Gemeinde Deißlingen

Landkreis Rottweil

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Breite IV – 2. Erweiterung“

Satzungsbeschluss
04.11.2025

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 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025

- 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)

- 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 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Gewerbegebiet „Breite IV – 2. Erweiterung“ vom 04.11.2025

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

1.1 **Gewerbegebiet (GE)** – (§ 8 BauNVO) mit Bezeichnung gem. Planeintrag

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1. Nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:
1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Vergnügungsstätten
5. Einzelhandelsbetriebe

1.1.3. Nach § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 6 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

2.2 Maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) gem. Planeintrag.

2.3. Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gem. Planeintrag. Höhe in m über Normalnull (m. ü. NN)
Technische Dachaufbauten (Photovoltaik etc.) und punktuelle Anlagen (Kran, Silo usw.) dürfen diese Höhe um 5 m überschreiten.

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

3.1. Als Bauweise wird die abweichende (a) Bauweise nach §22 BauNVO festgesetzt. Die abweichende weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als Gebäude bis max. 50 m Länge zugelassen werden.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen – gem. Plandarstellung

4. Verkehrsflächen (§ 9 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Gehweg gem. Planeintrag

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

5.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) entsprechend Planeintrag

6.1 Öffentliche Grünfläche entsprechend Planeintrag

6.2 Private Grünfläche entsprechend Planeintrag

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)

7.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Pflichten des Eigentümers (§ 126 BauGB)

8.1 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.

8.2 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.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25b BauGB)

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung

9.1.1. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen. Die ungesicherte Lagerung wassergefährden-der Stoffe ist nicht gestattet.

9.1.2. Baumschutz: Die im Maßnahmenplan entsprechend dargestellten Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Gefährdung während der Baumaßnahmen sind zum Schutz des Stammes und des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen. Bei Abgängigkeit ist eine gleichwertige Ersatz-pflanzung an selbiger Stelle vorzunehmen.

9.1.3. Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Leucht-mittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlen-den Gehäusen zulässig. Die Beleuchtung des Gebietes ist auf ein Minimum zu reduzieren. Insbesondere dürfen der Waldrand und die bestehenden Gehölze nördlich des Vorhabengebietes sowie die neuen Gehölze entlang der B-Plangrenze nicht angestrahlt werden.

9.1.4. Die Ruderalfläche innerhalb des Gebietes muss im Winter von hoher Vegetation geräumt werden. Anschließend ist die Vegetation auf der Fläche bis Baubeginn und dauerhaft während den Bauarbeiten kurz zu halten, um ein Ansiedeln des Bluthänflings auf der Fläche zu verhindern.

9.1.5. Die Eidechsen entlang der Bahngleise an der südlichen B-Plangrenze sind mit Hilfe eines Reptilienschutzzaunes vor einem Einwandern ins Baugebiet zu schützen. Der Schutzzaun ist innerhalb des Aktivitätszeitraums der Eidechsen (witterungsabhängig ca. April bis September) aufzustellen und durch eine ökologisch versierte Person zu begleiten. Der Schutz-zaun ist regelmäßig zu kontrollieren, freizuschneiden und ggfs. zu reparieren.

9.1.6. Die Zauneidechsen innerhalb des Vorhabengebietes sind an mindestens fünf Terminen witterungsabhängig ab April bis spätestens Anfang Mai oder ab August bis September zu vergrämen oder abzufangen und in die vorbereiteten Eidechsenhabitaten zu setzen. In den Bereichen, in welchen eine Vergrämung möglich ist, ist diese mit Hilfe von Holzhackschnitzeln durchzuführen. Um eine Wiederbesiedelung während des Baus zu verhindern sind Reptilienschutzzäune aufzustellen. Die Abfänge sind von einer ökologischen Fachkraft durchzuführen.

9.1.7. Für Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine ökologischen Bauüberwachung festgesetzt

9.1.8 Vogelschlag:
Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogel-warte Sempach zu entnehmen. (http://www.vogelglas.info/).

9.2 Maßnahmen zur Verminderung

9.2.1. Die Befestigung von öffentlichen Parkplätzen sowie Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

9.3 Maßnahmen zur Kompensationsmaßnahmen/ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.3.1. Bei der Pflanzung der Hochstämme sind ausreichend große Baumstandorte auszubilden. Abgängige Bäumen sind gleichwertig zu ersetzen.

