Gemeinde Deißlingen

Landkreis Rottweil

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan
Wohngebiet „Kirchäcker Süd – 2. Änderung, 1. Erweiterung“

Satzungsbeschluss
19.05.2026

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 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025

- 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 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

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

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

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

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

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Siehe Planeintrag als Höchstmaß in Meter über Normalnull. Maßgeblich ist die Fertigfußbodenhöhe.

2.3. Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Nebenbestimmungen:
Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.
Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Fertigfußboden.
Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Hinweis: es wird eine barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes empfohlen.

2.4 Geschossigkeit gem. Planeintrag

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)

3.1. Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser – gem. Plandarstellung

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen – gem. Plandarstellung

4. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Planeintrag “Fußweg” und „öffentliches Parken“

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. Planeintrag

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 BauGB)

5.1 Zwischen Carport- oder Garagenfront und der öffentlichen Verkehrsfläche, muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00m eingehalten werden.

5.2 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.

7. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)

Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

10. Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung) (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltung:
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Süden des Plangebietes eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung festgesetzt.

11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR-1:
Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Deißlingen zur Führung und Unterhaltung einer Wasserleitung DN 150. Eine Überbauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

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

12.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

12.1.1 Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September)).

12.1.2 Je angefangene 300 m2 Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

12.1.3 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

12.1.4 Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß

12.1.5 Kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund während der Bauphase

12.1.6 Die Beleuchtung im Erweiterungsgebiet hat durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen zu erfolgen.

12.1.7 Das Anstrahlen des Waldrandes ist untersagt.

12.1.8 Das Anstrahlen des Waldrandes ist untersagt.

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

12.2 Maßnahmen zur Kompensation

12.2.1 Planexterner Ersatz des abgängigen Magerwiesenanteils im Gewann "Ob Jettenwiesen" Flst. 874 auf einer Fläche von ca. 3.150 qm mit dem Lebensraumtypus der europäisch geschützten FFH-Mähwiese (siehe öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Deißlingen und dem Landratsamt Rottweil).

12.2.2 Das Defizit durch die Erweiterungsfläche von insgesamt 2.790 Ökopunkten aus den Schutzgütern Boden und Biotoptypen wird über die Zuordnung eines Teils der Ökokontomaßnahme „Bach am Neckartäle“ kompensiert. Aus der Maßnahme werden 4.725 ÖP entnommen, so dass mit einem Überschuss von 1-935 ÖP das Defizit vollständig ausgeglichen ist.

12.2.3 A1: Gestaltung öffentlicher Grünflächen als Artenreiche Fettwiese:
Die öffentlichen Grünflächen im Erweiterungsgebiet werden als Artenreiche Fettwiese (Biotoptyp 33.41) angelegt.
Dazu erfolgt eine Ansaat mit geeigneter Saatgutmischung für Frischwiesen/Fettwiesen z.B.: die Saatgutmischungen „Frischwiese/Fettwiese (Blumen 30% / Gräser 70%)“ in den vorbereiteten Untergrund. Die Pflege erfolgt als zweimalige Mahd im Jahr (1.Mahd Mitte/Ende Juni, 2. Mahd Ende August/ Anfang September) mit Entfernung des Mahdgutes. Eine Düngung der öffentlichen Grünflächen ist untersagt.

12.2.4 A2: Anlage einer mesophytischen Saumvegetation entlang des Waldes
Festsetzung einer mesophytischen Saumvegetation auf der öffentlichen Grünfläche im Erweiterungsgebiet entlang des Waldrandes (A2). Dazu erfolgt eine Ansaat mit geeigneter Saatgutmischung für Saumvegetation Rieger-Hofmann: Saum-Mischungen (z. B. Schmetterlings-/Wildbienen-Saum). Die Pflege erfolgt als einmalige Mahd im Jahr mit Entfernung des Mahdgutes.

12.2.5 A3: Pflanzung von fünf Bäumen auf der Grünfläche
Als Ausgleichsmaßnahme wird im Erweiterungsgebiet die Pflanzung von fünf standortgerechten Einzelbäumen auf der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (Anhang 1) fachgerecht zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang ist unverzüglich gleichwertiger Ersatz in gleicher Art und Qualität herzustellen, sodass die Funktions-fähigkeit der Maßnahme langfristig gewährleistet bleibt.

