

GEMEINDE DEISSLINGEN

ORTSTEIL DEISSLINGEN

LANDKREIS ROTTWEIL

Bebauungsplan

**>> SONDERGEBIET
TANKSTELLE MITTELHARDT<<**

VORENTWURF

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
1.1	Planungsziel
2.	Abgrenzung des Plangebietes
3.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
4.1	Flächennutzungsplan
4.2	Regionalplan
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne
4.4	Bergbauberechtigung
4.5	Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte
5.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
6.	Planungskonzept
6.1	Art der baulichen Nutzung
6.2	Maß der baulichen Nutzung
6.3	Bauweise
6.4	Verkehr
6.4.1	Verkehrliche Erschließung
6.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
6.4.3	Ruhender Verkehr
6.5	Grünordnung
7.	Ver- und Entsorgung
7.1	Wasserversorgung
7.2	Abwasserableitung
7.3	Stromversorgung
7.4	Fernmeldetechnik
7.5	Abfall, Wertstoffe
8.	Umweltbericht
9.	Bodenordnung
10.	Geologie
10.1	Geotechnik
10.2	Grundwasser
10.3	Bergbau
11.	Örtliche Bauvorschriften
11.1	Dachformen, Dachneigung
11.2	Regenerative Energien
11.3	Einfriedung
11.4	Außenantennen und Versorgungsleitungen
11.5	Werbeanlagen
12.	Städtebaulichen Daten
12.1	Flächenbilanzierung
12.2	Grundflächenzahl
13.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Das Plangebiet >>Mittelhardt–Ost–1. Erweiterung<< wurde im Jahre 2009 bereits in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans überplant. Das Bebauungsplanverfahren durchlief alle Verfahrensschritte. Der Bebauungsplan wurde am 16.06.2009 als Satzung beschlossen. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan nicht, da der seinerzeit tätige Investor von der Errichtung des damals vorgesehenen Objekts zunächst Abstand nahm und dann später aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten die Fortführung des Projekts aufgab.

Mittlerweile haben sich die Planungsabsichten für den Bereich komplett verändert. Zum einen soll zunächst nicht mehr die komplette Fläche von ca. 2,8 ha genutzt werden, sondern der ca. 1,4 ha große Bereich südlich der L 433.

Der neue Investor für die Fläche möchte hier eine Tankstellenanlage mit Shop und Schnellrestaurant, sowie Parkierungsmöglichkeiten und E-Auto-Ladestationen errichten.

Die Lage des Plangebiets mit 3 unmittelbar angrenzenden klassifizierten Straßen (L 27, L 433 und K 5557) zeigen die ideale Lage des Plangebiets für eine solche Nutzung. Gleichmaßen ist die Lage zwischen Schwenningen, Trossingen und Deißlingen hervorragend, um eine Tankstellenanlage zu betreiben. Gleichmaßen kann durch die Errichtung der E-Ladesäulen ein wichtiger Beitrag zur Förderung der E-Mobilität und der Versorgung der künftigen Fahrzeuge geleistet werden. Hier ist in der Region noch erheblicher Nachholbedarf. Ein Schnellrestaurant soll den Dienstleistungscharakter der künftigen Anlage zusätzlich unterstreichen.

Mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenbau wurde zudem vorbesprochen, dass der bisher dort gelegene und sehr stark frequentierte P+R Parkplatz in die Planung integriert und somit deutlich aufgewertet werden kann. Im Gegenzug können die bisherigen Flächen des P+R Parkplatzes nun mit überplant werden.

In einem weiteren Teilbereich möchte der Investor auch Parkplatzflächen für LKW schaffen, die dann auch bewacht sein werden. Diese Form der LKW-Stellplätze wird künftig immer wichtiger werden, da viele Konzerne diese Parkierungsform als zwingend für ihre Dienstleister vorschreiben. Gleichmaßen können weitere Stellplätze für LKW auch die Situation im Umland abmildern, wonach viele autobahnahe Gewerbegebiete durch parkende LKW zugeparkt sind. Damit erfüllt die Planung auch eine wichtige Funktion hinsichtlich der Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen für PKW und LKW. Mit der Schaffung zusätzlicher P+R Parkplätze wird hier auch ein wichtiger Beitrag zur Verringerung des Verkehrs und somit auch zum Umwelt- und Klimaschutz erreicht.

