3. Fertigung

GEMEINDE DEISSLINGEN

LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN "FRONHOF"

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 wird folgender

TEXTTEIL

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1	Art der baulichen Nutzung	2,3,4,5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Zahl der Vollgeschosse	5
2.4	Bauweise	6
2.5	Stellung baulicher Anlagen	6
2.6	Flächen für Garagen	6
2.7	Verkehrsflächen	6
2.8	Herstellen der Verkehrsflächen	6
2.9	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	7
2.10	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern	7,8,9
2.11	Höhenlage der Verkehrsflächen	9
2.12	Höhenlage der baulichen Anlagen	9
2.13	Regenwasserrückhaltung von Dachflächen	9
2.14	Private Stellplätze	9
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
3.1	Dachformen, Dachneigungen	10
3.2	Dachgestaltung	10
3.3	Firstrichtung	10
3.4	Höhenbeschränkung	10,11
3.5	Einfriedungen	12
3.6	Niederspannungsfreileitungen	12
3.7	Ausgestaltung der unbebauten Flächen	12
4.	Hinweise	
4.1	Kanalhausanschlüsse	13
4.2	Geologische Situation	13
4.3	Landesdenkmalamt	13

GEMEINDE DEISSLINGEN

LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN "FRONHOF"

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II. S. 885, 1122).

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fasung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II. S. 885, 1124).

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).

1.4 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).

1.5 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720) mit Änderungen.

1.6 Bodenschutzgesetz (BodSchG) Baden-Württemberg vom 24. Juni 1991 (GBl. S. 434).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

WA 1 Höhenbeschränkung gem. Ziffer 3.4.1
WA 2 Höhenbeschränkung gem. Ziffer 3.4.2, 3.4.3

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden
gemäß § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind
gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden
gemäß § 1 (5) BauNVO

- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.1.2 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Für die Bereiche "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gilt

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO können auch ausnahmsweise außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen werden, sofern sie nicht im Bereich der Abstandsflächen, sowie in den nach Ziffer 2.9 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden.

Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) und (2) BauNVO, die wie Gebäude wirken, sind im Bereich der mit PFF 1 gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

Als Nebenanlagen sind zulässig:

- Pergolen und offene Freisitze
- je ein Gewächs- und je ein Gartenhäuschen zur Unterbringung von Gartengeräten oder eine Holzlagerhütte, bis 25 m³ umbauten Raum.
- Wintergärten

Als Nebenanlagen sind unzulässig:

- Oberirdische Gastankbehälter, nach Betriebsfähigkeit einer zentralen Erdgasversorgung
- Hundezwinger

Für den Bereich "Fläche für Gemeinbedarf" gilt

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht im Bereich der Abstandsflächen, sowie in den nach Ziffer 2.9 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht auf den nach Ziffer 2.9 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden.

2.1.3 **Fläche für Gemeinbedarf**
(§ 9 (1) Nr. 5, Nr. 8 und Nr. 22 BauGB.

Gemäß Planeinschrieb.

a) Kindergarten mit Spielplatz und den dazugehörenden Nebenanlagen.

b) Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, einschließlich den dazugehördenen Nebenanlagen.

2.1.4 Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO

Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnung und Wohngebeäude
- Kleinsiedlungen, einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Sonstige Wohngebäude

Nicht zulässig sind
gemäß § 1 (5) BauNVO

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind
gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Ausnahmen nach § 5 ()3) BauNVO

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO

2.1.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO

Zulässig sind

- Anlagen und Einrichtungen zum Bau und Betreiben eines gemeindeeigenen Bauhofes, einschließlich der dazugehörenden Nebenanlagen, Einrichtungen, sowie KFZ-Abstellplätzen
- Anlagen und Einrichtungen zum Betreiben von Abwasserableitungen (RÜB)
- Recyclingbehälter
- Zwischenlagerung und Zerkleinerung von Baum- und Heckenschnitt für örtlichen Bedarf
- Lagerung von Baumaterialien

Nicht zulässig sind
gemäß § 1 (5) BauNVO

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Gemeindebedienstete

Nicht zulässig sind
gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO

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

2.1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BimSch, öffentlich
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand gemäß Berechnung (Anlage 7) und Darstellung im Lageplan (Anlage 2). Schnitte (Anlage 8) und Begrünungsplan (Anlage 9).

