



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.

STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0

78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

STADT
STATDTEIL
LANDKREIS

DORNHAN
LEINSTETTEN
ROTTWEIL

B E B A U U N G S P L A N

GEWERBEGEBIET

» KALTENHOF «

B E G R Ü N D U N G

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
2. **Erfordernis der Planaufstellung**
3. **Abgrenzung des Plangebiets**
4. **Verfahrensweg**
5. **Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen**
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne
6. **Lage in der Ortschaft, derzeitige Nutzung**
7. **Planungskonzept**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise
 - 7.4 Verkehr
 - 7.4.1 Individualverkehr
 - 7.4.2 Ruhender Verkehr
 - 7.4.3 Landwirtschaftlicher Verkehr
 - 7.5 Grünordnung
8. **Versorgung und Entsorgung**
 - 8.1 Wasserversorgung
 - 8.2 Abwasserableitung
 - 8.3 Stromversorgung, Fernmeldetechnik
 - 8.4 Abfall, Wertstoffe
9. **Umweltbericht**
10. **Bodenordnung**
11. **Örtliche Bauvorschriften**
 - 11.1 Dachformen, Dachneigungen
 - 11.2 Höhenbegrenzungen von baulichen Anlagen
 - 11.3 Einfriedungen
 - 11.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen
 - 11.5 Werbeanlagen

12. Abwägung

12.1 Öffentliche Belange

12.2 Private Belange

12.3 Abwägungsbelange

13. Städtebauliche Daten

13.1 Flächenbilanzierung

14. Zeitliche Verwirklichung

1. ALLGEMEINES

Leinstetten ist ein Stadtteil der Stadt Dornhan. Eingebettet in das Glattal sind die gewerblichen Entwicklungsflächen im Stadtteil Leinstetten ausgenutzt und praktisch keine weiteren Entwicklungsflächen vorhanden. Zum Stadtteil Leinstetten gehört die Kleinsiedlung Kaltenhof, zwischen Leinstetten und Dürrenmettstetten gelegen. Im nordwestlichen Teil dieser Kleinsiedlung wurde zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplans eine kleine, etwa 0,9 ha große Fläche für Gewerbe ausgewiesen, um dem Stadtteil Leinstetten und dessen Teilort Kaltenhof gewerbliche Flächen im Bedarfsfall zur Verfügung stellen zu können.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Da ein ortsansässiger Handwerksbetrieb seine Produktion erweitern will und in diesem Zuge in eine gewerbliche Flächen umsiedeln möchte, hat sich die Stadt Dornhan dazu entschlossen, für den im Flächennutzungsplan vorgesehen Bereich „Kaltenhof“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung schafft die Stadt Dornhan für ihren Stadtteil Leinstetten und dessen Teilort Kaltenhof die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Entwicklung.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes »Kaltenhof« sowie der Bereich für die Örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Dornhan hat am 20.06.2005 beschlossen, den Bebauungsplan »Kaltenhof« aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dornhan und ihren Stadtteilen, ist das Gebiet als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan „FNP der Stadt Dornhan“ weist das Gebiet Kaltenhof als „Gewerbliche Bauflächen“ aus.

Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den Bebauungsplan „Kaltenhof“ grenzen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNGEN

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Teilorts Kaltenhof. Derzeit wird das Gebiet überwiegend landwirtschaftlich als Wiesen- und Ackerflächen genutzt. Das Gebiet ist weist eine leichte Südhanglage auf.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzlich Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten. Die Siedlung „Kaltenhof“ ist von je her landwirtschaftlich und gewerblich geprägt, wobei im Vordergrund eindeutig die Landwirtschaft und das Handwerk stehen. Dieser Gebietscharakter soll nicht verloren gehen. Das Gewerbegebiet soll vor allem ortsansässigen Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben.

Die Immissionen sind hinsichtlich des angrenzenden Mischgebiets nach TA-Lärm auf dessen zulässige Werte beschränkt, um ein Nebeneinander verträglich zu gestalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Höhenentwicklungen künftiger Bauten entspricht die Stadt Dornhan den Anforderungen künftiger gewerblicher Notwendigkeiten, unter Beachtung der erforderlichen Einfügung in die Umgebung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den gewollten, ökonomischen Erfordernissen und sichern gleichzeitig ein für das Landschaftsbild zu akzeptierendes Maß.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen schöpft die Planung die maximal zulässigen Werte des § 17 der BauNVO aus. Das Erfordernis dieser Festsetzung leitet sich aus den für gewerbliche Nutzungen notwendigen innerbetrieblichen Verkehrsflächen ab.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist „offene Bauweise“ festgesetzt, um den Belangen künftiger Gewerbetreibender eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

7.4 Verkehr

7.4.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die beiden bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen Richtung „Haldenhof“ bzw. „Oberiflingen“ (Planstraßen „A“ und „B“) verkehrlich erschlossen. Beide Straßen münden in der K 5515 Richtung Leinstetten. Die innere verkehrliche Erschließung wird zusätzlich durch eine Stichstraße (Planstraße „C“) gewährleistet.

7.4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

7.4.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten.

7.5 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen sind sowohl im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als auch in den Planungsrechtlichen Festsetzungen integriert.

