1. Fertigung

ROTTWEILER ING. UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/1 22 40

Anlage 4

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN
FRONHOF

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am 22.09.95 angezeigt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Rottweil, den 06.11.95
Landratsamt Rottweil

Walde
1. Landesbeamter

LANDRATSAMT ROTTWEIL

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSABSICHT

I.1 Anlaß, Ziele und Zweck der 1. Änderung

II. BESCHREIBUNG DER 1. ÄNDERUNG

II.1 Neufassung von Traufhöhen

II.2 Teilweise Neufassung der Bauweise

II.3 Teilweise Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

II.4 Stellplätze im Bereich der festgesetzten Vorgartenflächen

II.5 Ausweisung eines zusätzlichen Baugrundstückes im Bereich des Kindergartens

II.6 Festsetzung eines Zufahrtsverbotes für zwei Grundstücke

II.7 Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Teilbereich entlang des Lärmschutzwalles

III. AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

IV. KOSTEN UND FINANZIERUNG

I. PLANUNGSABSICHT

I.1 Anlaß, Ziele und Zweck der 1. Änderung

Im Zuge der derzeitigen Überbauung des Plangebietes "Fronhof" hat sich gezeigt, daß die getroffenen Festsetzungen in Teilbereichen zu ändern sind. Insbesondere möchte die Gemeinde den Wünschen von Bauwilligen entsprechen und die Nutzung einzelner Baugrundstücke in Teilen erweitern. Wesentlicher Bestandteil der 1. Änderung ist jedoch die Absicht der Gemeinde, für den entlang des Lärmschutzwalles bisher als (WA) Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich künftig (MI) Mischgebiet festzusetzen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Fronhof" wurde an Hand eines schalltechnischen Gutachtens die Verträglichkeit des angrenzenden Gewerbegebietes mit dem künften Wohnen im Plangebiet untersucht. Das durchgeführte Gutachten kommt zum Ergebnis, daß der direkt an den Lärmschutzwall angrenzende Bereich als Mischgebiet festzusetzen ist. Der im dortigen Bereich anzusetzende Mischpegel für Lärm-Immissionen liegt bei 58 dBA.

Entgegen den im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren durch Regierungspräsidium und Industrie- und Handelskammer vorgebrachten Bedenken hat sich die Gemeinde entschlossen, die dortige Nutzung in der Festsetzungsform Mischgebiet auszuweisen. Im Mischgebiet ist Wohnen in der gleichen Form wie im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Zusätzliche Nutzungsformen, entsprechend den Zulässigkeiten eines Mischgebietes, die das Wohnen im Plangebiet nicht wesentlich stören, sollen künftig dort zugelassen werden.

II. BESCHREIBUNG DER 1. ÄNDERUNG

II.1 Neufassung von Traufhöhen

Entsprechend den zwischenzeitlich vorgetragenen Wünschen und Vorstellungen von Bauwilligen hat die Gemeinde beschlossen, die Traufhöhen künftiger Gebäude geringfügig zu erhöhen. Damit wird erreicht, daß künftiger Wohnraum in den Dachgeschossen umfangreicher genutzt werden kann.

Zusätzlich wird das Maß der Traufhöhen einheitlich festgesetzt (Schnittpunkt = Außenwand mit Oberkante Dachhaut).

Die geplante Erhöhung ist so ausgelegt, daß sie den städtebaulichen Erfordernissen gerecht wird und sich somit in das visuelle Erscheinungsbild der Gesamtbebauung einfügt.

II.2 Teilweise Neufassung der Bauweise

In Ergänzung der bisher festgesetzten Bauweise für den Bereich von 2-geschossigen Gebäuden soll künftig auch eine einseitige Grenzbebauung ermöglicht werden.

Diese Erweiterung fügt sich in die Bandbreite der gewollten baulichen Ausformungen ein.

II.3 Teilweise Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Um die Erstellung eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen, soll das Maß der baulichen Nutzung auf den hiervon betroffenen Grundstücken entsprechend geändert werden. Die Gemeinde entspricht hiermit dem zwischenzeitlich vorhandenen Bedarf an entsprechendem Wohnraum.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehres wird die Errichtung einer Tiefgarage zwingend vorgeschrieben.