2.1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, öffentlich
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Obstbaumwiese.

2.1.8 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Kinderspielplatz.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb.

2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB. + § 22 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb

2.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb (Hauptfirstrichtung), Winkelbauten sind zulässig.

2.6 Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Erst-Garagen müssen im Hauptgebäude untergebracht oder an das Hauptgebäude, mit gleicher Dachform, direkt angebaut werden. Garagen im Untergeschoß können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Flächen, sowie Vorgartenflächen (2.10.2) können Erstgaragen und/oder Carports ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

Die Ausnahmen gelten nicht für die nichtüberbaubaren Flächen neben der Kreisstraße.

Freistehende Garagen, als Zweit- und Drittgaragen (Satteldächer) können ausnahmsweise, sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden, sofern sie nicht auf den nach Ziffer 2.9 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen zu liegen kommen.

Bei Gemeinschaftsgaragen (GGa) ist Flachdach unzulässig.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Entwurfselemente der Straßenerschließung sind so gewählt, daß dem Ziel "Verkehrsberuhigtes Wohnen" Rechnung getragen wird.

2.8 Herstellen der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.9 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.9.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe, über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.9.2 Leitungsrechte

Gemäß Eintragungen im Lageplan.

2.9.3 Schutzstreifen entlang der Kreisstraße

Entlang der Kreisstraße ist der im Lageplan dargestellte Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Ausnahmen sind nicht zugelassen.

2.9.4 Baulast zugunsten der Gemeinde

Der im Lageplan eingetragene Bereich dient zur rechtlichen Absicherung der geplanten Lärmschutzwand; Geh- und Fahrrecht der Gemeinde für den Bau und die Unterhaltung bzw. Instandsetzung einer Lärmschutzwand.

Diese Flächen sind von jeglichen sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten und dürfen nicht mit wertvollen Gehölzen bepflanzt werden.

Aufschüttungen in diesem Bereich können nur ausnahmsweise und im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

2.10 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.10.1 Pflanzfestsetzung Siedlungsgrün (PFF 1) privat

Zur Bildung von Wohnquartieren und zur Eingrünung der Grundstücke sind die Grundstücksgrenzen mit einem unregelmäßig angeordneten Gehölzstreifen zu bepflanzen.

Als Bepflanzung können folgende Arten verwendet werden, deren Auflistung jedoch nicht abschließend ist:

- Hartriegel
- Haselstrauch
- Liguster
- Flieder
- Schwarzer Holunder
- Roter Holunder
- Hundsrose
- Ohrweide
- Feldahorn
- Forsythie
- Weigelie
- Schmetterlingsflieder
- Blutjohannisbeere
- Pfaffenhütchen
- Faulbaum

2.10.2 Pflanzfestsetzung Vorgartenflächen (PFF 2) privat

Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Für notwendige Garagenzufahrten und Hauseingänge dürfen sie unterbrochen werden.

Entlang den dortigen Erschließungsanlagen sind keine Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche entlang von separaten Gehwegen, sowie den Erschließungsstraßen "A", "B" und der Kreisstraße.

Entsprechend der jeweiligen Darstellung im Lageplan ist ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

2.10.3 Pflanzfestsetzung (PFF 3) privat

Als Abgrenzung zur freien Flur sind auf den zum Außenbereich angrenzenden Grundstücken, zur Grüneinbindung der Gebäude, heimische Laubbäume, Heistern, Sträucher und Hecken zu pflanzen.

Als Bepflanzung können folgende Arten verwendet werden, deren Auflistung jedoch nicht abschließend ist.

