ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon: 0741/ 280 000 0 Telefax: 0741/ 280 000 50

**GEMEINDE** **DEISSLINGEN**

**ORTSTEIL** **DEISSLINGEN**

**LANDKREIS** **ROTTWEIL**

# BEBAUUNGSPLAN

## >>Mittelhardt - Ost<<

### 1. Erweiterung

**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 |

| Ziffer | Inhalt |
|---|---|
| 2.2 | Nebenanlagen |
| 2.3 | Maß der baulichen Nutzung |
| 2.4 | Bauweise |
| 2.5 | Höhenbeschränkung für Hauptgebäude |
| 2.6 | Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind |
| 2.6.1 | Sichtfelder |
| 2.6.2 | Leitungsrecht 1 |
| 2.6.3 | Leitungsrecht 2 |
| 2.6.4 | Leitungsrecht 3 |
| 2.6.5 | Leitungsrecht 4 |
| 2.6.6 | Schutzstreifen entlang der K 5547 |
| 2.6.7 | Schutzstreifen entlang der B 27 |
| 2.7 | Verbot des Zuganges und der Zufahrt |
| 2.8 | Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| 2.8.1 | Beleuchtung |
| 2.8.2 | Schonender Umgang mit Grund und Boden |
| 2.8.3 | Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen |
| 2.9 | Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| 2.9.1 | Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat << |
| 2.9.2 | Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat << |
| 2.10 | Grünflächen |
| 2.10.1 | Pflanzfestsetzung PFF 3 >>privat<< |
| 2.10.2 | Pflanzfestsetzung PFF 4 >>privat << |
| **3.** | **Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz** |
| 3.1 | Archäologische Denkmalpflege |
| **4.** | **Hinweise** |
| 4.1 | Lärmschutz |
| 4.2 | Feldemissionen |
| 4.3 | Bergbauberechtigung |

# 1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGB.IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)

1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 ( BGBl.I. S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl.I. S. 2332, 2334)

1.4 Bundes- Fernstraßengesetz i.d.F. der Bek. vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl.I.S. 2833)

1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990

1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zul. geänd. 14.12.2004 (GBl. S. 895)

1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. der Bek. vom 25.06.2005 (BGBl. I. S. 21757), zul. geänd. durch Art. 2 des Ges. vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)

1.8 Bundes- Naturschutzgesetz i. d. F. der Bek. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zul. geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

1.9 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), zul. geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2819)

1.10 Gemeindeordnung (GemO) für Baden – Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577 ), in der jeweils gültigen Fassung

1.11 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

1.12 22. BimSchV: Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. VO zur Durchführung des BImSchG) vom 04.06.2007 (BGBl. I. S. 1006)

1.13 16. BimSchV: Verkehrslärmschutzverordnung – 16. VO zur Durchführung des BImSchG) vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1036)

1.14 Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien (Erneurebare-Energien-Gesetz) vom 21.07.2004 (BGBl. I. S. 1918), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2006 (BGBl. I. S. 2550)

1.15 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 23.08.1998 (GMBl. Nr.6 vom 28.08.1998, S. 503)

1.16 Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (AVV zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 30.07.2002

# 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 2.1.1 Industriegebiet - eingeschränkt
**GI - § 9 BauNVO**

**Zulässig sind:**

- Verwaltungsgebäude mit Sozialeinrichtungen
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen

**Nicht zulässig sind:**
**Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeit gemäß § 1 (5) BauNVO**

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen, Lagerstätten und Einrichtungen zur Verwertung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen und/oder verwertbaren Stoffen i.S. der Nr. 8 der 4. BImSchV.
- Anlagen und Lagerstätten zur Reinigung von Werkzeugen, Vorrichtungen und/oder sonstigen metallischen Stoffen und Gegenständen durch thermische Verfahren i.S. der Nr. 10.20 der 4. BImSchV.
- Vergnügungsstätten

**Nicht zulässig sind:**
**Einschränkungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

## 2.2 Nebenanlagen
**(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

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

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

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

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

## 2.5 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

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

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

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

### 2.6.2 Leitungsrecht 1 – LTR 1
Gemäß Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland GmbH (GVS). Im Bereich des Leitungsrechts dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Betrieb oder die Wartung der Anlagen gefährden. Jegliche Inanspruchnahme bedarf der schriftlichen Gestattung der

**GVS Süddeutschland GmbH**
**Am Wallgraben 135**

**70565 Stuttgart**

Erdtransporte im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage dürfen nicht ohne vorherige Sicherungs- und Schutzmaßnahmen über das Leitungsrecht geführt werden.
Die im Detail notwendigen Maßnahmen sind mit

**GVS Süddeutschland GmbH**
**Betriebsanlage Süd**
**Auf Mittelhardt 4**

**78652 Deisslingen**

abzustimmen.
Eine Überbauung ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Innerhalb des Leitungsrecht 1 dürfen keine tiefwurzelnden Bäume, tiefwurzelnde Sträucher oder Bodendecker angepflanzt werden. Das Leitungsrecht 1 ist frei zugänglich zu halten.

2.6.2 **Leitungsrecht 2 – LTR 2**

Bei den Anlagen der BWV und der Baar-WV handelt es sich um Hochdruckleitungen inklusive Zubehör zur Versorgung von Haushalten mit Trinkwasser. Grundsätzlich sind alle Maßnahmen untersagt, die die Sicherheit der Anlage beeinträchtigen können und das leitungsrecht, im Besonderen den uneingeschränkten Zugang, einschränken.

Innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig:

- Die Errichtung von Bauwerken
- Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen (ausgenommen Sträucher und Buschobst)
- Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Mauern)
- Die Lagerung von Schuttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern.
- Die Aufstellung von Lastkränen sowie Befahrung mit schwerem Gerät.
- Die Freilegung von Anlagen
- Wallschüttungen über 1m Höhe

Folgende Maßnahmen sind mit den Zweckverbänden rechtzeitig vorab schriftlich zur Kenntnis und Stellungnahme (Genehmigung) vorzulegen

**Bodensee-Wasserversorgung**
**Postfach 80 11 80**

**70511 Stuttgart**

**ZV Baar-Wasserversorgung**
**Bahnhofstraße 9**

**78647 Trossingen**

- Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der Zweckverbände
- Geplante Geländeveränderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.)
- Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.)
- Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachhaltige Beeinflussungen auf die Anlagen der Zweckverbände zur Folge haben könnten (Gründungen, Hangabtragungen etc.)

2.6.3 **Leitungsrecht 3 – LTR 3**

Gemäß Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) zugunsten des Entsorgungsträgers. Innerhalb des Leitungsrechts 3 dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Das Leitungsrecht 3 ist frei zugänglich zu halten.

2.6.4 **Leitungsrecht 4 – LTR 4**

Gemäß Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) zugunsten der Deutschen Bahn Energie AG.
Die Bauausführungspläne sind bei der

**DB Energie GmbH,**
**Kriegstraße 77**

**76133 Karlsruhe**

zur Prüfung und Zustimmung der vorgeschriebenen Sicherheitsabstände vorzulegen.
Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben; im Radius von 10 m von Mastmitte aus gesehen, dürfen keine Abtragungen und Aufschüttungen von Erreich durchgeführt werden. Die Zufahrt zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.
Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem. Merkblatt "Bauarbeiten in der Nähe von 110-KV-Bahnstromleitungen" einzuhalten,

Im Rahmen der Planung von beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der **DB Energie GmbH** einzuholen. Gehölze sind im Leitungsrecht 4 im Benehmen der DB Energie GmbH zulässig.

2.6.5 **Schutzstreifen entlang der Kreisstraße K 5547**

Entlang der Kreisstraße K 5547 muss ein 15 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Nebenanlagen gem. § 14 und § 23 (5) BauNVO, Garagen sowie Werbeanlagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden.

### 2.6.6 Schutzstreifen entlang der Bundesstraße B 27

Entlang der Bundesstraße B 27 muss ein 20 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Nebenanlagen gem. § 14 und § 23 (5) BauNVO, Garagen sowie Werbeanlagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden.

## 2.7 Verbot des Zuganges und der Zufahrt

Entlang der Kreisstraße K 5547 und der Landesstraße L 433 sind neben den geplanten Zufahrten keine weiteren Zufahrten zulässig.

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

### 2.8.1 Beleuchtung

Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Natriumdampf-Niederdrucklampen auszustatten.

### 2.8.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

### 2.8.3 Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen

Bereiche, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

## 2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

### 2.9.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<< Ortsrandeingrünung

Die im Plan dargestellten Flächen dienen der Eingrünung des Plangebiets hin zur freien Flur. Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Hecken einzugrünen. Zu öffentliche Straßenmuss mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,5 m eingehalten werden.

### 2.9.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 >> privat << Wiesenflächen

Auf den im Plan mit PFF2 gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und mit heimischen, großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Standorte der Bäume können den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

## 2.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

### 2.10.1 Pflanzfestsetzung PFF 3 >>privat << Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Grünflächen als Rasen- oder Wiesenflächen. Anlagen zur Straßenentwässerung sowie Überfahrten sind zulässig.

### 2.10.2 Pflanzfestsetzungen PFF 4 >>privat<< Gewässerschutzbereich

Der mit PFF 4 bezeichnete Bereich dient dem Schutz des bestehenden Oberflächengewässers. Innerhalb dieses Gewässerschutzbereichs sind weder bauliche Anlagen, Befestigungen noch Geländeveränderungen zulässig.

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ

**(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

### 3.1 Archäologische Denkmalpflege

**(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)**
Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde), ist das **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.:0761/208-3570 Fax: 0761/208-3599** unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.
Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## 4. HINWEISE

**(§ 9 (6) BauGB)**

### 4.1 Lärmschutz

Die Straßenraumlastträger der K 5547, der B 27, der L 433 und der K 5559 sowie die Betreiber der Trossinger Eisenbahn sind nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

### 4.2 Feldemissionen

Vom Bereich der 110-KV-Bahnstromleitung gehen Feldemissionen in Form von elektrischen und magnetischen Feldern aus. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz – 26. BImSchV – vom 16.12.1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

### 4.3 Bergbauberechtigungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Deißlinger Grubenfeld I", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt. 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 BbergG vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadensersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet.

