

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

# **B E B A U U N G S P L A N**

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

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende**

**ENTWURF**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet
2.1.2	Mischgebiet
2.1.3	Gewerbegebiet - eingeschränkt
2.1.4	Gewerbegebiet

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.6.1	Allgemein
2.6.2	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.7	Höhe baulicher Anlagen
2.8	Kompensationsmaßnahmen
2.8.1	Entfernung von Gehölzen und Abbrucharbeiten
2.9	Leistungsrechte
2.10	Flächen für Garagen
2.11	Flächen für das anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern
2.11.1	Pflanzfestsetzung PFF 1
2.11.2	Pflanzfestsetzung PFF 2
2.11.3	Pflanzgebot PFB 1
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege
3.2	Kulturdenkmal

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 26.07.2017 (BGBl. I. S. 1966)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. I. S. 686)
- 1.6 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389)
- 1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I. S.2490)
- 1.8 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.9 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S.1474)
- 1.10 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2004, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

##### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

##### **Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

##### **Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (5) BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke

## 2.1.2

### **Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO**

#### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### **Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

#### **Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke

## 2.1.3

### **Gewerbegebiet - eingeschränkt (GEe) - § 8 BauNVO**

#### **Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle und soziale und gesundheitliche Zwecke

**Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten

**Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Tankstellen

2.1.3

**Gewerbegebiet  
(GE) - § 8 BauNVO**

**Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle und soziale und gesundheitliche Zwecke

**Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten

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

- Tankstellen

## **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 anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 16 BauNVO)**

Die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

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

**Für die Bereiche >>Allgemeines Wohngebiet (WA)<< und >>Mischgebiet (MI)<< gilt:**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<< gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**Für die Bereiche >>Gewerbegebiet (GE)<< und >>Gewerbegebiet – eingeschränkt (GE-e) gilt:**

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

## **2.5 Zahl der Vollgeschosse** **(§ 16 (2) BauNVO)**

Gemäß Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerische Teil).

## **2.6 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft** **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **2.6.1 Allgemein**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Oberboden und der kulturfähige Unterboden bei Erdarbeiten getrennt abzubauen, zu sichern und soweit für den künftigen Wiedereinbau benötigt, sachgerecht zu lagern.

Nach Abschluss von Erdarbeiten sind Unter- und Oberboden lagenweise auf den zu Wiedereinbau vorgesehenen Grundstücken aufzubringen. Durch die Wiederverwendung des im Baugebiet anfallenden Erdaushubs ist ein Massenausgleich anzustreben.

Die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

### **2.6.2 Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen

## **2.7 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) in Meter über EFH (m ü. EFH) festgesetzt.

## **2.8 Kompensationsmaßnahmen**

### **2.8.1 Entfernung von Gehölzen und Abbrucharbeiten**

Es gilt allgemein zu beachten, dass die Eingriffe in die Gehölze im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen sind. Bei eventuellen Abbrucharbeiten sind mögliche Brutstätten für Gebäudebrüter nicht nutzbar zu machen, sofern der Abriss nicht vor Beginn der Brutzeit liegt.



## **2.9 Leitungsrechte**

Die mit LTR bezeichneten Flächen sind zu Gunsten der EnRW GmbH+Co.KG. Hier sind 20-KV-Erdleitungen sowie 0,4-KV-Erdleitungen verlegt. Nutzungen jeglicher Art sind hier mit der EnRW GmbH+Co.KG frühzeitig abzustimmen. Überbauungen oder andere Nutzungen sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der EnRW GmbH+Co.KG zulässig.

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

**Es wird festgesetzt:**

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

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

### **2.11.1 Pflanzfestsetzung 1 - PFF 1 - >> privat << Vorgartenflächen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und zu pflegen. Garagen und Stellplätze sind auf den Vorgartenflächen zulässig, wenn Sie in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet wurden. Im Bereich der Vorgartenflächen sind max. **zwei** Stellplätze oder Zufahrten in der Summe mit max. 9 m Breite. Ihr Oberflächenabschluss muss in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.

### **2.11.2 Pflanzfestsetzung 2 - PFF 2 - >> privat<< Baumstandorte**

Die mit PFF 2 bezeichneten Baumstandorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubhochstämmen zu bepflanzen. Der jeweilige Standort kann der örtlichen Situation angepasst werden.

### 2.11.3 **Pflanzbindung 1 - PFB 1 - >> privat<<** **Baumstandorte**

**Für die Bereiche >>Gewerbegebiet (GE)<< und >>Gewerbegebiet – eingeschränkt (GE-e) gilt:**

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Die unter PFF 2 dargestellten Bäume können darauf angerechnet werden.

**Für die Bereiche >>Allgemeines Wohngebiet (WA)<< und >>Mischgebiet (MI)<< gilt:**

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Die unter PFF 2 dargestellten Bäume können darauf angerechnet werden.

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** **(§ 9 (6) BauGB)**

### **3.1 Archäologische Denkmalpflege** **(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)**

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 zu melden. Das Ref. 84 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

### **3.2 Kulturdenkmal**

Das Plangebiet greift in den Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG ein:

„neolithische Siedlung und merowingerzeitliches Gräberfeld „Stockäcker“ (Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 2)“

Mit archäologischen Funden und Befunden ist zu rechnen. Das Regierungspräsidium Stuttgart bittet um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

**Aufgestellt:**

Deisslingen, den 20.03.2018  
geändert am 11.02.2020

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

**Ausgefertigt:**

Deisslingen, den

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