9.3.2. Die öffentlichen Grünflächen sind als Blühbrachen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind in den öffentlichen Grünflächen entlang der Grenzen Gebüsche und hochstämmige Laubbäume I. Ordnung gemäß Maßnahmenplan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte sind gemäß Maßnahmenplan festgesetzt, können jedoch um bis zu 3 m variieren. Die Pflanzenarten und Mindestqualitäten sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Des Weiteren sind insgesamt drei Eidechsenhabitate und drei Totholzinseln im Bereich der öffentlichen Grünfläche gemäß Maßnahmenplan anzulegen **(siehe UB, Maßnahme A2 / CEF2 und A3)**.

9.3.3. Die privaten Grünflächen sind als Ruderalvegetation anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind in den privaten Grünflächen Gebüsche und hochstämmige Laubbäume II. Ordnung gemäß Maßnahmenplan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte sind gemäß Maßnahmenplan festgesetzt, können jedoch um bis zu 3 m variieren. Die Pflanzenarten und Mindestqualitäten sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Des Weiteren ist ein Eidechsenhabitat sowie eine Totholzinsel im Bereich der privaten Grünfläche gemäß Maßnahmenplan anzulegen **(siehe UB, Maßnahme A1 / CEF1 und A4)**

9.3.4. Innerhalb des Gewerbegebietes sind in die privaten Grundstücke pro angefangener 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum II. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestqualitäten sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Dabei können die gepflanzten Bäume in der privaten Grünfläche angerechnet werden. Die Pflanzstandorte innerhalb der gewerblichen Flächen sind frei wählbar.

9.3.5. Die Wiesen, Ruderalvegetationen und Gebüsche sowie die Eidechsenhabitate und Totholzinseln in den öffentlichen und privaten Grünflächen sind im Vorfeld der Baumaßnahme zu pflanzen. Die restlichen durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und der privaten Bebauung herzustellen.

9.4 Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt (Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

9.4.1 200.671 Biotopwertpunkte werden über das Ökokonto ausgeglichen und dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet „Breite IV – 2. Änderung, 2. Erweiterung“ zugeordnet.

Maßnahme			Biotopwertpunkte
Ökokomtomaßnahme	Nr. 1_001	Sailersbach	18.929
Ökokomtomaßnahme	Nr. 1_005	Weigheimer Bach mit Tümpeln - Schlutten I	94.083
Ökokomtomaßnahme	Nr. 2_001	Am Schlittenbuckel	72.478
Summe			185.490

9.4.2 Entwicklung einer Magerwiese mit Eidechsenhabitaten und Gebüschen auf einer Teilfläche des gemeindlichen Grundstücks 646 nördlich des B-Plangebiets als Ersatzhabitate für den Bluthänfling und die Zauneidechse (**siehe UB, Maßnahme A5 / CEF 3**).

10. Sonstige Festsetzungen

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

11. Grenzen

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

ANHANG PFLANZLISTE

Pflanzenliste/ Empfehlungen

Pflanzenarten für die Maßnahmen A1/CEF1, A2CEF2, A5/CEF3	
Roter-Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Europäisches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*
Schlehdorn	*Prunus spinosa*
Gemeine-Hasel	*Corylus avellana*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Laubbäume 1. Ordnung (über 20 m)	
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Rot-Buche	*Fagus silvatica*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*

Laubbäume 2. Ordnung (12/15-20 m)	
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*
Grau-Erle	*Alnus incana*
Hain-Buche	*Carpinus betulus*
Zitterpappel/ Espe	*Populus tremula*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Silber-Weide	*Salix alba*
Fahl-Weide	*Salix rubens*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*

Laubbäume 3. Ordnung (5/7-12m)	
Sal-Weide	*Salix caprea*
Echte-Mehlbeere	*Sorbus aria*

Großsträucher Übergang zu Kleinbäumen (Laubgehölz 3-5/7 m)	
Roter-Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gemeine-Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laeviegata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Europäisches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*
Gemeine Traubenkirsche	*Prunus padus*
Purgier Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Grau-Weide	*Salix cinerea*
Purpur-Weide	*Salix purpurea*
Mandel-Weide	*Salix triandra*
Korb-Weide	*Salix viminalis*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

Roter Holunder	*Sambucus racemosa*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Normale Sträucher (Laubgehölz 1,5-3m)

Gemeine Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehdorn	*Prunus spinosa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*

Pflanzqualitäten

Öffentliche Flächen:	
Laubbäume:	Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, 5 Triebe, H = 60 – 100 cm
Private Flächen:	
Laubbäume:	Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, 5 Triebe, H = 60 – 100 cm

Pflegemaßnahmen:

Fertigstellungspflege:	1 Jahr, mähen, wässern, 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen
Entwicklungspflege:	3 Jahre, mähen, 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen

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.