Im Bebauungsplan wird eine ca. 800 m² große Grünfläche ausgewiesen, welche nur kleingärtnerisch oder als Wiesenfläche bewirtschaftet werden kann.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans hin zur freien Flur wird dadurch geregelt, dass entlang den jeweiligen Grenzen eine Eingrünung durch Sträucher und Einzelbäumen geschaffen werden muss. Damit wird auch dem Landschaftsbild entsprochen.

Umfangreiche Regelungen zum Boden- und Grundwasserschutz sind im Bebauungsplan ebenfalls enthalten.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im „Kaltenhof“.

Im Plangebiet wird an geeigneter Stelle ein Überflurhydrant (A,B,B) aufgestellt.

8.2 Abwasserableitung

Für die anfallenden Schmutzwässer erfolgt der Anschluss an den Ortskanal in der Kleinsiedlung „Kaltenhof“ – in der Kreisstraße K 5515.

Die anfallenden Niederschlagswässer werden auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und versickert. Der Untergrund ist aufgrund seines Verkarstungsfortschritts dazu geeignet. Entsprechende Festsetzungen sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen, bzw. örtlichen Bauvorschriften enthalten.

8.3 Stromversorgung, Fernmeldetechnik

Die Stromversorgung wird über die EnBW, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG erweitert.

8.4 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil, durch ein privates Unternehmen.

9. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht des Büro Gfrörer vom 19.09.2005 liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei. Bestandteil des Umweltberichts ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Die Ergebnisse des Umweltberichts und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz macht sich die Stadt Dornhan zu Eigen. Bestandteil des Umweltberichts ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

10. BODENORDNUNG

Die abschnittsweise Realisierung des Plangebietes sichert die Stadt Dornhan durch den Erwerb von erforderlichen Flächen.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Dachformen, Dachneigungen

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt.

11.2 Höhenbegrenzungen von baulichen Anlagen

Die hierfür festgesetzten maximalen Obergrenzen orientieren sich am angrenzenden Bestand. Damit stellt die Planung sicher, dass künftiges Bauvolumen sich mit dem Bestand und dem Landschaftsbild verträglich zeigt.

11.3 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt.

11.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

11.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Landesstraße, Rechnung tragen.

Die Planung nimmt Rücksicht auf die Belange des Fernstraßengesetzes.

12. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Stadt Dornhan hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes »Kaltenhof« sowie den Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (vgl. § 1 (5) Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), im Folgenden BauGB)

Bei dieser Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

12.1 Öffentliche Belange

- Die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen gewerblichen Bauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und des Umweltberichtes
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden

- die Belange der Wasserwirtschaft.
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Landwirtschaft

12.2 Private Belange

- Die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darinliegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft auf die Erzielung einer angemessenen Rendite.
- Die Belange des ortsansässigen Einzelhandels

12.3 Abwägungsbelange

In der Abwägung wurden folgende Belange speziell berücksichtigt.

- Weiterführung bestehender gewerblicher Strukturen
- verkehrliche Anbindung an bestehende Strukturen
- Flächenpotential
- allgemeine Ver- und Entsorgungssituation

die Eingriffsrealisierung eine weitgehende Verträglichkeit mit den privaten und öffentlichen Belangen gewährleistet.

Mit den im Plangebiet getroffenen Festsetzungen wird das Ziel negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden erreicht.

Die an das Plangebiet angrenzenden Strukturen werden im Bebauungsplan folgend berücksichtigt

- Angleichen der Nutzungstiefe an bestehendem Gewerbegebiet durch Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit
- Maßstäblichkeit an bestehenden Strukturen angeglichen
- Höhenentwicklung am Bestand orientiert.

Die Stadt Dornhan hat der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich der Gewerbegebietsfläche »Kaltenhof« durch folgende Punkte Rechnung getragen:

- Schaffung von öffentlichen Grünbereichen als Übergänge zur Flur
- Höhenbegrenzung im Gebiet
- Orientierung der Höhenentwicklung am Bestand

Den Belangen des Umweltschutzes hat die Stadt Dornhan im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan durch folgende Punkte Rechnung getragen:

- Entwässerung im Trennsystem
- Baumpflanzungen privat und öffentlich
- private Grünflächen

Die Stadt Dornhan hat den Belangen des Naturschutzes durch folgende Punkte entsprochen:

- Erstellen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie eines Umweltberichts
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet
- Festsetzung zum Schutz der Vegetationsflächen

Die Stadt Dornhan hat den Belangen des örtlichen Einzelhandels durch folgende Punkte entsprochen:

- Einschränkung der Nutzungen ausschließlich auf Gewerbebetriebe, die keinen Einzelhandel betreiben.

Diese Punkte tragen den Ausgleich des baulichen Eingriffes der durch die Planrealisierung erfolgen wird.

13. STÄDTEBAULICHE DATEN

13.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil
Gewerbebauflächen	6800,00	0,68	75
Verkehrsfläche, öffentlich (Straßen, Gehweg)	1562,00	0,16	17
Grünflächen, privat	788,00	0,08	8
Gesamtfläche	9150,00	0,92	100

14. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird die Stadt Dornhan einen 1. Abschnitt für den besagten Handwerksbetrieb erschließen.

Aufgestellt:

Dornhan, den 20.06.2005
Geändert am 19.09.2005



(Markus Huber)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dornhan, den 20. Sep. 2005



(Markus Huber)
Bürgermeister