13. Pflichten des Eigentümers (§ 126 BauGB)

13.1 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.

13.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Straßenbeleuchtung und zur Aufstellung von Verkehrszeichen und 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 vom Grundstückseigentümer zu dulden.

14. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 **Schutzstreifen** entsprechend Planeintrag
Die Schutzstreifen sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Bewuchs sowie Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 80cm über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche freizuhalten. Insbesondere sind diese Bereiche auch von Stellplätzen freizuhalten.

15. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im WA-1 und WA-3 sind die südlichen, südwestlichen oder südöstlichen Dachflächen der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mind. 50 % mit Solaranlagen zu versehen.

16. Sonstige Festsetzungen

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

17. Grenzen

17.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)

17.2 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 sorgsamen 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 abzuschieben, 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 Trennsystem geplant. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen. Um das fortführende Netz nicht zu überlasten, werden Retentionszisternen festgesetzt.

Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Deißlingen-Lauffen, zwischen der Kreisstraße K 5542 und dem Neckar. Zur Beurteilung des Baugrunds erfolgten bereits Rammkern-/Rotationskernbohrungen bis maximal 11m u. GOK.
Der Baugrund besteht im hangseitigen bzw. nordwestlichen Bereich, unterhalb des Oberbodens, aus schluffigen Auffüllungen, Verwitterungslehm und Lettenkeuperschichten, wobei der obere Bereich des Lettenkeupers als Lettenkeuper-Verwitterungszone angesprochen wurde.
Zum Neckar hin, talseitig bzw., im südöstlichen Bereich, wurden jedoch unterhalb des Oberbodens mächtige, gering tragfähige Sinterkalkablagerungen angetroffen. Die Lettenkeuper-Verwitterungszone wurde in den südöstlich, zum Neckar hin, gelegenen Bohrungen erst bei 8,5-10,5 m u. GOK angetroffen.
Geringe Gebäudelasten können in den mindestens steifen Verwitterungslehmen abgetragen werden. Für die Gründung kommt bei leichten Bauwerken eine aufgelöste Flachgründung noch in Betracht. Bei höheren Lasten oder auch als Alternative zur aufgelösten Flachgründung bei geringen Lasten ist die Ausführung einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu empfehlen, die bei unterkellerter Bauweise besser zur Ausführung einer Weißen Wanne passt.
Die talseitigen Gebäude werden voraussichtlich innerhalb der geringtragfähigen Sinterkalke zu liegen kommen. Hier wird die Gebäudegründung als elastisch gebettete Bodenplatte empfohlen, die auf einem stärkeren Tragschichtpolster auffliegt. Die Bemessung des Tragschichtpolsters ist abhängig von den Gebäudelasten und sollte im Zuge von detaillierten Baugrundgutachten zu den einzelnen Baufeldern näher untersucht werden. Ggf. ist in diesen Bereichen auf eine Unterkellerung der Gebäude zu verzichten.
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 Rottenmünster“, 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.

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025

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

1.1. Dachformen:
für Hauptgebäude freibleibend

1.2. Dachneigung:
für Hauptgebäude siehe Planeintrag

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 Zwerchgiebel
Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf max. ½ der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Sie müssen durch einen mindestens 1,5m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.
Solaranlagen dienende Dachaufbauten (z.B. Aufständerung) und Dachaufbauten in Form von Solaranlagen sind ohne Einschränkung zulässig.

1.5 Dachbegrünung
Flachdächer von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht min. 10cm zu begrünen.

1.6 Fassaden
Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Nicht zulässig sind grelle Farben und Metallfassaden.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO auf **1,5 Stellplätze** je Wohnung erhöht. Bei ungerader Anzahl ist aufzurunden.
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.

3.6 Zum Zwecke der Einebnung des Geländes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung bzw. Abgrabung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt

0 % - 5 %	0,5 Meter
5 % - 10 %	1,0 Meter
10 % - 20 %	1,5 Meter

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

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Abwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 5,0 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,1 l/sec herzustellen.
Alternativ sind andere geeignete Retentionsanlagen zulässig (z.B. Retentionsmulden, Flachteiche o.Ä.).
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.

Deißlingen,

Ralf Ulbrich
Bürgermeister