoss), bei unbebauten 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.

2.2 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.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.4 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt gemäß zeichnerischen Teil:

- offene Bauweise (o)
- abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig

2.5 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

(§74 (1) Nr.1 LBO)

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) auf Meereshöhe festgesetzt.

Dachaufbauten für technisch bedingte Bauteile und Anlagen dürfen die max. festgesetzten Gebäudehöhen gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil überschreiten.

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

2.6.1 Leitungsrechte

Auf Fläche die mit einem Leitungsrecht belegt sind dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, gemäß Eintragung im Lageplan (zeichnerischer Teil).

2.6.2 Schutzstreifen entlang der Bundesstraße 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.

2.6.3 Schutzstreifen für oberirdische Stromleitungen

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

2.6.4 Private Pflanzflächen PFF 1

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

2.6.5 Verbot des Zugangs und der Zufahrt

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

2.7 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur **Erhaltung von Natur und Landschaft** **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

2.7.1 Allgemein

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 natürlich gewachsener Oberboden vorher abzuschleppen 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25a BauGB)

Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern, gemäß Eintragung im Lageplan.

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

2.9.1 Pflanzfestsetzung PFF1 >>privat<<

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

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

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

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

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

**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 fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz gemäß § 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

**4. HINWEISE
(§ 9 (6) BauGB)**

4.1 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 Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden.

Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesbergbaugesetzes (BBergG) von 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

4.2 Lärmschutz

Der Straßenraumlastträger der Landesstraße L 410 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

Aufgestellt:

Deisslingen, den 14.11.2000 / 06.02.2001
geändert: 16.03.2010

.....
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
TEILORT DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

Bebauungsplan

Industriegebiet

>> Bahnhof <<

1. Änderung

ENTWURF

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
1.2	Planungsziel
2.	Abgrenzung des Plangebietes
3.	Verfahrensweg
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
4.1	Flächennutzungsplan
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
4.3	Bergbauberechtigung
5.	Lage in der Ortschaft, derzeitige Nutzung
6.	Planungskonzept
6.1	Art der baulichen Nutzung
6.2	Maß der baulichen Nutzung
6.3	Bauweise
6.4	Verkehr
6.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.	Ver- und Entsorgung
7.1	Wasserversorgung
7.2	Abwasserableitung
7.3	Stromversorgung
7.4	Fernmeldetechnik
7.5	Abfall, Wertstoffe
8.	Umweltbericht
9.	Bodenordnung
10.	Geologie
10.1	Archäologische Denkmalpflege
11.	Örtliche Bauvorschriften
11.1	Dachformen, Dachneigung
11.2	Einfriedung
11.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
12.	Abwägung (Zusammenfassung)
12.1	Öffentliche Belange
12.2	Private Belange
13.	Städtebaulichen Daten
13.1	Grundflächenzahl
13.2	Geschossflächenzahl
14.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Die Firma Schuler Rohstoff GmbH ist seit 90 Jahren in der Gemeinde Deißlingen ansässig und stellt eine wichtige Säule des Wirtschaftsstandorts Deißlingen dar.

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

Im Jahre 2001 wurde für das gesamte Betriebsgelände der Firma Schuler Rohstoff GmbH ein Bebauungsplan aufgestellt, da zuvor sämtliche Gebäude und Anlagen durch Einzelgenehmigungen erstellt wurden.

Nachdem die Firma Schuler in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen ist und durch die Spezialisierung auf die Entsorgung von Sonderlegierungen eine Sonderstellung in der Entsorgungsbranche darstellt, sind die Kapazitäten der Betriebsstätte an die Grenzen gelangt.

Aus diesem Grund hat sich die Geschäftsleitung mit einer Neustrukturierung des Betriebsgeländes auseinandergesetzt und diesbezüglich eine Neukonzeption erarbeitet.