**Aufgestellt:**

Deisslingen, den 16.03.2009
geändert am 21.04.2009

.....
**Ralf Ulbrich**
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Deisslingen, den

.....
**Ralf Ulbrich**
Bürgermeister

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0
78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

**GEMEINDE** **DEISSLINGEN**

**ORTSTEIL** **DEISSLINGEN**

**LANDKREIS** **ROTTWEIL**

# Bebauungsplan

## >>Mittelhardt - Ost<<

### 1. Erweiterung

# Begründung

| Ziffer | Inhalt |
|---|---|
| 1. | Allgemein |
| 1.1 | Planungsziel |
| 2. | Bedarfsbegründung |
| 3. | Abgrenzung des Plangebietes |
| 4. | Verfahrensweg |

| Ziffer | Inhalt |
|---|---|
| **5.** | **Bestehende Rechtverhältnisse und Bindungen** |
| 5.1 | Flächennutzungsplan |
| 5.2 | Rechtskräftige Bebauungspläne |
| 5.3 | Bergbauberechtigung |
| 5.4 | Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte |
| 5.5 | Regionalplan |
| **6.** | **Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung** |
| **7.** | **Planungskonzept** |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung |
| 7.3 | Bauweise |
| 7.4 | Verkehr |
| 7.4.1 | Verkehrliche Erschließung |
| 7.4.2 | Landwirtschaftlicher Verkehr |
| 7.4.3 | Ruhender Verkehr |
| 7.5 | Grünordnung |
| **8.** | **Ver- und Entsorgung** |
| 8.1 | Wasserversorgung |
| 8.2 | Abwasserableitung |
| 8.3 | Stromversorgung |
| 8.4 | Fernmeldetechnik |
| 8.5 | Abfall, Wertstoffe |
| **9.** | **Umweltbericht** |
| **10.** | **Bodenordnung** |
| **11.** | **Geologie** |
| 11.1 | Geotechnik |
| 11.2 | Grundwasser |
| 11.3 | Bergbau |
| **12.** | **Örtliche Bauvorschriften** |
| 12.1 | Dachformen, Dachneigung |
| 12.2 | Regenerative Energien |
| 12.3 | Einfriedung |
| 12.4 | Außenantennen und Versorgungen |
| 12.5 | Werbeanlagen |
| **13.** | **Abwägung (Zusammenfassung)** |
| 13.1 | Öffentliche Belange |
| 13.2 | Private Belange |
| **14.** | **Städtebaulichen Daten** |
| 14.1 | Flächenbilanzierung |
| 14.2 | Grundflächenzahl |
| **15.** | **Zeitliche Realisierung** |

# 1. ALLGEMEINES

Das Plangebiet >>Mittelhardt–Ost–1. Erweiterung<< wurde im Jahre 2005 bereits in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant. Das Bebauungsplanverfahren durchlief alle Verfahrensschritte. Der Bebauungsplan wurde am 08.11.2005 als Satzung beschlossen; Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan nicht, da die Firma Menath seinerzeit von der Errichtung des damals vorgesehenen Objekts zunächst Abstand nahm.
Seinerzeit war vorgesehen, dass auf den Flächen ein Parkplatz für die damals 110 firmeneigenen LKW entstehen sollte. Das Plangebiet wurde deshalb erworben und ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt.

Mittlerweile sind die Dimensionen, die die Firma Menath angenommen hat, nicht mehr mit denen aus dem Jahre 2005 vergleichbar. Die Firma Menath ist mittlerweile der größte Arbeitgeber in Deisslingen und beschäftigt 450 Mitarbeiter. Das Unternehmen besitzt 330 firmeneigene LKW und ist europaweit tätig. Der Firmenstandort im Bereich des bestehenden Industriegebiets >>Mittelhardt–Ost<< ist mittlerweile den Dimensionen der Firma angepasst und neu gestaltet worden, lässt aber keine Erweiterung mehr zu.

Seit geraumer Zeit arbeitet die Firma Menath mit den Betreibern des Salzbergwerks in Haigerloch–Stetten zusammen und transportiert Streusalz landesweit. Da die Geschäftsbeziehungen vor allem auf Landesebene deutlich ausgebaut werden sollen, ist die Firma Menath unbedingt darauf angewiesen, eine Salzlagerhalle mit einer Grundfläche von ca. 7000 $m^2$ zu errichten. Dies ist zur Sicherstellung und zum Ausbau der Geschäftsbeziehungen Grundvoraussetzung. Vor allem wird dies auch von den staatlichen und kommunalen Endabnehmern im Rahmen der Ausschreibungen gefordert. Die Streusalzlagerhalle wird zu großen Teilen zur Zwischenlagerung des Streusalzbedarfs des Landes Baden-Württemberg und der kommunalen Endabnehmer vorgehalten. Nachdem vor allem im vergangenen Winter zum teil erhebliche Engpässe in der Verfügbarkeit von Streusalz erkennbar waren, kann damit einem wichtigen öffentlicher Belang (Streusalzversorgung) nachgekommen werden.
Da die Firma Menath auf dem bisherigen Betriebsgelände keine Möglichkeiten zur Errichtung eines solchen Gebäudes hat, muss ein anderer Standort ausgewählt werden. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass eine unmittelbare Nähe zur Firmenzentrale bestehen muss, und dass die Möglichkeit der Ausweisung von Industriegebiet (GI) besteht, da die Streusalzlieferungen und Abholungen auch in Nacht– und Ruhezeiten fallen.

