

G E M E I N D E D E I S S L I N G E N

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "MITTELHARDT II"

1. Planungsabsichten

=====

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Anlaß der Planaufstellung ist die rege Nachfrage nach Bau-
plätzen für Industrieansiedlung.

Bei der Gemeindeverwaltung liegen 5 Anträge von Bauinteressent-
en vor.

Das Gewerbegebiet "Mittelhardt I" ist nahezu überbaut.

Die im geplanten Bebauungsplan "Mittelhardt II" ausgewiesene
Baufläche beträgt ca. 7,7 ha.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemarkung Deiss-
lingen.

Es grenzt im Osten an die Autobahn A 81 (Stuttgart-Singen),
im Norden und Westen an die B 27 und im Süden an die K 5559.

1.3 Geologische Verhältnisse

Der Untergrund des geplanten Industriegebietes besteht aus
Flußablagerungen (Lehmen und Kiesen), die auf ausgelaugtem
Gipskeuper (Mergel, z. T. auch Mergelgesteine mit Gipsresten)
lagern.

Im tieferen Untergrund können größere Hohlräume vorhanden sein.

1.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Deisslingen ist Mitglied der Verwaltungsgemein-
schaft Rottweil.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft
ist am 26.2.1982 genehmigt worden.

Die Planungsfläche ist in dem in Aufstellung befindlichen
Flächennutzungsplan als Industriegebiet enthalten.

2. Planung

=====

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Baugebiet wird auf allen Seiten von klassifizierten Strassen umschlossen.

Im Norden und Osten begrenzt die Autobahn A 81, Stuttgart-Singen das Plangebiet.

Am westlichen Rand verläuft die Bundesstrasse B 27, Rottweil-Schwenningen.

Die direkte Anbindung des Planungsgebietes erfolgt im Süden über die K 5559.

Ein Teil der ehemaligen Bundesstrasse B 27, der sich im Planungsgebiet befindet wird zur inneren Erschließung herangezogen. Es ist lediglich eine geringfügige Erbreiterung, sowie die Anlegung einer Wendeplatte notwendig.

Das Baugebiet selbst weist einen Höhenunterschied von ca. 5,5 m von Süd nach Nord auf.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. (§ 9 BauNVO).

Die Geschößzahl wird auf 2 als Höchstmaß festgelegt.

Die maximale Firsthöhe ist auf 9,5 m, gemessen vom natürlichen Gelände, festgelegt.

Im Bereich der ausgewiesenen Schutzstreifen ist teilweise eine weitere Einschränkung der Unterbauung nur bis zu den jeweils festgelegten Höhen zulässig.

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wurde im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf max. 0,8 festgelegt.

Für die Geschößflächenzahl wurde ein Höchstmaß von 1,6 ausgewiesen.

2.2.3 Pflanzgebote

Entlang der Erschließungsstraße wurde auf eine Tiefe von ca. 6,0 m ein "privates Grün" eingetragen.

Die Flächen sind als Rasenflächen anzulegen und mit lockeren Stauden-, Busch- und Baumgruppen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Aus Sicherheitsgründen wird zum Schutz gegen von der Bundesautobahn abkommende Fahrzeuge eine dichte, ca. 8 m breite Buschgehölzpflanzung entlang der Grundstücksgrenze zur Autobahn vorgesehen.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die Stellung der Hauptbaukörper soll parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Baugrenzen erfolgen.

Jede Dachform ist zugelassen. Die Dächneigung darf bei Sattel- und Walmdächern bis 15 m Gebäudebreite höchstens 28°, über 15 m Gebäudebreite höchstens 5° betragen.

2.4 Verkehr

2.4.1 Verkehrerschließung

Das Baugebiet wird über die K 5559 an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstrasse mit Wendeplatte. Hierzu wird die noch teilweise vorhandene ehemalige B 27 erbreitert.

2.4.2 Gehwege

Entlang der Erschließungsstrasse ist ein Gehweg vorgesehen.

2.4.3 Ruhender Verkehr

Der gesamte ruhende Verkehr ist auf die privaten Grundstücke zu verlagern.

Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Für die einzelnen Bauvorhaben sind jeweils Druckerhöhungsanlagen vorzusehen.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

a) Ableitung

Das Baugebiet wird an das örtliche Kanalnetz angeschlossen (Mischsystem).

b) Kläranlage

Die Abwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage des Abwasserzweckverbands "Oberer Neckar".

2.5.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt durch die E.V.S. AG.

2.5.4 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch einen Privatunternehmer im Auftrag der Gemeinde (Einsammeln), sowie durch den Landkreis Rottweil (Beseitigung).

2.5.5 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen der Bundespost sind als Erdkabel zu verlegen.

2.5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Baugebiet sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Deisslingen bzw. der jeweiligen Versorgungsträger ausgewiesen.

3. Städtebauliche Daten
=====

3.1 Flächengliederung

	Einzel F ha	Ges. F ha	Einzel F %	Ges. F %
1. Fläche des Plangebietes		7,70		
2. Flächen die nicht zur Bruttofläche gehören	0,08			
3. Bruttobaufläche		7,62		100
4. Verkehrsflächen				
4.1 Fahrbahn	0,18		2,4%	
4.2 Gehweg	0,05		0,6%	
4.3 Strassenbegleitgrün	0,02	0,25	0,3%	3,3
5. Nettobaufläche		7,37		96,7

4. Voraussichtlich entstehende Kosten
=====

4.1 Darstellung

Durch die direkte Anbindung des Neubaugebietes an die bestehende K 5559 und die Verwendung des Reststückes der ehemaligen B 27 wird die voraussichtliche Verkehrserschließung preisgünstig.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluß an der Ortswasserleitung, der bereits im Neubaugebiet liegt.

