



**GEMEINDE Deißlingen**

**Landkreis Rottweil**

## **Textliche Festsetzungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

## **Bebauungsplan Industriegebiet „Bahnhof – 3. Änderung“**

**Offenlage**

**26.07.2022**

**BIT** | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel.nr.: 07721/2026-0  
villingen@bit-ingenieure.de

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

#### 1.1 Industriegebiete, eingeschränkt GI-1, GI-2 (GI) - § 9 BauNVO

**Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt:**

**Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Einkaufszentren
- öffentliche Betriebe
- Vergnügungsstätten
- Anlagen zur Müllverbrennung

**Nicht zulässig sind:**

gemäß § 1 (6) BauNVO

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

#### 1.2 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 1.1

##### 1.2.1 Teilfläche F1 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche **F1** sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m<sup>2</sup> Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 66dB (A) tags- und von 56 dB (A) zur Nachtzeit überschreitet.

### 1.2.2 Teilfläche F2 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche **F2** sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m<sup>2</sup> Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 83 dB (A) tags- und von 75 dB (A) zur Nachtzeit überschreitet.

### 1.2.3 Teilfläche F3 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche **F3** sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m<sup>2</sup> Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 85 dB (A) tags- und von 75 dB (A) zur Nachtzeit überschreitet.

### 1.2.4 Teilfläche F4 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche **F4** sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m<sup>2</sup> Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 69 dB (A) tags- und von 59 dB (A) zur Nachtzeit überschreitet.

### 1.2.5 Teilfläche F5 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche **F5** sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m<sup>2</sup> Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 68 dB (A) tags- und von 58 dB (A) zur Nachtzeit überschreitet.

### 1.2.6 Teilfläche F6 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche **F6** sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m<sup>2</sup> Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 86 dB (A) tags- und von 76 dB (A) zur Nachtzeit überschreitet.

### 1.2.7 Teilfläche F7 gemäß Darstellung im Lageplan

In der Teilfläche **F7** sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je m<sup>2</sup> Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP von 63 dB (A) tags- und von 53 dB (A) zur Nachtzeit überschreitet.

## 1.3 **Weitere Festsetzungen zu Ziffer 1.2**

Es ist zulässig, die Schalleistungskontingente der einzelnen Flächen untereinander auszutauschen, wenn dadurch die insgesamt resultierenden Immissionsanteile an den betrachteten Immissionsorten nicht relevant verändert werden.

Die Unbedenklichkeit ist jeweils durch Einzelnachweise eines Sachverständigen zu belegen.

Zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in Bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen, wie folgt durchzuführen:

### a) Ermittlung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile

Abteilung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile der jeweiligen Teilfläche aus den festgesetzten flächenbezogenen A — Schalleistungspegel (FSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN / ISO 9613 — 2, Meteorologische Korrektur  $C_{met} = 0$  dB, Faktor für die Bodendämpfung  $G = 0,65$ , Abschirmung / Reflektion entsprechend der örtlichen Verhältnisse im Bebauungsplangebiet.

Emissionshöhe  $h = 2,0$  m über jeweiligen Gelände. Die Immissionshöhe ist bei vorhandenen Gebäuden entsprechend der tatsächlichen Gebäudehöhe (ungünstiges Geschoss), bei unbebauten Gelände zu  $h = 5,0$  m zu wählen.

## b) Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose

Die Prognose ist auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN / ISO 9613 — 2 und der VDI 2571 durchzuführen, mit dem Ziel, die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegel-anteile einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

### 1.4. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) und solche baulichen Anlagen die auch nach Landesbaurecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

### 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

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

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

Festgesetzt gemäß zeichnerischen Teil:

- offene Bauweise (o)
- abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig
- geschlossene Bauweise (g)

#### 2.2 **Höhenbeschränkung für Hauptgebäude** (§74 (1) Nr.1 LBO)

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) auf Meereshöhe festgesetzt.

Dachaufbauten für technisch bedingte Bauteile und Anlagen dürfen die max. festgesetzten Gebäudehöhen gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil überschreiten.

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

#### 3.1 **Leitungsrecht 1 (LTR 1)**

Auf Flächen die mit einem Leitungsrecht 1 belegt sind dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, gemäß Eintragung im Lageplan (zeichnerischer Teil).

#### 3.2 **Leitungsrecht 2 (LTR 2)**

Auf Flächen die mit einem Leitungsrecht 2 belegt sind dürfen bauliche Anlagen oder andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls nur mit Zustimmung der ENRW GmbH & Co. KG zulässig durchgeführt werden.

#### 3.3 **Schutzstreifen entlang der Bundesstraße B 27**

Entlang der Bundesstraße B 27 muss ein 20 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung, im Sinne des Fernstraßengesetzes, freigehalten werden.

#### 3.4 **Schutzstreifen für oberirdische Stromleitungen**

Im Bereich des im zeichnerischen Teil festgesetzten Schutzstreifens darf eine Bebauung nur in Übereinstimmung mit dem Energieträger erfolgen.

### 3.5 **Private Pflanzflächen PFF 1**

Bepflanzung gemäß grünordnerischer Stellungnahme. Diese Flächen dürfen nicht überbaut oder in anderer Weise genutzt werden (Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Lagerplätze).

### 3.6 **Verbot des Zugangs und der Zufahrt**

Entlang der Bundesstraße sind, entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil, keine Zugänge- und/oder Zufahrten zulässig.

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

### 4.1 **Allgemein**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke benötigt, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist natürlich gewachsener Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die nicht zu überbauenden oder nicht zu befestigenden Grundstücksflächen geschützt werden.