Bäume

- Feldahorn
- Walnuß
- Mostbirne
- Obstbäume

Sträucher und Hecken

- Schlehe
- Himbeere
- Schneeball
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Spindelstrauch
- Schwarzer Holunder
- Salweide
- Liguster

2.10.4 Einzelbäume entlang den Erschließungsstraßen und in öffentlichen Plätzen (PFF 4) öffentlich

Zur Gliederung des Straßenraumes und besseren Orientierbarkeit sind folgende Bäume und Sträucher zu pflanzen:

- Winter-Linde, Rotlaubiger Ahorn oder ähnlich.

2.10.5 Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen, öffentlich

Die im Plan hierfür ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Sträuchern und Bäumen locker zu bepflanzen.

2.11 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (1) BauGB)

Die Höhenlagen der Verkehrsflächen werden im Erschliessungsplan festgelegt.

2.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 50 cm über dem höchsten Geländepunkt des Hausgrundrisses oder maximal 50 cm über Straßenniveau, in der Mitte des Gebäudes gemessen, liegen.

2.13 Regenwasserrückhaltung von Dachflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zum Erhalt der Grundwassersituation Rückhaltevolumen anzulegen. Das hierbei gestaute Regenwasser ist zur Bewässerung der privaten Grundstücke zu verwenden.

Folgendes Mindestvolumen wird festgesetzt:
je Wohnbaugrundstück 2 m³.

2.14 Private Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die privaten Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

3.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Zugelassen sind nur Sattel- und Walmdächer.

Dachneigungen gemäß Planeinschrieb.

Sonnenkollektoren sind auf allen nach Südost bis Südwest geneigten Dachflächen zulässig, sofern sie in der Dachfläche oder parallel zu ihr im Abstand von bis zu maximal 0,30 m liegen.

3.2 Dachgestaltung (§ 73 (1) Nr. 2 LBO)

Dachaufbauten sind zugelassen. Sie müssen mindestens 1,50 m Abstand vom Giebel einhalten und dürfen 2/3 der Dachbreite nicht überschreiten.

Vom First abgeschleppte Gaupen sind unzulässig. Der Abstand zum First muß mindestens 1,0 m betragen.

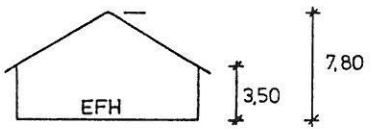
3.3 Firstrichtung (§ 9 (2) BauGB)

Gemäß Planeinschrieb. Winkelbauten sind zugelassen.

3.4 Höhenbeschränkung (§ 9 (2) BauGB i.V. mit § 73 (1) 7 LBO)

- Bereich WA 1

3.4.1 Die Firsthöhe der Gebäude darf folgende Maße insgesamt nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.



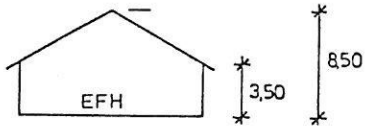
Z = I

Traufhöhe	First
3,50	7,80 m

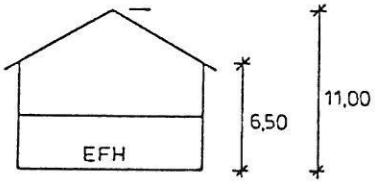
- Bereich WA 2

3.4.2 Die Firsthöhe der Gebäude darf folgende Maße insgesamt nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

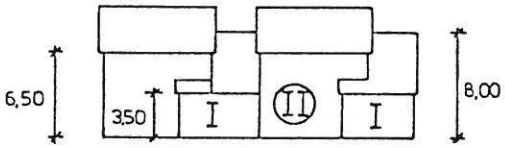
a) in ebener Lage



	Traufhöhe	First
Z = I	3,50 m	8,50 m



Z = II 6,50 m 11,00 m



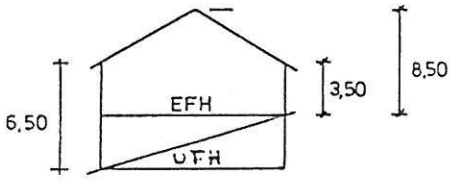
Z = II

Traufhöhe 6,50 m

Die Traufhöhe ist im Bereich Z = II auf die gesamte Gebäudelänge einzuhalten.

