3. Fertigung

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
## NORD-OST-SEITE-BITZESTRASSE

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 wird folgender

# TEXTTEIL

aufgestellt. Die biserhigen Festsetzungen, in diesem Bereich, werden aufgehoben.


| Ziffer | Inhalt | Seite |
|---|---|---|
| 1. | **Rechtsgrundlagen** | 1 |
| 2. | **Planungsrechtliche Festsetzungen** | |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung | 2,3 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| 2.3 | Zahl der Vollgeschosse | 3 |
| 2.4 | Bauweise | 3 |
| 2.5 | Stellung baulicher Anlagen | 3 |
| 2.6 | Flächen für Garagen | 3 |
| 2.7 | Verkehrsflächen | 4 |
| 2.8 | Herstellen der Verkehrsflächen | 4 |
| 2.9 | Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind | 4 |
| 2.10 | Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern | 4,5 |
| 2.11 | Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen | 5 |
| 3. | **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** | |
| 3.1 | Dachformen, Dachneigungen | 6 |
| 3.2 | Dachgestaltung | 6 |
| 3.3 | Firstrichtung | 6 |
| 3.4 | Höhenbeschränkung | 6 |
| 3.5 | Einfriedungen | 7 |
| 3.6 | Niederspannungsfreileitungen | 7 |
| 3.7 | Ausgestaltung der unbebauten Flächen | 7 |
| 4. | **Hinweise** | |
| 4.1 | Befestigte private Flächen | 8 |
| 4.2 | Kanalhausanschlüsse | 8 |
| 4.3 | Landesdenkmalamt | 8 |

GEMEINDE DEISSLINGEN

LANDKREIS ROTTWEIL

# BEBAUUNGSPLAN

## NORD-OST-SEITE-BITZESTRASSE

### 1. ÄNDERUNG

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 (BGBl. I Seite 2253).

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I. S. 132).

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Planz. V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I S.58) 1991.

1.4 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1.4.85 (GBl. S. 51).

1.5 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720) mit Änderungen.

1.6 Bodenschutzgesetz (BodSchG) Baden-Württemberg vom 24. Juni 1991 (GBl. S. 434).

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

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

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

**Zulässig sind**

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

**Ausnahmsweise zulässig sind**
gemäß § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

**Nicht zulässig sind**
gemäß § 1 (5) BauNVO

**Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO**

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaftn
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Nicht zulässig sind**
gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

**Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO**

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 2.1.2 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht im Bereich der Abstandsflächen, sowie in den nach Ziffer 2.9 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden.

Als Nebenanlagen sind zulassig:

- Pergolen und offene Freisitze
- je ein Gewachs- und je ein Gartenhäuschen zur Unterbringung von Gartengeräten oder eine Holzlagerhütte, bis 25 m³ umbauten Raum.
- Wintergärten.

Als Nebenanlagen sind unzulässig:

- Oberirdische Gastankbehälter, nach Anschlußmöglichkeit an eine zentrale Gasversorgung
- Hundezwinger
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flachen zulässig, sofern sie nicht auf den nach Ziffer 2.9 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden.

2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)**

Gemäß Planeinschrieb

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

Gemaß Planeinschrieb

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

Gemäß Planeinschrieb.

2.5 **Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Gemäß Planeinschrieb (Hauptfirstrichtung), Winkelbauten sind zulässig.

2.6 **Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen müssen im Hauuptgebäude untergebracht und/ oder an das Hauptgebaude, mit geneigter Dachfläche, angebaut werden.

Auf den nicht überbaubaren Flächen können Garagen und/oder Carports ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

Freistehende Garagen können ausnahmsweise, sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden, sofern sie nicht auf den nach Ziffer 2.9 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen zu liegen kommen.

## 2.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Parameter der Straßenerschließung sind so gewählt, daß dem Ziel "Verkehrsberuhigtes Wohnen" Rechnung getragen wird.

## 2.8 Herstellen der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

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

### 2.9.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe, über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

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

### 2.10.1 Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen mit Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße (PFF 1) öffentlich

Zur Gliederung des Straßenraumes werden heimische Arten als Hochstämme gepflanzt.