Grundwasser, Erdwärmesonden
Bohrungen sind rechtszeitig vor deren Ausführung der entsprechenden Behörde anzuzeigen. Die Bohrungen sowie der Einbau von Erdwärme-sonden sind durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen vorzunehmen. Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.
Zur Vermeidung einer hydraulischen Verbindung zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken ist der Ringraum der Erdwärmesonden zwingend mit einer durchgehenden sowie frost- und tauwechselsicheren Ringraumabdichtung zu verfüllen.

Abwasserentsorgung
Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist gemäß Niederschlagswasserverordnung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Beim Umgang und bei der Behandlung von Regenwasser in Siedlungsgebieten wird auf die Leitfäden „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LUBW, 2005) und „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung" (LUBW, 2006) verwiesen. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser - und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. 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 oder ähnlichem dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation, die lokal von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit bedeckt wird. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bergbauberechtigung
Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Deißlinger Grubenfeld IV“, 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 Bebauungsplanes bisher nicht statt.
Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehenden Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.
Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.

Klimaschutzgesetz (KSG-BW)
Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)
Bodenschutzkonzepte:
Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten. Die Einzelheiten sollten mit dem Umweltschutzamt des Landratsamts Rottweil abgestimmt werden.

Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)
Erdmassenausgleich:
Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.
Verwertungskonzept:
Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500m3) ist ein Verwertungskonzept zur erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen.

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

Gewässerschutz
Gewässer (auch Grundwasser) sind/ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Auf die Haftungsbestimmungen für Veränderungen oder Verunreinigungen eines Gewässers (auch Grundwasser) wird ausdrücklich hingewiesen (§ 89 WHG).
Die Haftung erstreckt sich, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, auf alle Schäden, die durch die Baumaßnahmen und den Bestand der Anlage verursacht werden.
In diesem Zusammenhang wird auf die Themen „Löschwasser“ (Bereitstellung, Auffangen, Entsorgung, ...) und „Reinigungsabwasser“ aus der Reinigung der Module (Auffangen, Ableiten, Entsorgung) hingewiesen.

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)

1. Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform bei Haupt- und Nebengebäuden:
Freibleibend

2. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Dächer
Hallen- und Garagendächer sind mit einer dem Hauptgebäude in Form entsprechenden Dachgestaltung auszuführen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind:
- nur an der Stätte der Leistung,
- nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- nur bis zur Traufhöhe zulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 25 % der jeweiligen Fassaden, bzw. eine maximale Länge von 15,0 m nicht überschreiten.

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind offene Metall- und Holzzäune und Hecken aus Laubgehölzen bis 2,00 m Höhe zulässig. Diese sind bei fehlendem Gehweg 0,50 m hinter den Fahrbahnrand (Bordstein) zurückzusetzen.
Massive Mauern, Gabionenwände und Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d.h. sie sollen einen Mindestabstand von 20 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

4. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

4.1 Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Bei offenen Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gem. Pflanzlisten zu bepflanzen.

6. Entwässerung, Oberflächen- und Dachwasser

Die Realisierung der Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Genehmigungsunterlagen nachzuweisen.
Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Nichtschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser wird der zentralen Rückhalteanlage zugeführt. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung den a.a.R.d.T. entsprechend und nach den wasserrechtlichen Vorgaben dezentral in einer entsprechenden Regenkläranlage zu behandeln. In die Behandlungsanlage ist eine Absperrvorrichtung für den Havariefall zu integrieren. Flächen, auf denen eine Reinigung von Fahrzeugen, Maschinen und ähnliches vorgesehen ist, müssen mit entsprechenden vorgeschalteten Behandlungsanlagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Hinweis: nach Möglichkeit ist unschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser zu versickern

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. Details sind mit dem Umweltschutzamt (Landratsamt Rottweil) abzustimmen.

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