Diese Konzeption sieht folgende grundlegende Änderungen vor:

1. Die bisherige Wartungs- und Werkstatthalle an der Grenze zum Flurstück 3005 soll durch eine moderne Werkstatt und Technikhalle ersetzt werden. Eine Verbindung mit dem bestehenden Bürogebäude ist dabei vorgesehen. Das bestehende Pförtnerhaus wird ebenfalls entfernt.
2. In der Freifläche zwischen B 27 und der jetzigen Überdachung zur Spänelagerung soll eine ca. 250 m lange und 25 m breite Halle entstehen, welche zur Lagerung von Spänen und zur Sortierung dienen soll. Eine weitere Erweiterung um ca. 40 m ist langfristig geplant.
3. Die Entwässerungssystematik wird grundlegend verändert. Bisher wird das gesamte Plangebiet im Mischsystem in den Kanal in der Bahnhofstraße entwässert. Im Zuge der Neukonzipierung wird eine separate Regenwasser-Leitung zum Neckar gelegt, welche die unverschmutzten Dachwässer in die Vorflut Neckar leiten soll.

1.2 Planungsziel

Damit die beschriebenen Änderungen im Betriebsgelände durchgeführt werden können, muss der Bebauungsplan „Bahnhof“ in Teilbereichen geändert werden.

Folgende Planänderungen sind notwendig:

- a) Im Bereich der Einmündung des Zubringers in die B 27 war die bestehende Baugrenze radial angelegt. Da eine solche „runde Ecke“ in einem Gebäude für Lagerung und Sortierung äußerst ungünstig ist, muss die Baugrenze in diesem Bereich rechtwinklig angelegt

werden. Der vorgeschriebene Abstand zur B 27 von 20 m bleibt dabei unberührt.

- b) Gegenüberliegend dieser Änderung der Baugrenze muss die vorhandene Baugrenze im Bereich der Grundstücksgrenze zum Flurstück 3005 um ca. 5 m in Richtung der Grundstücksgrenze verschoben werden, damit die Sortierhalle in ausreichenden Dimensionen errichtet werden kann. Dabei bleibt ein Abstand zum Flurstück 3005 von ca. 10 m erhalten; Nachbar schützende Belange werden hier nicht tangiert.
- c) In diesem Teilbereich (GI-2) muss schließlich auch die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 620 m.ü.NN auf 630 m ü.NN erhöht werden, wie dies in den anderen Bereichen (GI-1) bereits der Fall ist. Mit technischen Aufbauten und punktuellen Anlagen war bisher schon eine Höhe von 626 m ü.NN zulässig.
- d) Im Bereich der nördlichen Grenze zum Flurstück 3005 beabsichtigt die Firma Schuler Rohstoffe GmbH die Errichtung einer Werkstatt- und Technikhalle. Damit die interne Abwicklung auf dem Gelände optimal funktionieren kann, sollte dieses Gebäude als Grenzgebäude erstellt werden. Da dies aber nur mit Zustimmung und Baulastübernahmeerklärung des Eigentümers von Flurstück 3005 möglich ist, hat sich der Investor eine entsprechende Baulastübernahmeerklärung eingeholt. Somit kann die Baugrenze auf die Grundstücksgrenze gelegt werden.
- e) Im Bereich des Flurstücks 3005 hat der Eigentümer die Bitte geäußert, dass seine bebaubare Fläche in Richtung Norden erweitert werden sollte, damit eventuelle Erweiterungen seines Gebäudes künftig möglich wären. Dieser Bitte wurde durch die Planung nachgekommen, damit innerörtliche Flächen auch gewisse Nachverdichtungsmöglichkeiten bekommen können.

Die Summe aller dieser Änderungen verfolgt das Ziel, die Neustrukturierung der Betriebsanlagen der Firma Schuler zu unterstützen und somit auch den internen Ablauf der Firma zu unterstützen.

Durch die Änderungen profitiert aber nicht nur die Firma selbst sondern auch die Bürgerschaft von Deißlingen.

Durch die Neubauten wird sich das Betriebsgelände in neuer, wesentlich attraktiverer Form präsentieren. Die großen Gebäude im Übergang zu den besiedelten Bereichen nehmen die Funktion einer überdimensionalen Lärmschutzwand an, so dass hier sicherlich deutliche Verbesserungen eintreten werden.