Der notwendige Kanalanschluß wurde ebenfalls bereits im Zuge der Verlegung der B 27 hergestellt.

4.2 Kostenberechnung

4.2.1 Umfang des Erschließungsaufwandes
(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG)

Freilegen der Flächen für die Erschließungsanlagen	ca. DM	20.000,--
Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage einschl. der Einrichtung für Ihre Entwässerung und Strassenbeleuchtung	ca. DM	250.000,--
Gesamtkosten	ca. DM	270.000,--
Erschließungsbeiträge 90 %	ca. DM	243.000,--
Anteil der Gemeinde	ca. DM	27.000,--

=====

4.2.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

Kanalkosten	ca. DM 160.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 100.000,--
Insgesamt	ca. DM 260.000,-- =====

4.2.3 Kommunale Folgemaßnahmen

keine

4.2.4 Finanzierung

Diese Mittel können im Haushalt 1982 eingestellt werden.

4.2.5 Zeitliche Durchführung

Mit der Erschließung soll im Sommer 1982 begonnen werden. Die gesamte Erschließungsmaßnahme wird zweckmäßigerweise in einem Zuge erstellt.

Deisslingen, den 08. Juni 1982



.....
Spadinger
(Bürgermeister)

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Mittelhardt II"

Rechtsgrundlagen

1. § 1, 2, 2a, 8, 9 und 9a des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 BGBI. I. S. 2256, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBI. I. S. 949).
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBI. I. S. 1763).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 30.7.1981, BGBI. I. S. 833 und 834).
4. §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. des Gesetzes vom 12.02.1980 (BGBI. 1980 S. 116).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

=====

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO.

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen.

1.2 Bauweise offen im gesamten Planungsgebiet gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

B. Gestaltung

=====

1. Dachformen

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die Dachformen frei-bleibend.

2. Dachneigungen

Die Dachneigung darf bei Sattel- und Walmdächern bis 15,0 m Gebäudebreite höchstens 28°, über 15,0 m Gebäudebreite höchstens 5° betragen.

3. Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe richtet sich nach der Entwässerbarkeit des Grundstückes.

Sie wird im Einzelfall von der Gemeinde oder einem durch sie beauftragten Sachverständigen festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,5 m beschränkt.

4. Müllbehälter und Müllagerung

Müllbehälter, Großbehälter und Absetzmulden sind im gesamten Bereich des Bebauungsplanes in optisch abgeschlossenen Müllboxen aus Sichtbeton oder -mauerwerk mit zusätzlicher Grüneinpflanzung aus Sträuchern unterzubringen.

Lagerplätze für Gewerbemüll und -abfälle sind mit 2,00 - 2,20 m hohen massiven Einfriedungen aus Sichtbeton oder -mauerwerk gegen Einblicke von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen. Offene Aufstellung bzw. Lagerung ist unzulässig.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

Werbeanlagen an Schornsteinen und auf Dächern sind unzulässig.

Im 40-m-Bereich der BAB ist jegliche Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

Die Beleuchtung im Industriegebiet ist so anzuordnen, daß die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB keine Beeinträchtigung durch Blendwirkung erfährt.

6. Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung für die der BAB zugewandten Gebäudefronten ist die Verwendung von reflektierenden Materialien unzulässig.

7. Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einheimischen Hölzern zu bepflanzen.

Siehe hierzu Begrünungsplan.

Die Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme durchgeführt sein.

8. Nebenanlagen

Die anbaufreie 40-m-Zone, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der BAB (A 831) muß auch von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO freigehalten werden.

9. Einfriedung

Für die Einfriedung entlang der BAB innerhalb des 40-m-Streifens ist eine leichte Bauweise aus Maschendraht mit dünnen Stahlrohrpfosten zu wählen. Die Fundamente der Einfriedung müssen bodengleich abschliessen.

10. Anbaufreie Zonen

Die anbaufreie 40-m-Zone entlang der BAB muß sowohl von Lagerungen größeren Umfanges, sowie Dauerstellplätzen, als auch von Beleuchtungsmasten freigehalten werden.

11. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen müssen grundsätzlich über die Grundstückszu- und -ausfahrten erschlossen werden.

C. Hinweise

=====

1. Sichtfelder

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

2. Denkmalschutz

Aufgrund des § 20 des Denkmalschutzgesetzes vom 25.05.1971 (BGBI. S. 208) sind auftretende Funde im Bereich des Bebauungsplanes, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wirtschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dem Landesdenkmalamt-Außenstelle Freiburg- oder der Stadtverwaltung unverzüglich zu melden.

Die Bergung dieser Funde durch Beauftragte des Amtes ist zu ermöglichen.

Deisslingen, den 08.06.1982

Genehmigt durch Erlaß vom 25. Jan. 1985

25 Jan 1985

Lehreramt Retzwill



[Handwritten signature]
(Walden)

[Handwritten signature]

Spadinger
(Bürgermeister)