Hinsichtlich dieser zwingenden Voraussetzungen bietet sich das jetzige Plangebiet als die wohl einzige Möglichkeit zur Umsetzung des Projekts an, zumal das Plangebiet schon einmal überplant wurde. Allerdings wurde die Planung nicht realisiert, bzw. der Bebauungsplan hat nie Rechtskraft erlangt. Durch die „Insellage" zwischen 4 klassifizierten

Straßen sind die Rahmenbedingungen zur Überplanung des Gebiets gegeben.

Im Planverfahren im Jahre 2005 waren keine Hochbauten vorgesehen und somit im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch nicht zulässig. Die Firma Menath beabsichtigt nun die Erstellung einer Salzlagerhalle und die Errichtung eines Gebäudes mit Sozial- und Sanitärräumen für die im Plangebiet beschäftigten Mitarbeiter. Weiter sollen auch weiterhin eine größere Anzahl an LKW-Stellplätzen ausgewiesen werden. Da die weitere Entwicklung der Firma Menath sich in Richtung Expansion richten wird, möchte sie im Plangebiet eine gewisse Sicherheit an Vorrat von Bauflächen und Erweiterungsflächen gewährleistet wissen.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen einen Bebauungsplan nach §§ 1 und 2 BauGB aufzustellen. In einem separaten städtebaulichen Vertrag wird dabei u.a. geregelt, dass die Flächen ausschließlich der Firma Menath zur Bebauung bereit stehen dürfen und nicht als Baufläche für andere gewerbliche Betriebe genutzt werden dürfen.

## 1.1 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung der Firma Menath geschaffen. Diese Möglichkeit der Entwicklung muss sich in unmittelbarer Nähe zur Firmenzentrale abspielen, da die internen Betriebsabläufe eine größere Distanz nicht zulassen. Das Plangebiet ist ca. 350 m von der Firmenzentrale entfernt. In dessen Zusammenhang ist auch die Möglichkeit der Ausweisung eines Industriegebiets von elementarer Wichtigkeit, da der Betrieb der Streusalzlagerhalle vor allem auch in Nacht- und Ruhezeiten erfolgen wird - speziell in den Wintermonaten – und damit dann vor allem Lärmimmissionen verbunden sind. Eine Ausweisung von „Gewerbegebiet" würde diesen Erfordernissen entgegenstehen. Die notwendigen Abstände zu Wohn- und Mischgebieten sind dabei ausreichend vorhanden.

Im Rahmen der Standortwahl wurden auch die Gesichtspunkte Landschaftsbild, Umwelt-, Gewässer- und Naturschutz untersucht. Das Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt eine intensiv genutzte Wiesenfläche, die regelrecht auf allen Seiten von zum Teil stark befahrenen Straßen begrenzt wird. Sie stellt eine Insel zwischen den Verkehrswegen dar. Damit ist auch die landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt sinnvoll, da außer dem Plangebiet keine weiteren zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des Plangebiets liegen.

## 2. BEDARFSBEGRÜNDUNG

Das Plangebiet >>Mittelhardt–Ost–1. Erweiterung<< wurde durch die Firma Menath im Jahre 2005 erworben, um dort einen Parkplatz für die seinerzeit ca. 110 firmeneigenen LKW zu errichten. Damals war schon klar, dass das bestehende Firmenareal im GI „Mittelhardt-Ost" langfristig nicht die benötigte Kapazität decken kann. Dennoch wurde das zentrale Firmenareal 2006 zunächst umgebaut, um weitere Stellplätze und Wartungshallen dort errichten zu können. Mittlerweile sind allerdings jene Maßnahmen auch ausgeschöpft. Nachfolgende Tabelle soll die Entwicklung der Firma Menath kurz aufzeigen.

| Jahr | Zahl der Mitarbeiter | Zahl der Fahrzeuge |
|---|---|---|
| **2001** | 53 | 38 |
| **2002** | 78 | 55 |
| **2003** | 128 | 83 |
| **2004** | 137 | 98 |
| **2005** | 147 | 110 |
| **2006** | 191 | 174 |
| **2007** | 297 | 195 |
| **2008** | 402 | 246 |
| **2009** | 450 | 330 |

Tabelle 1: Entwicklung der Mitarbeiter- und Fahrzeugzahl

Die Aufstellung zeigt deutlich, dass sich die Mitarbeiterzahl und die Fahrzeugzahl innerhalb von 8 Jahren und das 9 - fache gesteigert hat. Die Firma Menath ist mittlerweile der größte Arbeitgeber in der Gemeinde Deisslingen und die Firma wird weiter expandieren.

Im gleichen Zeitraum hat sich die Ausdehnung des Firmengeländes im Bereich Industriegebiet >> Mittelhardt – Ost<< nicht verändert. Hier besitzt das Unternehmen ein Firmenareal von ca. 1,0 ha, dabei sind aber auch Bereiche mit Abständen zur Bundesstraße B27 und Leitungszonen inbegriffen, die für mögliche Bebauungen somit ausscheiden. Allein aus diesen Zahlen ist ersichtlich, dass ein reibungsloser Betriebsablauf auf dieser begrenzten Fläche nicht mehr möglich ist.

