

**GEMEINDE DEISSLINGEN**  
**ORTSTEIL LAUFFEN**  
**LANDKREIS ROTTWEIL**

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN PLANBEREICH DES PLANGEBIETES**

**>>Großer Brühl – Breite – Stockäcker<<**  
4. Änderung

## **ENTWURF**

**Folgende**

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**werden aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Örtliche Bauvorschriften
2.1	Dachformen, Dachneigung
2.2	Dachaufbauten
2.3	Dacheindeckung
2.4	Werbeanlagen

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
---------------	---------------

---

- |     |  |
|-----|--|
| 2.5 | Einfriedungen                          |
| 2.6 | Außenantennen und Versorgungsleitungen |
| 2.7 | Private Verkehrsflächen                |

<b>3.</b>	<b>Hinweise</b>
-----------	-----------------

- |     |                      |
|-----|----------------------|
| 3.1 | Kanalhausanschlüsse  |
| 3.2 | Dränungen            |
| 3.3 | Gewerbliche Abwässer |
| 3.4 | Geologie             |
| 3.5 | Bergbau              |

<b>1.</b>	<b><u>RECHTSGRUNDLAGEN</u></b>
-----------	--------------------------------

- |     |  |
|-----|--|
| 1.1 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995<br>(GBl. S. 617) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014<br>(GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015 |
|-----|--|

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **2.1 Dachformen, Dachneigungen**

**(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

**Für die Bereiche „Gewerbegebiet (GE)“ und „Gewerbegebiet – eingeschränkt (GE-e) gilt:**

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend

**Für die Bereiche „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ und „Mischgebiet (MI) gilt:**

Zulässig sind:

- Satteldach
- Versetztes Pultdach (Dachflächenversatz max. 1,3 m)
- Zeltdach
- Walmdach
- Tonnendach
- Pultdach
- Flachdach

Für Garagen und Carport gilt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleiben.

**Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

Solar – und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu angeordnet werden. Freistehende Solar – und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

### **2.2 Dachaufbauten**

**(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

**Für die Bereiche „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ und „Mischgebiet (MI) gilt:**

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

**2.3**            **Dacheindeckungen**  
**(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

**Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

**Für die Bereiche „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ und „Mischgebiet (MI) gilt:**

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

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

**Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig

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

**Für die Bereiche „Gewerbegebiet (GE)“ und „Gewerbegebiet – eingeschränkt (GE-e) gilt:**

Einfriedungen sind von öffentlichen Straßen und Wegen sowie von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mindestens 50 cm von der Grenze abzurücken.

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig

**Für die Bereiche „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ und „Mischgebiet (MI) gilt:**

Einfriedungen sind von öffentlichen Straßen und Wegen sowie von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mindestens 50 cm von der Grenze abzurücken.

Einfriedungen sind als lebende Einfriedung und Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

Auf eine Bodenfreiheit von 0,1 m ist zu achten.

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

**Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

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

## **2.7 Private Verkehrsflächen**

**Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

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

**Für die Bereiche „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ und „Mischgebiet (MI) gilt:**

Festgesetzt ist die Errichtung von 2,0 Stellplätzen (Stellplätze und/oder Garagen und/oder Carports) je Wohneinheit.

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

### **3.1 Kanalhausanschlüsse**

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

### **3.2 Dränungen**

Dränungen dürfen nur in Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund - bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wiederherzustellen. Ein Anschluss an der öffentlichen Kanalisation ist nicht zulässig.

### **3.3 Gewerbliche Abwässer**

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

### **3.4 Geologie**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen im Untergrund der Planungsgebiete Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) an. Im östlichsten Planungsgebiet (größtes Plangebiet) wird die Erfurt-Formation von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder Lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen sind nicht auszuschließen. Aus der näheren Umgebung sind zahlreiche Dolinen bekannt. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird vom Regierungspräsidium Freiburg – Geologie – auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Karbonatgesteinen im Untergrund (Erfurt-Formation) bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte bei Sulfatgesteinen im Untergrund (Grabfeld-Formation) von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Gegen die Erstellung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen (z.B. KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten etc.) bestehen hingegen keine Bedenken.

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

### **3.5 Bergbau**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Wilhelmshall bei Rottenmünster“ und „Lauffener Grubenfeld II“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Sole bzw. Steinsalz berechtigen.

Rechtsinhaber der Berechtigungen sind die Stadt Rottweil bzw. das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.  
Eine Aufsuchung und Gewinnung von Sole und Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.  
Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Sole bzw. Steinsalz in den vorgenannten Feldern im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. 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.

**Aufgestellt:**

Deisslingen, den 20.03.2018  
geändert am 11.02.2020

.....  
**Ralf Ulbrich**  
(Bürgermeister)

**Ausgefertigt:**

Deisslingen , den

.....  
**Ralf Ulbrich**  
(Bürgermeister)