Pflanzvorschlag:

- Sommer-Linde
- Winter-Linde
- Berg-Ahorn
- Esche
- Eberesche

### 2.10.2 Siedlungsgrün (PFF 2) privat

Zur Bildung von Wohnquartieren und zur Eingrünung der Grundstücke sind die Grundstücksgrenzen mit einem unregelmäßig angeordneten Gehölzstreifen zu bepflanzen.

Als Bepflanzung können folgende Arten verwendet werden:

- Hartriegel
- Haselstrauch
- Liguster
- Flieder
- Birke
- Schwarzer Holunder
- Roter Holunder
- Hundsrose
- Feldahorn
- Forsythie
- Weigelie
- Schmetterlingsflieder
- Blutjohannisbeere
- Pfaffenhütchen
- Faulbaum
- Ohrweide

Als Abgrenzung zur freien Flur sind Windschutzpflanzungen in Form von heimischen, strauchartig wachsenden Gehölzen zu pflanzen,

z. B. Haselnuß, Schlehe, Feldahorn, Weißdorn u. ä.

### 2.10.3 Vorgartenflächen (PFF 3) privat

Diese Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten und mit mindestens einem Laubbaum, je Grundstück, zu bepflanzen.

Zur Herstellung einer Zufahrt darf die Pflanzfläche mit einer Breite bis zu 3,0 m unterbrochen werden.

## 2.11 Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird in Übereinstimmung mit Gemeinde und Baurechtsbehörde festgelegt.

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

### 3.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Gemäß Planeinschrieb.

### 3.2 Dachgestaltung (§ 73 (1) Nr. 2 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 1,50 m Abstand vom Giebel einhalten und dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Vom First abgeschleppte Gaupen sind unzulässig. Der Abstand zum First muß mindestens 1,0 m betragen.

Sonnenkollektoren sind auf den nach Süden geneigten Dachflächen zulässig, sofern sie in der Dachfläche oder parallel zu ihr, im Abstand von bis zum maximal 0,30 m liegen.

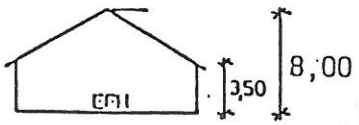
### 3.3 Firstrichtung (§ 9 (2) BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

### 3.4 Höhenbeschränkung (§ 9 (2) BauGB i.V. mit § 73 (1) 7 LBO)

Siehe Planeinschrieb.

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten. Die Traufhöhe muß auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.




| | Traufhöhe | First |
|---|---|---|
| Z = I | 3,50 m. | 8,00 m |

## 3.5 Einfriedungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

### 3.5.1 Entlang der "Erschließungsstraße"

Eingepflanzte Zäune, sowie Hecken sind bis maximal 1,0 m zulässig. Sie sind jedoch 1,0 m vom befestigten Fahrbahnrand zurückzusetzen.

### 3.5.2 Zwischen den Nachbargrundstücken

Zugelassen sind Holzzäune, lebende Hecken und eingepflanzte Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe.

### 3.5.3 Entlang dem Übergang zur freien Flur und zu bestehenden Feldwegen

Zulässig sind Maschendraht-, sowie Holzzäune und lebende Einfriedungen bis maximal 1,0 m Höhe, in einem Abstand von 0,50 m von der Grenze.

## 3.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Planungsbereich nicht zugelassen.

## 3.7 Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 (1) 4 LBO)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Offene Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder in Schotterrasen herzustellen.

Die Grundstücke sind zur Straße hin auf das dortige Niveau aufzufüllen.

Auffüllungen zu Nachbargrundstücken sind gegenseitig anzugleichen.

Böschungen und Stützbauwerke sind nicht zulässig.

## 4. HINWEISE

### 4.1 Befestigte private Flächen

Es wird empfohlen, private Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen, teilweise mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluß zu versehen.

### 4.2 Kanalhausanschlüsse

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

### 4.3 Landesdenkmalamt

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Hierbei ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen.

Aufgestellt:

Deißlingen, den 05.02.1992 . . . . . .

(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 08.04.1992 . . . . . .