Des Weiteren kommt dazu, dass die Firma Menath seit geraumer Zeit mit den Betreibern des Salzbergwerks in Haigerloch–Stetten zusammenarbeitet. Diese Kooperation steigert sich ständig und wird Ende des Jahres wohl zu einer Belieferung kompletten Belieferung des Landes Baden-Württemberg ausgedehnt werden. Dazu ist eine Streusalzlagerhaltung unbedingt notwendig und muss gegenüber dem Land nachgewiesen werden. Der Flächenbedarf dieser Lagerhalle liegt bei ca. 7000 m². Es ist ersichtlich, dass ein Bauwerk solcher Dimension auf dem Firmengelände nicht möglich ist. Allerdings muss ein unmittelbarer Bezug und räumliche Nähe zur Zentrale, sowie schnelle Anbindung an die Bundesautobahn A81 gewährleistet werden. Ebenfalls müssen Arbeiten in Nacht- und Ruhezeiten möglich sein.

Alle diese Rahmenbedingungen erfüllt das Gewerbegebiet >>Breite IV<< in Deisslingen nicht, so dass eine Erweiterung im dortigen Bereich ausscheidet. Damit bleibt die firmeneigene Fläche in >>Mittelhardt-Ost– 1. Erweiterung<< die einzig reale Möglichkeit zur Realisierung des Projekts.
Die Versorgung des Landes Baden-Württemberg mit Streusalz ist ein gewichtiger öffentlicher Belang und vor allem nach den Lieferengpässen im vergangenen Winter, mit Wartezeiten von bis zu 3 Wochen, eine elementare Notwendigkeit auch im Hinblick auf die Sicherheit auf öffentlichen Straßen. Um diese Grundversorgung mit Streusalz dauerhaft verbessern ist eine solche Lagerhaltung dringend notwendig. Durch die Planung der Salzlagerhaltung würde auch für die Region Rottweil, Villingen- Schwenningen und Trossingen eine starke Verbesserung der Versorgung mit Streusalz einhergehen; hier vor allem unter dem Gesichtspunkt der kommunalen Streusalzversorgung.
Durch die vorliegende Planung werden im Jahre 2009 Investitionen von ca. 4 Millionen Euro getätigt werden, was in wirtschaftlich schwierigen Zeiten nicht selbstverständlich aber dringend notwendig ist.

## 3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Mittelhardt- Ost – 1. Erweiterung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

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

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen abgegrenzt:

Im Norden: Durch die südliche Grenze der K 5559.

Im Osten: Durch die Querung der Bahnlinie nach Trossingen, die westliche Grenze der K 5557.

Im Süden: Durch die Nordseite des an der L 433 angelegten Park- and Ride- Bereichs.

Im Westen: Durch den östlichen Böschungsbereich der B 27.

# 4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisslingen hat am 08.11.2005 den vorgabenbezogenen Bebauungsplan >>Mittelhardt–Ost-1. Erweiterung<< als Satzung beschlossen. Da das geplante Projekt nicht durchgeführt wurde, wurde der Plan nicht zur Rechtskraft gebracht. Der Investor hat nun die Absicht, das Gelände zusätzlich zum Parkplatz als Zwischenlager für Streusalz zu nutzen.
Deshalb hat der Gemeinderat am 17.03.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan >>Mittelhardt–Ost - 1. Erweiterung<< aufgehoben und in gleicher öffentlicher Sitzung einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan >>Mittelhardt –Ost- 1. Erweiterung<< gefasst.
Nachfolgend wurden nun die Träger öffentlicher Belange (TöB) angeschrieben und zu einem Scoping- Termin in Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB eingeladen.
Nachdem die Stellungnahmen der TöB und der Öffentlichkeit eingegangen sind, wurden diese aufgearbeitet und dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.
Dieser hat in öffentlicher Sitzung die Anregungen beraten und beschlossen. Daraufhin wurde der Entwurf des B-Plans und der örtlichen Bauvorschriften festgestellt und die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB i.V. mit der Benachrichtigung der Behörden nach § 4(2) BauGB beschlossen. Die Offenlegung und die Benachrichtigung der Behörden fanden parallel vom 04.05.2009 bis zum 05.06.2009 statt. Am 16.06.2009 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Anregungen beraten und über sie entschieden und daraufhin den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

# 5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

## 5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Deisslingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, deren Hauptaufgabe die Erstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans ist.
Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Die geplante Nutzung steht damit im Gegensatz zum Flächennutzungsplan.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist mittlerweile im Bauleitplanverfahren und hat die Stufe der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB durchschritten. Damit kann von einer ausreichenden Planungstiefe für ein Parallelverfahren nach § 8 (4) BauGB ausgegangen werden. Der Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt Rottweil zu Genehmigung vorgelegt.

## 5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den Bebauungsplan >>Mittelhardt – Ost- 1. Erweiterung<< grenzen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

## 5.3 Bergbauberechtigung

Im Plangebiet sind folgende Bergbauberechtigungen vorhanden:

- Deisslinger Grubenfeld I

Rechtsinhaber für diese Berechtigungen ist das Land Baden- Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Bergbauliche Planungen zur Aufsuchung oder Gewinnung von Steinsalz bestehen derzeit nicht.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau entsprechend aufgenommen.

## 5.4 Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte

Im Plangebiet sind 4 verschiedene Leitungsrechte verschiedener Ver- und Entsorger vorhanden. Diese sind im Einzelnen:

- Gasversorgung Süddeutschland GVS
- Bodensee- Wasserversorgung BWV
- Zweckverband Baar-Wasserversorgung
- Zweckverband Oberer Neckar
- DB – Energie GmbH

Für die einzelnen Leitungsrechte sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen die von den Versorgern geforderten Statuten enthalten.