Das künftig entstehende Bauvolumen, in diesem Teilbereich, ist mit dem Umfeld als verträglich einzustufen.

II.4 Stellplätze im Bereich der festgesetzten Vorgartenflächen

Zur Unterbringung von notwendigen Stellplätzen auf den Baugrundstücken soll künftig auch der Bereich der Vorgartenflächen teilweise herangezogen werden können.

Vorgesehen ist, daß künftig je Baugrundstück in diesem Vorgartenbereich 2 Stellplätze angelegt werden können. Ihr Oberflächenabschluß muß in wasserdurchlässiger Form ausgebildet werden.

II.5 Ausweisung eines zusätzlichen Baugrundstückes im Bereich des Kindergartens

Durch die Verkleinerung des Grundstückes für den künftigen Kindergarten besteht die Möglichkeit, ein Baugrundstück für die Erstellung eines Wohngebäudes zu schaffen.

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist diese zusätzliche Ausweisung positiv zu bewerten. Diese zusätzliche Überbauungsmöglichkeit fügt sich positiv in die bisherige Planung ein.

Eine notwendige Erschließung ist über die vorhandenen Infrastrukturen sichergestellt.

II.6 Festsetzung eines Zufahrtsverbotes für zwei Grundstücke

Zur Rückführung von bisher objektiv vorhandenen, jedoch nicht gewünschten Erschließungsvorteilen werden für 2 Grundstücke Zufahrtsverbote festgesetzt.

Die betroffenen Grundstücke sind bereits über vorhandene Straßen und Wege erschlossen.

II.7 Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Teilbereich entlang des Lärmschutzwalles

Das Plangebiet liegt insgesamt im Abschallbereich des angrenzenden Gewerbegebietes, sowie der Bundesstraße B 27 (Rottweil - Villingen/Schwenningen).

Entsprechend dem von der Gemeinde veranlaßten Lärmgutachten wird entlang des Lärmschutzwalles ein Mischgebiet festgesetzt. Der in diesem Bereich anzusetzende Mischpegel mit 58 dBA läßt hierfür eine bessere soziale Verträglichkeit erwarten.

Mit der Ausweisung "Mischgebiet" kann künftig nicht nur dem Wohnen, sondern auch den Erfordernissen zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entsprochen werden.

Das künftig dort festgesetzte Mischgebiet wird so definiert, daß die Eigenart (MI) erreicht werden kann und gleichzeitig ein Nutzungskonflikt zum angrenzenden "Allgemeinen Wohngebiet" ausgeschlossen bleibt.

Mit der beabsichtigten Erweiterung der Bandbreite künftiger Nutzungen, in diesem Bereich, bleibt damit der Charakter der gesamtstädtebaulichen Vorgaben des Gebietes "Fronhof" erhalten.

III. AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Die beabsichtigten Änderungen der Planung bewegen sich in der bisher vorgesehenen Gesamtkonzeption einer kleinmaßstäblichen Überbauung. Mit den getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, daß auch künftig überzogene ökonomische Vorstellungen einzelner Bauherren ausgeschlossen bleiben.

Mit der Ausweisung einer Gebietsfläche für Mischgebietsnutzung schafft die Gemeinde einen Übergangs-Pufferbereich, der künftig mögliche Zielkonflikte auf ein Mindestmaß reduziert. Damit entspricht die Gemeinde den Vorgaben für ein erträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.

IV. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Bestehende und geplante Erschließungsanlagen bleiben in ihrem bisherigen Umfang erhalten.

Zusätzliche bauliche Aufwendungen entstehen durch die 1. Änderung Bebauungsplan "Fronhof" nicht.

Aufgestellt:

Deißlingen, den 21.06.1994

GEMEINDE 1 DEISSLINGEN

. . . . . .
(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 14.12.1994

GEMEINDE 1 DEISSLINGEN

. . . . . .
(Spadinger)
Bürgermeister