Durch die in der Planung vorgesehene Entwässerung im Trennsystem wird deutlich weniger Wasser auf den Kanal in der Bahnhofstraße geleitet. Der Kanal, aber auch das Entlastungsbauwerk am Neckar wird dadurch deutlich entlastet.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >> Bahnhof - 1.Änderung >> sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke rote Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

3. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisslingen hat am 19.01.2010 beschlossen, den Bebauungsplan >> Bahnhof -1.Änderung >> zu ändern. Dabei wird die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfolgen; das heißt es wird ein Verfahren ohne frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wird entgegen den Möglichkeiten des § 13a BauGB durchgeführt. Auf einen Umweltbericht wird ebenfalls verzichtet. Nachfolgend wird die Benachrichtigung der Behörden nach § 3(2) i.V. § 4a BauGB durchgeführt.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND BINDUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

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

Eine Genehmigung der Änderungsplanung ist somit nicht erforderlich.

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Änderungsplanung ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhof“.

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk den bestehenden Bebauungsplan.

4.3 Bergbauberechtigung

Im Plangebiet ist folgende Bergbauberechtigung vorhanden

1. Lauffener Grubenfeld IV

Rechtsinhaber ist 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.

5. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Der Bereich der Änderungsplanung liegt im bestehenden Bebauungsplan „Bahnhof“. Dabei beschränken sich die Änderungen auf den Teilbereich zwischen der Zubringerstraße zur B27, der B27, der Bahnhofstraße und dem Bürogebäude der Firma Schuler Rohstoff GmbH. Die Flächen sind planungsrechtlich als Industriegebiet ausgewiesen und teilweise auch so genutzt und überbaut. Die Flächen in Richtung B 27 sind als Wiesenflächen existent.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde im Bebauungsplan „Bahnhof“ aus dem Jahr 2001 als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Das Gelände wurde seinerzeit in der Art der baulichen Nutzung horizontal gegliedert und eingeschränkt. Somit sind 3 Bereiche von Industriegebiet entstanden: GI-1, GI- und GI-3.

Die Einschränkungen wurden so gefasst, dass der betrieblichen Entwicklung, unter Berücksichtigung des jeweiligen Stands der Technik, ausreichend Spielraum verbleibt.

Gleichzeitig wurde durch die Einschränkung ein hohes Maß an Ver- und Erträglichkeit für die angrenzenden Nutzungen erreicht.

Die Änderungsplanung führt an der Art der baulichen Nutzung und an deren Ausdehnung keine Änderungen durch.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Bahnhof“ hat seinerzeit eine GRZ von 0,8 festgesetzt, dies entspricht er maximalen Obergrenze nach § 17 BauNVO. Diese GRZ wird auch im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans beibehalten. Gleiches gilt für die festgesetzt Geschossflächenzahl GFZ.

Die maximalen Gebäudehöhen werden beibehalten, mit Ausnahme der maximalen Gebäudehöhe im Bereich des GI-2. Hier war bisher eine maximale Gebäudehöhe von 620 m. ü. NN vorgesehen. Hier muss eine weitere Erhöhung um 10 m auf 630 m. ü. NN erfolgen.

Zur Einschätzung der Folgen einer Erhöhung der maximalen GH um weitere 10 m hat der Investor ein Lattengerüst erstellen lassen, um so der Gemeinde einen optischen Eindruck zu verschaffen.

Der Gemeinderat hat nach dieser optischen Unterstützung einer Erhöhung der Gebäudehöhe zugestimmt.

6.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Diese entspricht der „offenen Bauweise“, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Hier werden die Festsetzungen der bestehenden Planung fortgeführt.

6.4. Verkehr

6.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die bestehende Bahnhofstraße bereits gegeben. Die interne Erschließung wird neu geregelt und den Erfordernissen des Betriebs angepasst.

7. VER - UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Der Bereich der Änderungsplanung ist durch eine vorhandene Wasserleitung in der „Bahnhofstraße“ mit Wasser versorgt.

7.2 Abwasserableitung

Die Neustrukturierung des Betriebsgeländes sieht auch eine neue Entwässerungskonzeption vor, die vor allem auch zukunftsgerichtet und ökologisch orientiert sein soll.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird weiterhin in den Mischwasserkanal im Bereich der Bahnhofstraße geleitet. Der Anschluss liegt auf dem Grundstück der Firma Schuler, parallel zur Grundstücksgrenze zu Flurstück 3005.