(Spadinger)
Bürgermeister

3. Fertigung

Anlage 4

ROTTWEILER INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL.-ING. (FH) M. RATHGEB DIPL.-ING.
STADIONSTRASSE 27 7210 ROTTWEIL 1
Telefon: 0741 / 1 33 35 + 1 26 50 Telefax: 0741 / 1 22 40

GEMEINDE DEISSLINGEN
ORTSTEIL DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

# BEBAUUNGSPLAN NORDOST - SEITE BITZESTRASSE 1. ÄNDERUNG

## BEGRÜNDUNG

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am 30.06.92 angezeigt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Rottweil, den 23.08.92
Landratsamt Rottweil

LANDRATSAMT ROTTWEIL

## 1. ANLASS, ZIEL UND UNMITTELBARE AUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bitzestraße" und ist, mit Ausnahme des südlichen Teiles von Flst. 3977, nicht überbaut.

Nachdem die bisherige Nutzung durch einen garten- und forstwirtschaftlichen Betrieb, der die gesamte Planungsfläche beanspruchte, aufgehoben wurde, kann das Areal einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Gemeinde konnte in intensiven Verhandlungen den größten Teil der betroffenen Grundstücksfläche erwerben und in Einzelbaugrundstücke aufteilen. Mit dieser Rahmenvorgabe ist die Gemeinde nun in der Lage, ortsnahe Baugrundstücke für einheimische Bauwillige zu schaffen.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Grundlagen, auf der Basis heutiger Rechtsgrundlagen und Bauvorstellungen, hat der Gemeinderat beschlossen, die vorliegende Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Mit der beabsichtigten Überbauung, in bereits erschlossener Ortslage, ist die Gemeinde einen weiteren Schritt, in der immer von ihr angestrebten Auffüllung von Baulücken, vorangekommen. Gleichzeitig befriedigt dieses Angebot an Wohnbaugrundstücken den kurzfristigen örtlichen Bedarf, da die Gemeinde derzeit keine eigenen Grundstücke anbieten kann.

Die im Zuge dieser Planung mögliche Wohnbebauung bildet den künftigen Abschluß des Gebietes "Bitze", in diesem östlichen Teilbereich.

Zur Ordnung des dortigen Verkehrsaufkommens soll die Bitzestraße in diesem Bereich verkehrsberuhigt angelegt werden. Die Planungsvorstellung der Gemeinde sieht hier eine kleinmaßstäbliche und kostenextensive Lösung vor, die dem Gesamtcharakter der dortigen Situation entspricht.

## 2. STÄDTEBAULICHE VORGABEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Anlehnend an die bereits westlich angrenzende Bebauung wird das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die in den Bebauungsvorschriften dargelegten Zulässigkeiten und möglichen Ausnahmen unterstreichen den gewollten Charakter der künftigen Überbauung.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das künftig im Plangebiet gewünschte Bauvolumen lehnt sich eng an die angrenzende Größenordnung an.

Mit dieser Maßgabe, in Verbindung mit den gestalterischen Vorgaben, wird der visuellen Verträglichkeit des bereits vorhandenen Umfeldes Rechnung getragen, ohne daß Eigenständigkeit und damit eigene Identität verloren geht.

### 2.3 Gestaltung

Die Planung ermöglicht, daß durch die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen, in Verbindung mit Dachaufbauten, eine optimale Nutzung von künftigem Dachraum entstehen kann. Damit wird auch in der relativen Vielfalt möglicher Dachlandschaften eine visuell positive Erlebbarkeit geschaffen.

Notwendige Geländeauffüllungen auf den Grundstücken sind höhenmäßig einheitlich und ohne Kunstbauwerke auszuführen.

Die Festlegungen von Erdgeschoßfußbodenhöhen künftiger baulicher Anlagen bleibt, in jedem Einzelfall, der Gemeinde und der Baurechtsbehörde, in Übereinstimmung mit der Bauherrschaft, vorbehalten.

Zur Eingrünung des Plangebietes, sowohl in seinem Inneren als auch zur freien Flur, sind intensive Pflanzvorstellungen in den Textteilen vorgegeben.

# 3. ERSCHLIESSUNG

## 3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Bitzestraße ist ausgebaut und leitet, als Sammelstraße, einen Großteil des Verkehrsaufkommens aus dem Gesamtgebiet "Bitze" ab.

Linienführung und Ausbaubreite der dortigen Fahrbahn lassen jedoch Fahrverhalten zu, die von den Verkehrsteilnehmern großzügig ausgenutzt werden.

Zur Dämpfung künftiger Fahrgeschwindigkeiten sieht die Planung vor, teilweise verkehrsberuhigende Maßnahmen zu ergreifen. Zunächst wird eine Verringerung der vorhandenen Fahrbahnbreite auf 5,0 m angestrebt. Diese wird für ausreichend angesehen, um sowohl das derzeitige wie auch künftig dort zu erwartende Verkehrsaufkommen sicher aufnehmen zu können.

Durch Anlegen von Längsparkplätzen, entlang dem östlichen Fahrbahnrand, sollen Flächen, zur Aufnahme des ruhenden Verkehres, geschaffen werden. Die optische Einfassung dieser Längsstellplätze erfolgt durch Pflanzung von straßenraumverträglichen Bäumen. Anzahl und Standort dieser Bäume sind so gewählt, daß sie mit den Zufahrten der neu zu schaffenden Baugrundstücke nicht kollidieren.

Zur Reduzierung der vorhandenen gestreckten Linienführung in der Bitzestraße wird, auf Höhe des Einmündungsbereiches der Hochbergstraße, eine Fahrbahnverengung mittels Verschwenkung geplant. Damit soll die schnelle Durchgängigkeit des gestreckten Straßenzuges auf die Qualität einer gebremsten Durchlässigkeit reduziert werden.

Weitergehende verkehrsberuhigende Maßnahmen, im angrenzenden südlichen Bereich der Bitzestraße, sind zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls noch vorgesehen. Damit wird sichergestellt, daß eine insgesamt verkehrsberuhigte Situation in der gesamten Bitzestraße möglich werden kann.

### 3.2 Kanalisation

Das Plangebiet ist im generellen Kanalplan der Gemeinde, mit einer ausreichenden Abflußspende, enthalten. Die künftig dort möglichen Baugrundstücke werden an die bestehenden Ortskanalisation in der Bitzestraße angeschlossen.

Im Bereich des Plangebietes ist, entsprechend den Berechnungen des generellen Kanalplanes, diese Kanalisation ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Abwasser schadlos ableiten zu können. Lediglich im südlichsten Bereich der Bitzestraße muß eine teilweise Aufdimensionierung der vorhandenen Kanalisation erfolgen.

Entsprechend der Höhenlage der vorhandenen Ortskanalisation müssen die künftigen Baukörper mit ihrer Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) soweit über das Straßen- und Geländeniveau angehoben werden, daß ein Abfluß im Freispiegelgefälle möglich wird.

Aus diesem Grunde behält sich die Gemeinde bei der Festlegung von Erdgeschoßfußbodenhöhen ein Mitspracherecht vor.

### 3.3 Wasserversorgung

Ein Anschluß an die Ortswasserleitung in der Bitzestraße ist vorgesehen.

Hierbei ist die mengen- und druckmäßige Versorgung, sowohl für Trink-, wie auch für Löschwasser, sichergestellt.

## 4. KOSTEN

Die im Zuge dieser 1. Bebauungsplanänderung auf die Gemeinde entfallenden Baukosten werden im Haushalt 1992 bereitgestellt.

Nach derzeitigem Stand der Planung werden diese Kosten wie folgt geschätzt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Straßenbau | ca. | DM | 70.000,-- |
| Bepflanzung | ca. | DM | 5.000,-- |
| Beleuchtung | ca. | DM | 6.000,-- |

Aufgestellt:

Deißlingen, den 05.02.1992

. . . . . .
(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 08.04.1992

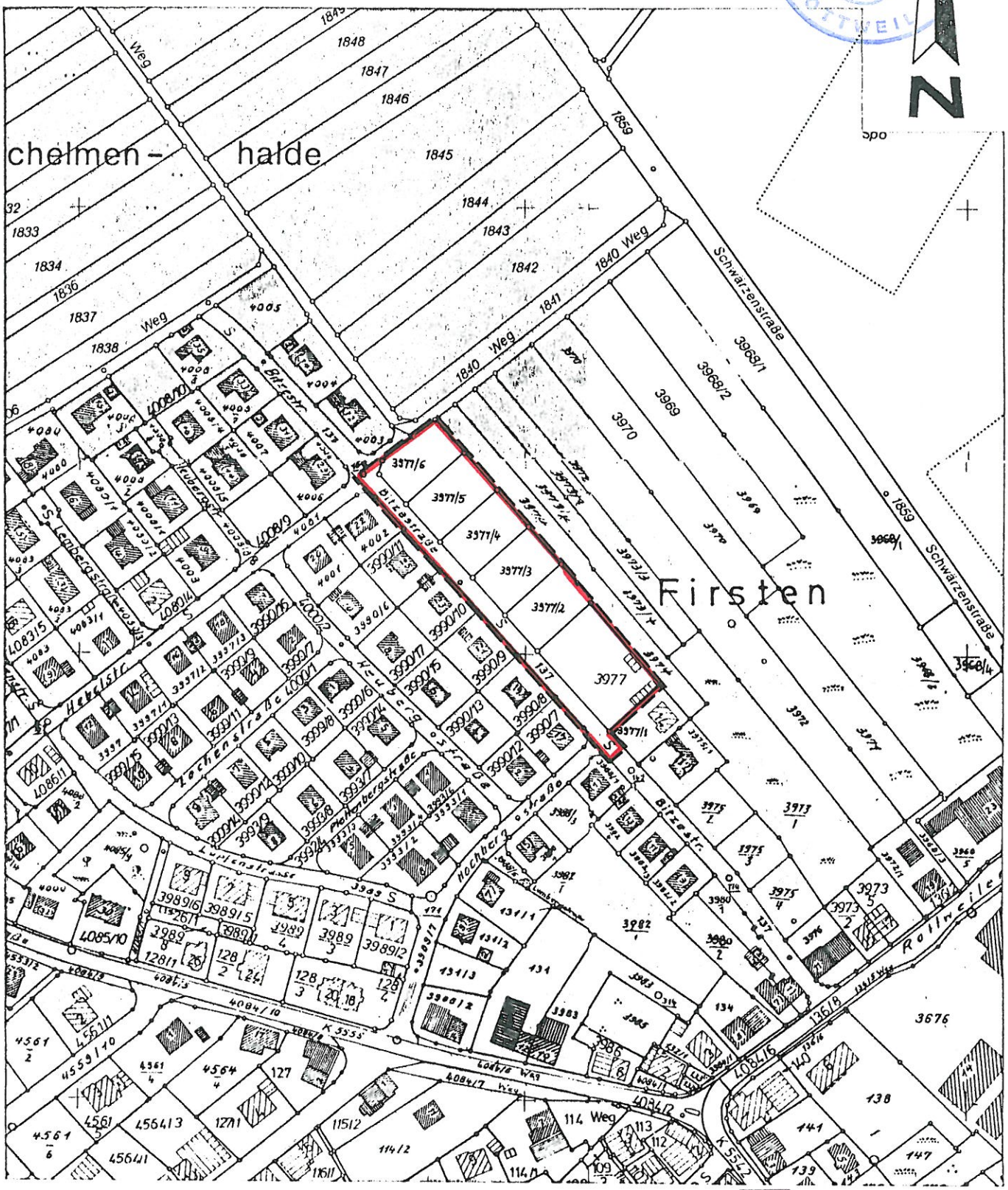
. . . . . .
(Spadinger)
Bürgermeister

ANLAGE 5

3. Fertigung

KREIS ROTTWEIL
GEMEINDE DEISSLINGEN
ÜBERSICHTSPLAN ZUM
BEBAUUNGSPLAN „NORD-OST-SEITE BITZESTRASSE"
M. 1:2500

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES




05.02.92

Rottweiler Ing.-und Planungs-Büro
Stadionstraße 27, 7210 Rottweil
Tel. 0741/13335 + 12650