Aus oben genannten Gründen hat der Investor am nach § 12 Abs.2 BauGB einen Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Tankstelle Mittelhardt“ gestellt. Diesem Antrag hat der Gemeinderat am

07.07.2020 zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Tankstelle Mittelhardt“ gefasst.

1.1 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer Tankstellenanlage im Bereich Mittelhardt sowie zur Herstellung von P+R Parkplätzen und LKW-Stellplätzen geschaffen. Das Plangebiet liegt an den klassifizierten Straßen B 27, L 433 und K5557 und ist durch den Kreisverkehr an der L 433 hervorragend an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen. Vor allem auch die Lage zur stark befahrenen B 27 ist ideal und in nur wenigen Sekunden möglich. Dadurch kann die Nutzungsform der Tankstelle mit Shop, KFZ-Dienstleistungen und einem Schnellrestaurant sehr wirtschaftlich am Standort betrieben werden. Gleichermaßen ist die Sichtbarkeit der Fläche sehr gut. Die vorhandenen P+R Parkplätze können in die Planung integriert werden und sind so deutlich aufgewertet, da sie mit Beleuchtung versehen werden und die benachbarten LKW-Stellplätze dauerhaft bewacht sein sollen.

Die notwendigen Abstände zu Wohn- und Mischgebieten sind dabei ausreichend vorhanden. Auf die benachbarten Gewerbe- und Industriegebietsflächen wirkt sich die künftige Nutzung nicht negativ aus.

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. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Sondergebiet Tankstelle Mittelhardt<< 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 Osten: Durch die Querung der Bahnlinie nach Trossingen, die westliche Grenze der K 5547.

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

Im Westen: Durch den östlichen Böschungsbereich der B 27.

Folgende Flurstücke sind durch den Bebauungsplan tangiert:

1021, 1028, 1029 und 1029/1

3. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Deißlingen am 07.07.2020 den Antrag nach § 12 Abs.2 BauGB zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Tankstelle Mittelhardt“ positiv beschieden und den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan >>Sondergebiet Tankstelle Mittelhardt<< sowie für die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gefasst. Nachfolgend werden nun die Träger öffentlicher Belange (TöB) angeschrieben und zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB aufgefordert. Parallel dazu wird der Öffentlichkeit frühzeitig nach § 3 (1) BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 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.

In der frühzeitigen Beteiligungsphase zur Neuaufstellung des FNP der VG Rottweil war das Plangebiet als „Gewerbefläche“ enthalten, wurde allerdings zur öffentlichen Auslegung wieder aufgegeben, zu Gunsten einer anderen gewerblichen Entwicklungsfläche.

In einem Parallelverfahren nach § 8 BauNVO muss nun diese Änderung im FNP erneut durchgeführt werden. Hier ist vor allem auch von Vorteil, dass in der frühzeitigen Phase keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Fläche geäußert wurden.

Ein entsprechender Antrag an die VG Rottweil zur Durchführung des Parallelverfahrens wurde bereits gestellt.



Bild 1: FNP 2012 – Verwaltungsgemeinschaft Rottweil

4.2 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Im Regionalplan -Raumnutzungskarte 2003 ist die Fläche des Plangebiets als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Gleichermäßen ist auch ein „flächenhaftes Naturdenkmal“ ausgewiesen. Dieses betrifft allerdings die Fläche östlich der K 5557 und somit Flächen, die außerhalb des Plangebiets liegen.

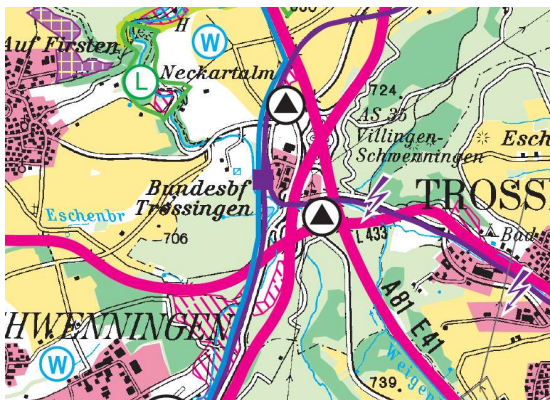


Bild 2: Regionalplan 2003 – Raumnutzungskarte

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

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

4.4 Bergbauberechtigung

Im Plangebiet sind folgende Bergbauberechtigungen vorhanden:

- Deisslinger Grubenfeld I

Rechtsinhaber für diese Berechtigung 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.