Über die üblichen Baugruben hinaus dürfen diese Grundstücksflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

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

#### 4.2.1 **Pflanzfestsetzung PFF1 »privat«**

Festgesetzt sind Grünflächen mit heimischen Sträuchern und Bäumen, gemäß Eintragungen im Lageplan (zeichnerischer Teil) und Pflanzliste gemäß Grünordnungsplan (ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz aus dem Bebauungsplan „Bahnhof“).

## 5. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25b BauGB)** siehe Umweltbericht (Kapitel 9.1 und 9.2)

### 5.1 **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

#### 5.1.1 Fledermaus- und Vogelquartiere:

Fachgerechtes Anbringen von 6 künstlichen Fledermausquartieren (Flachkästen als Ersatz für Spalten und Rindenabplatzungen) innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebietes. 1 x pro Jahr sind die Kästen zu kontrollieren und regelmäßig zu säubern.

Für Vögel sind durch den Wegfall der bestehenden Nester vier Halbhöhlen und drei Nisthöhlen (32 mm) in nächster Umgebung aufzuhängen. 1 x pro Jahr sind die Kästen zu kontrollieren und regelmäßig zu säubern.

- 5.1.2 Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:  
Fällen von Gehölzen sowie Abriss von Gebäuden ausschließlich im Zeitraum vom 01 Oktober. -28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit). Zumindest müssen die Gebäude/Schuppen in dieser Zeit soweit entwertet werden, dass sie keine potenziellen Strukturen mehr für Fledermäuse bieten. Kann der Zeitraum nicht eingehalten werden, so ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die die Gebäude/Schuppen auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln überprüft. Ggf. im Frühjahr/Frühsummer Rückschnitt der aufkommenden Stockausschläge (Beachtung des Tötungsverbots gem. § 44 (1) BNatSchG).
- 5.1.3 Baumerhalt  
Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern, gemäß Eintragung im Lageplan.

**6. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)**

Der gesamte Bereich der Fa. Schuler Rohstoffe GmbH ist mit Altlasten behaftet. Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass von belastetem Gelände/Geländebereichen keine gesundheitsschädigenden Gefahren ausgehen.

Sanierungsmaßnahmen sind vor Durchführung von Baumaßnahmen, in Übereinstimmung mit dem Landratsamt Rottweil — Umweltschutzamt durchzuführen.

## B. Hinweise und Empfehlungen

### 1. Nachrichtliche Übernahme, Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

#### 1.1 Archäologische Denkmalpflege (§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.:0761/208-3570 Fax: 0761/2083599** unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### 1.2 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz gemäß § 2 und § 9 (1) DSchG unterliegt.

Das bestehende Gebäude Bahnhofstraße 100 ist Bestandteil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit »Bahnhof Deißlingen« bzw. »Obere Neckarbahn« und unterliegt als »Einzelanlage« dem Denkmalschutz

### 2. Bergbauberechtigung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der unbefristeten und rechtskräftigen Bergbauberechtigung »Lauffeuer Grubenfeld IV«, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber ist das Land Baden — Württemberg.

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 des Bundesbergbaugesetzes (BBergG) von 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

### 3. Lärmschutz

Der Straßenraumlastträger der Bundesstraße B27 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

Deißlingen,

Ralf Ulbrich  
Bürgermeister

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### 1. Dächer der Hauptgebäude, Dachbegrünung, Dacheindeckung und Fassaden

1.1. Dachformen und Dachneigungen:  
freibleibend

1.2. Von Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen keine Blendwirkungen auf die Bundesstraße B 27 ausgehen.

1.3. Fassaden  
Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen zur Bundesstraße B 27 getroffen werden.

1.4. Fassaden  
Von Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen keine Blendwirkungen auf die Bundesstraße B 27 ausgehen.

### 2. Werbeanlagen (§74 (1) 2 LBO)

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

2.2. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Bundesstraße B 27 ausgehen. Im Bereich des 20 m breiten anbaufreien Streifens entlang der Bundesstraße B 27, sind keine Anlagen der Außenwerbung zulässig.

### 3. Außenantennen und Versorgungsleitungen (§74 (1) 5 LBO)

3.1. Stromfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.

### 4. Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO)

4.1. Die maximalen Höhengestaltungen werden auf maximal 2,0 m festgesetzt, sofern versicherungstechnische Erfordernisse keine höheren Maße verlangen.

4.2. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

### 5. Hinweise

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

- 5.2 **Dränungen:**  
Dränungen dürfen nur in Regenwasserkanäle eingeleitet werden.  
Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund - bzw. Quellwassertritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wieder herzustellen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
- 5.3 **Geotechnik:**  
Neben anthropogenen Auffüllungen bildet der gipsführende Profilabschnitt des Mittelkeupers (Gipskeuper) den Baugrund. Es herrscht Erdfallgefahr (Verbruch von Gipsauslaugungshöhlen).  
Aufgrund der vorliegenden Baugrundverhältnisse wird eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 5.4 **Überdachung des Ladegleises:**  
Die Ausführungspläne für eine Überdachung des Ladegleises der Fa. Schuler Rohstoffe GmbH (Gleis 3) sind mit der DB Netz AG abzustimmen. Dies kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geschehen. Antragstelle ist die DB Immobiliengesellschaft mbH Tübingen, Europlatz 9, 72072 Tübingen.

## 6. **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## 7 **Schlussbestimmung**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Aufgestellt:  
Deißlingen, den

Ralf Ulbrich  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Deißlingen, den

Ralf Ulbrich  
Bürgermeister