## 5.5 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als sonstige landwirtschaftliche Nutzungsfläche, ohne besondere Gewichtung, ausgewiesen.

# 6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet >>Mittelhardt–Ost–1. Erweiterung<< liegt im Bereich südlich der Verlängerung des bestehenden Industriegebiets >>Mittelhardt-Ost<<, beide Gebiete sind durch die Kreisstraße K5547 begrenzt. Im Westen führt die Bundesstraße B27 direkt am Plangebiet vorbei; im Osten verläuft die Kreisstraße K 5559 ebenfalls unmittelbar am Plangebiet entlang.
Im Süden begrenzt die Landesstraße L 433 in Richtung Trossingen den Geltungsbereich. Östlich der Kreisstraße K 5559 ist im Flächennutzungsplan und im Regionalplan ein flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen. Das Feuchtbiotop wird allerdings durch die Planung nicht tangiert. Weitere Aussagen dazu werden im Umweltbericht dargestellt.

# 7. PLANUNGSKONZEPT

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden aber deutliche Einschränkungen der allgemein und ausnahmsweisen Zulässigkeiten vorgenommen.

Die Planung setzt fest, dass im Plangebiet nur Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Verwaltungsgebäude mit Sozialeinrichtungen und Tankstellen zulässig sein sollen. Alle anderen Nutzungsformen werden ausgeschlossen. Damit wird der Bebauungsplan den Erfordernissen der Firma Menath angepasst. Betriebe mit starker Immissionsgefahr werden deshalb generell ausgeschlossen, vor allem jene nach Ziffer 8 und 10.20 der 4. BimSchV. Damit reagiert die Gemeinde auf das vom Gemeinderat beschlossene Schutzbedürfnis der Bürger.

Die Ausweisung "Industriegebiet" ist erforderlich, da die Andienung der Lagerhallen vor allem auch in Nacht- und Ruhezeiten stattfinden wird. Immissionskonflikte sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da sowohl die umgebenden Strukturen als Industriegebiet ausgewiesen sind und Wohn– bzw. Mischbebauung ausreichend entfernt ist. Damit wird sichergestellt, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen werden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Obergrenze für die Grundflächenzahl entspricht den gewollten ökonomischen Erfordernissen und sichert gleichzeitig ein für das Landschaftsbild zu akzeptierendes Maß.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl schöpft die Planung den maximal zulässigen Wert des § 17 der BauNVO aus. Das Erfordernis dieser Festsetzung leitet sich aus den für gewerbliche Nutzungen notwendigen innerbetrieblichen Verkehrsflächen ab. Gleichzeitig soll eine möglichst kompakte Bauweise angesetzt werden, so dass weitere Flächen im Außenbereich geschont werden können.

Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand und werden durch Festsetzung von einer maximalen Gebäudehöhe fixiert. Diese wurde auf 669 m ü.NN. festgestzt.

## 7.3 Bauweise

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

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

## 7.4 Verkehr

### 7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets wurde im Jahr 2005 entwickelt und soll in gleicher Art und Weise übernommen werden.

Das Plangebiet wird an zwei Stellen an das öffentliche Straßensystem angeschlossen.
Dabei soll ein weiterer Ast an den Kreisverkehr in der Landstraße L 433 (Richtung Trossingen) angebaut und durch den vorhandenen Park- und Ride- Platz in das Plangebiet geführt werden. Dazu wird ein Umbau des Kreisverkehrs im Anschlussbereich notwendig, damit die Anforderungen des Schwerlastverkehrs aufgenommen werden können. Die bestehende Hauptwasserleitung muss in Teilen verlegt werden, da für eine Überfahrt des Schwerlastverkehrs die notwendige Überdeckung fehlt.

In der Kreisstraße K 5547 soll eine weitere Zufahrtsmöglichkeit - vor allem vom Betriebsgelände zum Plangebiet– geschaffen werden. Die Zufahrt liegt an der Stelle, an der beide Seiten der Kreisstraße K 5547 sehr gut eingesehen werden können. Um Blendwirkungen auf die Kreisstraße K 5547 ausschließen zu können, soll eine Wallaufschüttung von ca. 2,0 m Höhe hin zur Kreisstraße K 5547 durchgeführt werden. Damit sind auch weitere Zugänge zum Plangebiet ausgeschlossen. Die Wallanlage wird intensiv eingegrünt. Dazu werden heimische, standortgerechte Sträucher und Laubhochstämme gepflanzt.

Um einen Durchgangsverkehr zwischen Kreisstraße K 5547 und der Landstraße L 433 zu verhindern, werden an den Zufahrten Tore angebracht, die im Übrigen auch dem Selbstschutz der Firma Menath und deren Fuhrpark garantieren.

### 7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

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

### 7.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf das private Baugrundstück verlagert, dessen Flächenmaß hierfür ausreichend bemessen ist. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

## 7.5 Grünordnung

Das Plangebiet wird ringsherum durch einen etwa 10 m – 15 m breiten Grünstreifen eingegrünt. Zur Einfügung in das Landschaftsbild ist vorgesehen in diesen Bereichen auch eine intensive Bepflanzung mit heimischen Gehölzen vorzunehmen.

