

# **Gemeinde Deißlingen**

## **Landkreis Rottweil**

### **Textliche Festsetzungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

### **Bebauungsplan „Berg – 2. Änderung“**

**Offenlage  
16.04.2024**

**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 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- 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 Gesetz vom 27.06.2023 ([GBl. S. 229](#)) m.W.v. 01.07.2023
- 

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan „Berg – 2. Änderung“ vom XX.XX.2024

### **1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) – (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung gem. Planeintrag**

##### 1.1.1 Nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Anlagen für kirchliche Zwecke

##### 1.1.2 Nach § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

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

#### 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

#### 2.2. Maximal zulässige Firsthöhe (FH), Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe in m über Normalnull gem. Planeintrag

Als Wandhöhe wird der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig) definiert. Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. durch die oberste Dachbegrenzungskante ermittelt.

Erforderliche technische Dachaufbauten wie PV-Anlagen, Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc. dürfen die maximale Höhe geringfügig überschreiten

Hinweis: es wird eine barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes empfohlen.

#### 2.3 Geschossigkeit gem. Planeintrag

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)**
  - 3.1. Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
  - 3.2. Überbaubare Grundstücksflächen – gem. Plandarstellung
  
- 4. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 BauGB)**
  - 4.1 Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag
  
- 5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 BauGB)**
  - 5.1 Stellplätze, Garagen und Carports (bauliche Anlagen als Schutzdach ohne Wände) sind nach § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
  - 5.2 Zwischen Carport- oder Garagenfront und der öffentlichen Verkehrsfläche, muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00m eingehalten werden.
  - 5.3 Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,00m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen einhalten.
  
- 6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 BauGB)**

Im WA 1 und WA 2 sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Im WA 3 sind max. 8 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
  
- 7. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)**

Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt.
  
- 8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
  
- 9. Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Pflanzgebot für Bäume entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Es sind standortgerechte, heimische Baumarten zu verwenden.

Die zu pflanzenden Bäume haben einen Stammumfang von mindestens 10 cm aufzuweisen, gemessen in 1m Höhe. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

## **10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- 10.1 Gehölzrodungen dürfen zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Sollte dieser Rodungszeitraum nicht zu halten sein, so sind die Gehölze durch einen Fachgutachter vor der Baufeldräumung zu prüfen. Kann ein Verbotstatbestand ausgeschlossen werden, so sind die Gehölze in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu roden.

## **11. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

- 11.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 11.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung, von Verkehrszeichen und von Kabelverteilschränken sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, sowohl unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und Fahrbahndrainagen, als auch die technischen Aufbauten in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von 0,8 m vom Grundstückseigentümer zu dulden.  
Des Weiteren sind Fundamente für die Straßenbeleuchtung in einer Tiefe von bis 1,50 m, einer Breite von 0,70 m und einer Länge von 1,00 m sowie Kabelverlegungen in Fundamenten und Stützbauwerken entlang der Grundstücksgrenze vom Grundstückseigentümer zu dulden.

## **12. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Geh- und Fahrrecht:

Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer gem. Planeintrag.

## **13. Sonstige Festsetzungen**

- 13.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## **14. Grenzen**

- 14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)
- 14.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (16 (5) Bau NVO und § 9 BauGB)

## B. Hinweise und Empfehlungen

### **Bodenschutz**

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,0 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

### **Bodendenkmalschutz**

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 Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: 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.

### **Schutz des Grundwassers**

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt Rottweil-Umweltschutzamt gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt Rottweil-Umweltschutzamt anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

### **Regenwasserzisternen**

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist.

Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

### **Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung ist im Mischsystem vorhanden. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen.

### **Geotechnik**

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

### **Barrierefreies Bauen**

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die zunehmende Alterung der Gesellschaft wird empfohlen, im Sinne einer langfristigen Gebäudeplanung die Aspekte des barrierefreien Bauens zu berücksichtigen, sodass die Immobilie zu allen Lebenslagen passt.

Auf die DIN 18040-2, für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnnutzungen und deren Außenanlagen wird hingewiesen.

### **Bergbauberechtigung**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Wilhelmshall bei Rotenmünster“, 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.

Aufgestellt:  
Deißlingen,

Ralf Ulbrich  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Deißlingen,

Ralf Ulbrich  
Bürgermeister

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023

### 1. Dächer der Hauptgebäude, Dachbegrünung, Dacheindeckung und Fassaden (§74 (1) 1 LBO)

- 1.1. Dachformen:  
für Hauptgebäude siehe Planeintrag, für Garagen und Carports freibleibend
- 1.2. Dachneigung:  
für Hauptgebäude siehe Planeintrag, für Garagen und Carports freibleibend
- 1.3. Dacheindeckungen  
Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen. Grelle oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.
- 1.4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Gaupen  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m Abstand vom Giebel halten und dürfen insgesamt 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Ihre Einbindung im Hauptgebäude muss mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes sein.  
Durchgängige Dachgaupen über 1/2 der Dachlänge sind nicht zulässig.  
Für Hauptgebäude sind Dachvorsprünge mit mindestens 60 cm an Trauf- und Giebel festgesetzt.  
Solaranlagen dienende Dachaufbauten (z.B. Aufständering) und Dachaufbauten in Form von Solaranlagen sind ohne Einschränkung zulässig.
- 1.5. Dachbegrünung  
Es wird empfohlen, Dachflächen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu belegen.
- 1.6. Fassaden  
Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Nicht zulässig sind grelle Farben und Metallfassaden.

### 2. Zahl der Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit bis 65 m<sup>2</sup> sind 1,0 Stellplätze und je Wohneinheit über 65 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze zu erstellen.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden dann als notwendiger Stellplatz anerkannt, wenn der Stauraum mindesten 5,00m tief und 2,75m breit ist.



### **3. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)**

- 3.1. Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,10m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.  
Einfriedungen und Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen 0,50m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- 3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 3.3 Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteine oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.
- 3.4 Es sind nur solche Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/-wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
- 3.5 Private Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder einzugrünen und so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

### **4. Medienempfangsanlage (§ 74 (1) 4 LBO)**

- 4.1. Mehr als eine Medienempfangsanlage, welche von außen sichtbar ist, (z. B. Antennen oder Satellitenanlage) pro Gebäude ist nicht zulässig.

### **5. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

- 5.1 Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

### **6. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)**

- 6.1 Drainage  
Drainageleitungen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.
- 6.2 Dachentwässerung  
Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern (Kupfer, Zink, Blei) darf nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

**6.3 Regenwasserzisternen**

Es wird empfohlen anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Abwasserkanal zuzuführen.

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

**7. Ordnungswidrigkeiten**

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

**8. Schlussbestimmung**

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

Aufgestellt:  
Deißlingen,

Ralf Ulbrich  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Deißlingen,

Ralf Ulbrich  
Bürgermeister