4.5 Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte

Im Plangebiet sind 3 verschiedene Leitungsrechte verschiedener Ver- und Entsorger vorhanden. Diese sind im Einzelnen:

- 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. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet >>Mittelhardt–Ost–1. Erweiterung<< liegt im Bereich südlich des bestehenden Industriegebiets >>Mittelhardt-Ost.

Im Westen führt die Bundesstraße B27 direkt am Plangebiet vorbei; im Osten verläuft die Kreisstraße K 5557 ebenfalls unmittelbar am Plangebiet entlang.

Im Süden begrenzt die Landesstraße L 433 in Richtung Trossingen den Geltungsbereich. Östlich der Kreisstraße K 5557 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 und in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung dargestellt.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,30 ha an landwirtschaftlichem Grünland.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden die zulässigen Nutzungen explizit formuliert und somit auch den Vorgaben eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprochen.

Die Planung setzt fest, dass im Plangebiet Gebäude und Freiflächen zur Nutzung als Tankstelle zulässig sein sollen. Nach den aktuellen Standards sind Tankstellen nur dann wirtschaftlich zu betreiben, wenn auch ein entsprechender Shop und Waschanlagen angegliedert werden können. Gleichmaßen verhält sich dies mit Schnellrestaurants, die der Anlage einen Dienstleistungscharakter verleihen. Aus diesem Grund werden diese Nutzungen ebenfalls zugelassen.

Um Besucher der Tankstelle und des Schnellrestaurants optimal betreuen zu können, sind im Bereich der Anlage auch zahlreiche Stellplätze vorgesehen.

Im Bereich der E-Mobilität sind im Bereich Schwarzwald – Baar – Heu-berg noch gravierende Defizite im Bereich der Versorgung mit E-Ladestationen vorhanden. Die Tankstelle soll mit zahlreichen neuen E-Ladestationen ausgestattet werden, so dass hier eine Verbesserung der Situation durch das Projekt erreicht werden kann.

Insgesamt garantieren die ausgewiesenen Nutzungen eine konfliktarme Ansiedlung einer Tankstelle. Benachbarte Nutzungen werden nicht in unzulässiger Weise tangiert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan setzt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die konkreten Flächen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan fest. Diese sind im Einzelnen:

▪ Gebäude, Überdachungen Tankstelle	750 m ²
▪ Waschanlage	100 m ²
▪ Parkplätze, P+R und Freiflächen	8.720 m ²
▪ P +R Ausstattungsgebäude	40 m ²
▪ Schnellrestaurant	370 m ²
Gesamt:	9.980 m ²

Mit den festgesetzten Grundflächen erlaubt die Planung die notwendigen Maßnahmen, ohne weitere Reserveflächen zu schaffen. Dies ist insbesondere bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein wesentliches Merkmal.

Für die zulässigen Gebäudehöhen setzt der Bebauungsplan ebenfalls die Werte aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Obergrenzen fest. Damit werden die städtebaulichen Parameter auf die Notwendigkeit begrenzt.

6.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise festgesetzt. Um den Belangen der künftigen Betreiber eine angemessene Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

6.4 Verkehr

6.4.1 Verkehrliche Erschließung

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

Das Plangebiet wird über einen Anschluss an den Kreisverkehr in der L 433 erschlossen.

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 auch für Schwerlastverkehrs aufgenommen werden können. Die bestehende Hauptwasserleitung muss in Teilen verlegt werden, da für eine Überfahrt des Schwerlastverkehrs die notwendige Überdeckung fehlt. Mit der Straßenbauverwaltung des RP Freiburg wurde die Planung bereits vorbesprochen. Hier wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Überplanung und Verlegung des bestehenden P+R Parkplatzes geäußert. Es wurde signalisiert, dass das Vorhaben begrüßt und von der Straßenbauverwaltung unterstützt werden soll.