Zur Abgrenzung der Stellplätze für LKW und der Parkierung für PKW sind Flächen für Verkehrsgrün vorgesehen, die aus Rasenflächen mit einzelnen Baumpflanzungen bestehen werden.

Zum Schutz des Gewässers "Wiesenbach" wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen von der Uferoberkante festgesetzt. In diesem Bereich dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.

Das Büro Gfrörer, hat im Namen der Firma Menath einen Umweltbericht erstellt. Bestandteil dieses Umweltberichts ist auch eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Die Ergebnisse des Umweltberichts macht sich die Gemeinde Deisslingen zu Eigen.

# 8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

## 8.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die bestehende Wasserleitung angeschlossen. Damit ist eine ausreichende Sicherheit der Trink- und Löschwasserversorgung gewährleistet.

## 8.2 Abwasserableitung

Für die anfallenden Schmutzwässer erfolgt der Anschluss an den Ortskanal im Bereich des Industriegebiets >>Mittelhardt- Ost<<. Dazu muss eine entsprechende SW- Leitung gebaut werden.

Das anfallende Regenwasser aus Dachflächen wird ebenfalls in den Mischwasserkanal in der Straße „Am Steppach" geleitet.
Das unverschmutzte Dachwasser wird auf dem Grundstück zurück gehalten und gedrosselt an den Wiesenbach abgegeben.

Der rechnerische Nachweis und die Fachplanung werden im Zuge des weiteren Verfahrens und vor Baubeginn mit dem Umweltschutzamt des Landratsamts Rottweil abgestimmt. Für die Einleitung des Dachwassers in den Weigenbach wird eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

## 8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die EnRW GmbH+Co.KG durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz im Bereich „Am Steppach" sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

## 8.4 Fernmeldetechnik

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

## 8.5 Abfall / Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

# 9. UMWELTBERICHT

Der Investor wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Umweltbericht in Auftrag geben. Bestandteil dieses Umweltberichts wird auch eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sein.

# 10. BODENORDNUNG

Die Flächen des Plangebiets sind im Eigentum des Investors.

# 11. GEOLOGIE

## 11.1 Geotechnik

Im Plangebiet stehen als Baugrund Gipskeuper und dessen Verwitterungsprodukte an. Ingenieurtechnische Beratung wird an dieser Stelle empfohlen.

## 11.2 Grundwasser

Eine relativ große Fläche wird durch den geplanten Parkplatz versiegelt. Zur Vermeidung des Oberflächenabflusses sollte wenigstens der Flächenanteil der PKW Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Damit wird den Belangen der Grundwasserneubildung Rechnung getragen, wobei die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Gipskeupers relativ gering ist.
Im Bereich der LKW-Stellplätze und der Salzlagerhalle wird ein Asphaltbelag vorgesehen, da das Plangebiet nur etwa 200 m vom Neckar entfernt ist und unmittelbar neben dem Weigenbach liegt. Ebenfalls sind Fließverbindungen zwischen dem Necker und dem Muschelkalkgrundwasser bekannt. Durch die komplette Versiegelung und Ableitung in den Mischwasserkanal sind ausreichend Maßnahmen zum Grundwasserschutz getroffen.

## 11.3 Bergbau

Da das Plangebiet innerhalb einer unbefristeten und rechtskräftigen Bergbauberechtigung liegt, wird folgender Bergbauvermerk in den Textteilen des Bebauungsplans eingebracht:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Deisslinger Grubenfeld I", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden- Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.
  Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt. 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 BbergG vom 13.08.1980 (BGBl. I. S. 1310) würde Schadensersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet"

  Derzeit besteht keine bergbauliche Planung zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplans. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen die Planung durchzuführen; die Belange des Bergbaus und die damit verbundenen Auswirkungen sind dennoch zu beachten und auch so in den Textteilen vermerkt.

## 12. HOCHWASSERSCHUTZ

Am Rande des Plangebiets zwischen Bahnlinie und dem neuen Industriegebiet verläuft der Weigenbach. Dieses Gewässer II. Ordnung wird als schützbedürftig angesehen und verlangt nach Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.
Aus diesem Grund sieht die Planung verschiedene Vorsorgemaßnahmen vor. So wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Innerhalb dieses Streifens sind keinerlei Veränderungen des derzeitigen Bestands möglich. Gleichzeitig sichert der Investor die Zugänglichkeit zum Gewässer im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zu. Damit setzt die Planung eine zentrale Forderung des Umweltschutzamtes um.
Weiter wird zur Abwehr möglicher Hochwassergefahren, aber auch zum Schutz des Weigenbachs im Havariefall eine Wallschüttung entlang des Gewässerrandstriefens vorgesehen (Erschließungsplanung), so dass sowohl für Bauwerk als auch für das Gewässer ausreichend Schutzvorkehrungen getroffen wurden.

## 13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 13.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.
Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt. Hier muss ein objektbezogener Spielraum bestehen, dies ist vor allem im gewerblichen Bereich wichtig.

### 13.2 Regenerative Energien

Die Planung lässt Solar- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zu; Blendvorkehrungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Planung empfiehlt ausdrücklich die Nutzung von regenerativen Energien.