Das Wasser aus den Freiflächen, Hofflächen und den nicht überdachten Lagerflächen wird künftig auf dem Grundstück gesammelt und über Emulsionsabscheideanlagen geleitet. Dies wird notwendig, da die Späne und metallischen Abfälle durch die Bearbeitungszentren der Maschinenbaubranche durch Emulsionen belastet sind. Die Emulsionsabscheideanlagen reinigen diese Schmutzwässer vor und leiten diese dann in den bestehende Mischwasserkanal. Damit erfolgt auch eine Drosselung der Abgabe an den MW-Kanal.

Die Dachwässer aus den Neubauten werden künftig gesammelt und über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal zum Neckar geleitet. Dabei muss die Leitung unter der B 27 durchgebohrt werden, um dann in einem öffentlichen Feldweg als Rohrleitung zum Neckar geführt werden.

Durch die Neukonzeption der Entwässerung wird eine deutliche Verbesserung des Belastungszustands des Kanals in der Bahnhofstraße erreicht.

7.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist über die EnBW sichergestellt.

7.4 Fernmeldetechnik

Die Anlagen der Fernmeldetechnik sind bereits vorhanden.

7.5 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.

8. 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 000m² (2 ha) liegt.

9. BODENORDNUNG

Zur Durchführung der Änderung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

10. GEOLOGIE

10.1 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.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit soll eine möglichst große Flexibilität der Planung ermöglicht werden.

11.2 Einfriedungen

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

11.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

12. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Deisslingen hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >> Bahnhof – 1. Änderung << die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

12.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der industriellen Entwicklung
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Regionalplanung
- die Belange des Bergbaus

12.2 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)

13. STÄDTEBAULICHE DATEN

13.1 Grundflächenzahl

GI-1	0.8
GI-2	0.8
GI-3	0.4

13.2 Gechossflächenzahl

GI-1	1.6
GI-2	1.6
GI-3	0.8

14. ZEITLICHE REALISIERUNG

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

Aufgestellt:

Deisslingen den, 16.03.2010

.....
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
TEILORT DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN PLANBEREICH DES PLANGEBIETES

Industriegebiet

>> Bahnhof <<

1. Änderung

ENTWURF

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
---------------	---------------

- | | |
|-----------|--|
| 1. | Rechtsgrundlagen |
| 2. | Örtliche Bauvorschriften |
| 2.1 | Dachformen, Dachneigung |
| 2.2 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen |
| 2.3 | Werbeanlagen |
| 2.4 | Außenantennen und Versorgungsleitungen |
| 2.5 | Einfriedungen |
| 3. | Hinweise |
| 3.1 | Kanalhausanschlüsse |
| 3.2 | Dränungen |
| 3.3 | Geotechnik |
| 3.4 | Überdachung des Ladegleises |

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|-----|--|
| 1.1 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252) |
|-----|--|

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

Solar – und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in, auf Dachflächen oder parallel hierzu angeordnet werden.

Freistehende Solar – und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Von Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen keine Blendwirkungen auf die Bundesstraße B 27 ausgehen.

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

- Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen zur Bundesstraße B 27 getroffen werden.
- Reflektierende Materialien sind nur zulässig, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen zur Bundesstraße B 27 getroffen werden.

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

- Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.
- Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Bundesstraße B 27 ausgehen. Im Bereich des 20 m breiten anbaufreien Streifens entlang der Bundesstraße B 27, sind keine Anlagen der Außenwerbung zulässig.

2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen **(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Festgesetzt ist:

- Stromfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.

2.5 **Einfriedungen** **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die maximalen Höhengestaltungen werden auf maximal 2,0 m festgesetzt, sofern versicherungstechnische Erfordernisse keine höheren Maße verlangen.

3. **H I N W E I S E**

3.1 **Kanalhausanschlüsse**

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

3.2 **Dränungen**

Dränungen dürfen nur in Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Im Falle des Anschlusses von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund - bzw. Quellwasseraustritten, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wieder herzustellen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

3.3 **Geotechnik**

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

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

3.4 **Überdachung des Ladegleises**

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

Aufgestellt:

Deisslingen, den 14.11.2000 / 06.02.2001
geändert: 16.03.2010

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deisslingen, den

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister