



Gemeinde
Deißlingen



Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Neckaraue 1. Änderung“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise

Stand: 30.10.2019

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH
Fuchsweg 3, 78532 Tuttlingen
Tel. 07461 / 730 50
info@kommunalplan.de

Projekt: 1851

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)	3
	2.2 Maximale Höhen von baulichen Anlagen	4
	2.3 Zahl der Vollgeschosse	4
3	Bauweise	4
4	Überbaubare Grundstücksflächen	4
5	Stellung baulicher Anlagen	4
6	Standorte von Garagen und/oder Carports	4
7	Nebenanlagen	5
8	Von einer Bebauung freizuhalten Flächen	5
	8.1 Sichtfelder	5
	8.2 Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte (GFL)	5
9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
10	Bepflanzungen	6
11	Archäologische Denkmalpflege, Sicherung von Bodenfunden	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
	1.1 Dachformen von Hauptgebäuden	7
	1.2 Dachaufbauten	7
	1.3 Dachformen von Garagen und Carports	7
	1.4 Dacheindeckungen	7
	1.5 Sonstige Festsetzungen	7
2	Werbeanlagen	7
3	Gestaltung und Nutzung von unbebauten Grundstücken	8
4	Abgrabungen und Auffüllungen	8
5	Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas	8
6	Außenantennen, Empfangs- und Sendeanlagen	8
7	Einfriedungen von Grundstücken	8
8	Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen	9
9	Kanalhausanschlüsse	9
10	Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis	9
C	HINWEISE	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, 2019, S 313).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften
- c) sonstige Gewerbebetriebe
- d) Geschäfts- und Bürogebäude, Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- f) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- g) Vergnügungsstätten aller Art, sowie Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros, auch in Form von Gewerbebetrieben, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- h) Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

max. Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6

max. Geschossflächenzahlen(GFZ) von 1,0

Stellplatzflächen, Zufahrten und Zugänge, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Pflasterbelag mit mehr als 25% Fugenanteil und/oder Rasensteinen, Schotterrassen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

2.2 Maximale Höhen von baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB;

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Abweichungen bis maximal 0,5 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei versetzten Geschossen gilt die obere Ebene.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird für das gesamte Baugebiet einheitlich festgesetzt:

H_{\max} = maximal zulässige Gebäudehöhe = 10,00 m

Oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist der äußere Schnittpunkt der Dachschenkel bzw. die oberste Dachbegrenzungskante. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Oberkante der Attika bzw. der höchste Punkt des Daches maßgebend.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

3 Bauweise

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

festgesetzt ist: O = offene Bauweise

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

festgesetzt ist:

überbaubare Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch blaue Linien (Baugrenzen) bestimmt. Geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans und/oder der örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

5 Stellung baulicher Anlagen

festgesetzt ist:

die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten alternativ möglichen Gebäude- bzw. Firstausrichtungen sind alternativ verbindlich.

6 Standorte von Garagen und/oder Carports

(§ 12 BauNVO)

festgesetzt ist:

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubar dargestellten Flächen zulässig sofern diese nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans und/oder den örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen. Seitenbereiche von Garagen und Carports sind zu Gehweg- und Straßenbegrenzungen um min. 1,50 m zurück zu setzen.

Einfahrtsseiten zu Straßen müssen einen Mindestabstand von 5.0 m einhalten.

7 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

zulässig sind:

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO, auch soweit für sie im zeichnerischen Teil keine besonderen Flächen ausgewiesen sind und die Standorte nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans und/oder der örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht entgegen stehen.

8 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 21 BauGB)

8.1 Sichtfelder

Hierfür sind an Straßeneinmündungen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Flächen (Sichtfelder) von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen sowie Aufschüttungen und Einzäunungen über 0,80 m Höhe, gemessen am jeweiligen Fahrbahnrand, freizuhalten.

8.2 Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte (GFL)

Gemäß Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für das Einlegen, Unterhalten und bei Bedarf zur Erneuerung von unterirdischen Anlagen und Einrichtungen zu Gunsten der ENRW GmbH & Co.KG

GFL-1 Leitungsrecht ca. 2,5 m parallel zur Grundstücksgrenze

GFL-2 Leitungsrecht ca. 1,0 m parallel zum Erdkabel

Innerhalb der bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und Zustimmung der ENRW GmbH & Co.KG zulässig.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Schonender Umgang mit Boden

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem Boden ausgeführt werden.

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke erforderlich, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Grundstücken aufzubringen, gemäß DIN 18915 Blatt 2.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Boden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. bei Fahrspuren) aufzulockern.

Schutz von Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass öffentliche Grünflächen nicht von Baufahrzeugen befahren und/oder als sonstige Lagerflächen genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder mit anderen geeigneten Maßnahmen zu schützen. Anzuwenden ist die DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie für direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchten (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten) zu verwenden.

10 Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten.

Pflanzfestsetzungen auf privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 qm ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

11 Archäologische Denkmalpflege, Sicherung von Bodenfunden

(§§ 2, 8 und 20 Denkmalschutzgesetz i.V. mit § 9 (6) BauGB).

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, 2019, S 313).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen von Hauptgebäuden

zulässig sind:

Satteldächer, versetzte Satteldächer (Versatz bis max. 1,30 m), Pyramidendächer, Walmdächer, Tonnendächer, sowie Pult- und Flachdächer.

1.2 Dachaufbauten

festgesetzt ist:

Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen > 30°, mit einer max. Längenentwicklung von 2/3 der Dachlänge sowie einer Einbindung unter First mit min 3 Ziegelreihen.

1.3 Dachformen von Garagen und Carports

festgesetzt sind:

Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Sonderdachformen. Bei Ausführung von Satteldächern muss die Firstrichtung senkrecht zu einer Grundstücksgrenze verlaufen.

1.4 Dacheindeckungen

festgesetzt ist:

unbeschichtete kupfer- zink- sowie bleigedekte, oder in anderer Weise behandelte Metalldacheindeckungen sind unzulässig.

Metalleingedeckte Dächer sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Art (z.B. mit dauerhaften Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von metallischen Bestandteilen dauerhaft geschützt sind.

Dacheindeckungen sind nur mit Materialien in matter Ausführung in den Farbtönungen grau, schwarz, sowie braun und rot zulässig.

1.5 Sonstige Festsetzungen

festgesetzt ist:

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern diese in oder auf Dach- bzw. Wandflächen sowie parallel hierzu angeordnet werden.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

festgesetzt ist:

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungen zulässig. Werbeanlagen auf Gebäuden sowie Anlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder sowie blinkende und/oder pulsierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Insgesamt dürfen von ihnen keine negativen Beeinträchtigungen des Umfeldes sowie keine

Blendwirkungen ausgehen.

3 Gestaltung und Nutzung von unbebauten Grundstücken

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

festgesetzt ist:

nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten.

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und/oder private Stellplätze dürfen nicht in asphaltierter und/oder sonstiger wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Pflaster- und/oder Plattenbeläge sind mit offenen Fugen auf wasserdurchlässigem Unterbau zu verlegen.

4 Abgrabungen und Auffüllungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

festgesetzt ist:

beabsichtigte Auffüllungen und/oder Abgrabungen sind im jeweiligen Baugesuch darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen sind mit einer Böschung bis ca. max. 40° zulässig. Die Böschung einer Abgrabung muss in einer Ausrundung auf 0° enden, um das Abfließen von Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden. Die Böschungsausrundung muss einen Abstand von min. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

5 Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

festgesetzt ist:

oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas sind nicht zulässig.

6 Außenantennen, Empfangs- und Sendeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

festgesetzt ist:

je Wohngebäude oder Wirtschaftsgebäude ist eine Außenantenne zulässig. Zulässig sind paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübermittlung bis zu einem Durchmesser von ca. 1.00 m.

Anlagen, Einrichtungen und das Betreiben von gewerblich zu nutzenden Sende- und/oder Empfangsanlagen sind nicht zulässig.

7 Einfriedungen von Grundstücken

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen müssen vom Rand öffentlicher Erschließungsstraßen und -wegen um mindestens 0.50 m zurück bleiben.

8 Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

festgesetzt ist:

neu herzustellende Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind nicht zulässig. Neue Versorgungslinien müssen verkabelt ausgeführt werden.

9 Kanalhausanschlüsse

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Anschluss von Niederschlagswasser

Je Baugrundstück sind mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen herzustellen (z.B. Zisterne mit gedrosseltem Ablauf zum Regenwasserkanal).

10 Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis

(§ 37 Abs. 1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

Im Mischgebiet sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze bzw. Garagen oder Carports herzustellen.

Garagenzufahrten über 6,0 m Länge können als Stellplatzflächen angerechnet werden.

C HINWEISE

1. Abwasser

Für Geschosse in baulichen Anlagen, die unterhalb der Rückstauhöhe liegen, sind DIN-gerechte Einrichtungen zur Vermeidung von Rückstau aus öffentlichen Kanalisationen einzubauen.

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht (als wasserdichte Wanne) ausgeführt werden.

Sollte eine Entwässerung dieser Flächen notwendig sein, ist eine Einleitung in die (Schmutzwasser-) Kanalisation eventuell erst nach Vorschaltung von Abwasserbehandlungsanlagen möglich. Drainagen dürfen nicht an die Misch-/ Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

2. Grundwasserschutz

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Sofern eine Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe besteht, sind die Regelungen der AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Unterer Keuper). Diese wird am nördlichsten Rand des Plangebietes von Quartärem Sinterkalk unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Im Bereich des Quartären Sinterkalks ist zusätzlich mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung Wilhelmshall bei Rottenmünster, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Sole berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist die Stadt Rottweil.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Sole fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet."

Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Sole im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.

Aufgestellt, Tuttlingen 30.10.2019

kommunalPLAN GmbH