(Traufhöhe = Höhe zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)

b) in hängiger Lage



Z = II (I + U)	6,50 m	8,50 m

3.5 Einfriedungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

3.5.1 Entlang den "Erschließungsstraßen"

Entlang den Straßen "A" und "B" sind eingepflanzte Zäune, sowie lebende Hecken sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

3.5.2 Zwischen den Nachbargrundstücken, an separaten und öffentlichen Fußwegen

Zugelassen sind Holzzäune, lebende Hecken und eingepflanzte Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe.

3.5.3 Entlang dem Übergang zur freien Flur

Zulässig sind einzupflanzende Maschendraht-, sowie Holzzäune und lebende Einfriedungen bis maximal 1,2 m Höhe.

Der Bodenabstand soll mindestens 0,20 cm betragen, um Kleintieren das Passieren zu ermöglichen.

3.5.4 Zwischen "Allgemeinem Wohngebiet" und "Dorfgebiet"

Zulässig sind einzupflanzende Maschendraht-, sowie Holzzäune bis maximal 1,80 m Höhe.

3.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Für neu zu erstellende Gebäude sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

3.7 Verbot des Zuganges und der Zufahrt

Siehe Planeintrag.

4. HINWEISE

4.1 Kanalhausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

4.2 Geologische Situation

Auf das der Planung beigefügte geologische Gutachten wird hingewiesen (Anlage 6).

4.3 Landesdenkmalamt

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden, da der Name "FRONHOF" darauf hinweist, daß sich in diesem Bereich der bis ins frühe Mittelalter zurückreichende Fronhof des Klosters Reichenau befunden hat. Zusätzlich ist in diesem Bereich mit der Aufdeckung römischer Siedlungsreste zu rechnen.

Damit ist davon auszugehen, daß u. U. umfangreiche archäologische Ausgrabungen mit entsprechenden zeitlichen Auswirkungen auf Einzelbauvorhaben stattfinden können.

Im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens sind die Einzelbauvorhaben dem Landesdenkmalamt zur Stellungnahme vorzulegen.

Aufgestellt:

Deißlingen, den 23.06.1992
ergänzt am 25.08.1992

GEMEINDE 1 DEISSLINGEN

. . . . . .
(Spadinger)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 26.08.1992

GEMEINDE 1 DEISSLINGEN

. . . . . .
(Spadinger)
Bürgermeister

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN "FRONHOF"

1. ÄNDERUNG

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 wird folgender

TEXTTEIL

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1	Art der baulichen Nutzung	2,3,4,5,6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Zahl der Vollgeschosse	6
2.4	Bauweise	6
2.5	Stellung baulicher Anlagen	7
2.6	Flächen für Garagen	7
2.7	Verkehrsflächen	7
2.8	Herstellen der Verkehrsflächen	7
2.9	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	8
2.10	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern	8,9,10
2.11	Höhenlage der Verkehrsflächen	10
2.12	Höhenlage der baulichen Anlagen	10
2.13	Regenwasserrückhaltung von Dachflächen	10
2.14	Private Stellplätze	10
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
3.1	Dachformen, Dachneigungen	11
3.2	Dachgestaltung	11
3.3	Firstrichtung	11
3.4	Höhenbeschränkung	11,12
3.5	Einfriedungen	13
3.6	Niederspannungsfreileitungen	13
3.7	Verbot des Zuganges und der Zufahrt	13
4.	Hinweise	
4.1	Kanalhausanschlüsse	14
4.2	Geologische Situation	14
4.3	Landesdenkmalamt	14
4.4	Lärmvorbelastung	14