### 13.3 Einfriedungen

Entsprechend der gewerblichen Nutzung und dem damit verbundenen Schutzbedürfnis werden Einfriedungen in Form von Zäunen zugelassen und deren maximale Höhenentwicklung festgesetzt.
In der vorliegenden Planung werden maximale Höhen von Einfriedungen von 2,0 m für Zäune und 2,5 m für Erdaufschüttungen festgesetzt. Damit sind ausreichende Schutzvorkehrungen getroffen, aber auch die Belange des Landschafts- und Ortsbildes berücksichtigt. Die Einhaltung des Nachbarschaftsrechts wird ausdrücklich verlangt. Zu Grundstücks-

grenzen muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.
Im Bereich der Leitungsrechte sind Wallaufschüttungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig, da im Schadensfall die Aufwendungen für Erdabtrag zu groß wären.

### 13.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen

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

### 13.5 Werbeanlagen

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

## 14. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Deisslingen hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Mittelhardt–Ost –1. Erweiterung<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.
Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

### 14.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der speziellen gewerblichen Bauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und des Umweltberichtes
- die Belange des Naturschutzes entsprechend § 32 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) (vgl. § 1 Nr. 7 BauGB)
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden

# 15. STÄDTEBAULICHE DATE

## 15.1 Flächenbilanzierung

| Flächentyp | Fläche in m² | Fläche in ha | Anteil |
|---|---|---|---|
| Industriegebiet | 18.300 | 1.8 | 67 % |
| Verkehrsgrün | 700 | 0.1 | 3 % |
| Grünflächen | 8.500 | 0.9 | 30 % |
| **Gesamtfläche** | **27.500** | **2.8** | |

## 15.2 Grundflächenzahl

Industriegebiet (GI) 0.8

# 16. ZEITLICHE REALISIERUNG

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

**Aufgestellt:**

Deisslingen, den 17.03.2009
geändert am 16.06.2009

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Deisslingen, den

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0
78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

**GEMEINDE** **DEISSLINGEN**

**ORTSTEIL** **DEISSLINGEN**

**LANDKREIS** **ROTTWEIL**

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN PLANBEREICH DES PLANGEBIETES

## >>Mittelhardt - Ost<<

1. Erweiterung

**Folgende**

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**werden aufgestellt:**


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

| Ziffer | Inhalt |
|---|---|
| 2.2 | Regenerative Energien |
| 2.3 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen |
| 2.4 | Werbeanlagen |
| 2.5 | Außenantennen und Versorgungsleitungen |
| 2.6 | Einfriedungen |
| 2.7 | Stellplätze und private Verkehrsflächen |
| 2.7.1 | Oberflächenabschluss |
| 2.8 | Regenwasserbehandlung |
| **3.** | **Hinweise** |
| 3.1 | Kanalhausanschlüsse |
| 3.2 | Geologie |
| 3.3 | Dränungen |
| 3.4 | Gewerbliche Abwässer |


## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

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

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

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

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern keine Blendwirkungen auf die öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere B27, L 433 und K 5547, ausgehen.

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

**Festgesetzt ist:**

- Grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig
- Von Fassaden und Dachflächen dürfen keine Blendwirkungen auf die öffentlichen Straßenflächen entstehen (insbesondere die B27, L 433 und K 5547). Die Verwendung von Spiegelglas ist nicht zulässig.

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

- Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.
- Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die die B27, L 433 und K 5547 ausgehen
- Im Bereich des 20 m breiten anbaufreien Streifens entlang der Bundesstraße B 27 sind keine Werbeanlagen zulässig
- Im Bereich des 15 m breiten anbaufreien Streifens entlang der Kreisstraße K 5547 sind keine Werbeanlagen zulässig

## 2.5 Außenantennen und Versorgungsleitungen
**(§ 74 (1) Nr. 4 und Nr. 5 LBO)**

Festgesetzt ist:

- Stromfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

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

**Festgesetzt ist:**

Als Sicherung des Baugrundstücks sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 2,0 m unter Beachtung des Nachbarschaftsrechts.
- Einfriedungen müssen mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben.
- Erdaufschüttungen als Erdwall bis maximal 2,5 m Höhe, im Bereich der Leitungsrecht bis maximal 1,0 m Höhe

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

### 2.7.1 Oberflächenabschluss

- Stellplätze für PKW sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden, sofern kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen gegeben ist.
- Private LKW- Stellplätze sind wasserundurchlässig herzustellen.

## 2.8 Regenwasserbehandlung
**(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

- Regenwasser aus Dach- und Hofflächen ist in die Regenwasserkanäle einzuleiten und der Retentionsanlage zuzuführen.

- Freiflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

## 3. HINWEISE

### 3.1 Kanalhausanschlüsse

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

### 3.2 Geologie

Phänomene der Gipsauslaugung im Untergrund sind nicht gänzlich auszuschließen. Für Bauvorhaben wird daher eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.3 Dränungen

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

### 3.4 Gewerbliche Abwässer

Eventuell anfallende wassergefährdende Abwässer bedürfen einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist im Einzelfall mit dem Landratsamt Rottweil - Umweltschutzamt - abzustimmen.

**Aufgestellt:**

Deisslingen, den 17.03.2009
geändert am 16.06.2009

.....
**Ralf Ulbrich**
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Deisslingen, den

.....
**Ralf Ulbrich**
Bürgermeister