6.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

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

6.4.3

Ruhender Verkehr

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind zahlreiche Stellplätze vorgesehen, die eine komfortable Ausstattung mit Parkplätzen garantiert. Wesentlicher Bestandteil der Konzeption ist die Schaffung von PKW-Stellplätzen für die Nutzer der Anlagen aber auch größere Flächen für bewachte LKW-Stellplätze. Diese Thematik wird seit geraumer Zeit in der Industrie immer wichtiger. Dienstleister müssen gegenüber ihrem Auftraggeber vermehrt nachweisen, dass zur Einhaltung der Ruhezeiten explizit nur bewachte Parkplätze angefahren werden dürfen. Hier leistet die Planung einen wichtigen Beitrag zur Schaffung solcher Parkplätze und leistet weiter auch einen Beitrag dazu, dass allgemein mehr LKW-Parkplätze in Autobahnnähe geschaffen werden.

6.5

Grünordnung

Das Plangebiet wird ringsherum durch einen etwa 10 m breiten Grünstreifen eingegrünt (PFF1). Zur Einfügung in das Landschaftsbild ist vorgesehen in diesen Bereichen auch eine intensive Bepflanzung mit heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Offenflächen sollen dabei mit einer Wiesenmischung eingesät werden. Damit kann ein sanfter Übergang zur freien Flur erreicht werden und eine ansprechende Eingrünung entstehen.

Zur Abgrenzung der Stellplätze für LKW und der Parkierung für PKW sind Flächen für Verkehrsgrün (PFF 2) vorgesehen, die aus Rasenflächen mit einzelnen Baumpflanzungen bestehen werden.

Zwischen den Böschungen der B 27 und den künftigen Flächen der Tankstelle soll ein weiterer 10 m breiter Grüngürtel entstehen, welcher als extensive Wiesenfläche angelegt und unterhalten werden soll. Damit kann hier ein weiterer Puffer zu den Heckenbereichen an der B 27 entstehen.

Das Rottweiler Ing.- und Planungsbüro hat hierzu einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt. Bestandteil dieses Umweltberichts ist auch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Die Ergebnisse des Umweltberichts macht sich die Gemeinde Deisslingen zu Eigen.

7.

VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

7.1 Wasserversorgung

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

7.2 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.

Die anfallenden Regenwässer müssen auf dem Grundstück gesammelt und zurückgehalten werden. Anschließend sind die gedrosselt der Vorflut zuzuführen.

Die entsprechenden Planungen zur Entsorgung werden im weiteren Verfahrensverlauf direkt am Projekt bezogen erarbeitet und mit dem Umweltschutzamt detailliert abgestimmt. Dabei sind auch die Belange des Grundwasserschutzes sowie die Reinigung der Oberflächenwässer der Hof- und Parkplatzflächen wichtig.

7.3 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.

7.4 Fernmeldetechnik

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

7.5 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.

8. UMWELTBERICHT

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

9. BODENORDNUNG

Die Flächen des Plangebiets sind im Eigentum des Investors.

10. GEOLOGIE

10.1 Geotechnik

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

10.2 Grundwasser

Eine relativ große Fläche wird durch das geplante Projekt 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 Tankstelle sowie bei den LKW-Stellplätzen 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 Neckar und dem Muschelkalkgrundwasser bekannt. Durch die komplette Versiegelung und Ableitung in den Mischwasserkanal sind ausreichend Maßnahmen zum Grundwasserschutz getroffen.

10.3 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.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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 Grundstücksgrenzen 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.

11.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen

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

11.5 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.

12. STÄDTEBAULICHE DATE

12.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil
Sondergebiet	9.000	0.90	66 %
Verkehrsgrün	600	0.06	4 %
P+R Parkplatz	1.200	0.12	8 %
Grünflächen	2.900	0.29	22 %
Gesamtfläche	13.700	1.37	100 %

13. ZEITLICHE REALISIERUNG

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

Aufgestellt:

Deisslingen, den 07.07.2020

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deisslingen, den

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister