



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

DORNHAN

STADTTEIL

DORNHAN

LANDKREIS

ROTTWEIL

Bebauungsplan

>> Freudenstädter Straße <<

Begründung

| Ziffer | Inhalt |
|---------------|--|
| 1. | Allgemein |
| 1.1 | Planungsziel |
| 2. | Erfordernis der Planaufstellung |
| 3. | Abgrenzung des Plangebietes |
| 4. | Verfahrensweg |
| 5. | Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen |
| 5.1 | Flächennutzungsplan |
| 5.2 | Rechtskräftige Bebauungspläne |
| 5.3 | Regionalplan |
| 6. | Lage 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 | Verkehrliche Erschließung |
| 7.4.2 | Öffentlicher Personalverkehr |
| 7.4.3 | Ruhender Verkehr |
| 7.4.4 | Fußgängerverkehr |
| 7.5 | Grünordnung |
| 8. | Ver- und Entsorgung |
| 8.1 | Wasserversorgung |
| 8.2 | Abwasserableitung |
| 8.3 | Abwasserreinigung |
| 8.4 | Stromversorgung |
| 8.5 | Fernmeldetechnik |
| 8.6 | Abfall, Wertstoffe |
| 9. | Umweltbericht |
| 10. | Bodenordnung |
| 11. | Geologie |
| 11.1 | Geotechnik |
| 11.2 | Archäologische Denkmalpflege |
| 12. | Örtliche Bauvorschriften |
| 12.1 | Dachformen, Dachneigung |
| 12.2 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen |
| 12.3 | Einfriedung |
| 12.4 | Außenantennen und Versorgungsleitungen |

| | |
|------------|-----------------------------------|
| 12.5 | Werbeanlagen |
| 12.6 | Oberflächenabschluss |
| 13. | Abwägung (Zusammenfassung) |
| 13.1 | Öffentliche Belange |
| 13.2 | Private Belange |
| 14. | Städtebaulichen Daten |
| 14.1 | Flächenbilanzierung |
| 14.2 | Grundflächenzahl |
| 14.3 | Anzahl der Baugrundstücke |
| 15. | Zeitliche Realisierung |

1. ALLGEMEINES

1.1 Planungsziel

Die Stadt Dornhan verfügt seit Jahrzehnten über nur einen Verbrauchermarkt in der Ortsmitte. Dieser ist mit ca. 500 m² Verkaufsfläche nicht in der Lage die Grundversorgung für die Stadt und die umliegenden Ortsteile zu gewährleisten.

Erweiterungsmöglichkeiten sind auf Grund der Gemengelage nicht möglich, die Anlieferung ist nur sehr umständlich und störend durchführbar. Die Problematik des Supermarkts in der Stadtmitte ist allgegenwärtig, vor allem auch der große Mangel an PKW – Stellplätzen. So ist in Stoßzeiten eine Anzahl von 10 Stellplätzen viel zu wenig; die Innenstadt wird somit sehr stark durch Parkierung gestört.

Dornhan ist im Regionalplan 2003 des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg als Kleinzentrum ausgewiesen. Dornhan hat derzeit 2900 Einwohner; seine 7 Stadtteile (Leinstetten, Fürnsal, Bettenhausen, Gundelshausen; Marschalkenzimmern, Weiden, Busenweiler) haben zusammen 3320 Einwohner; die Gesamtstadt hat somit zusammen 6220 Einwohner.

Für diese Einwohnerzahl ist ein Verbrauchermarkt zur Grundversorgung elementar und auch nur als großflächiger Einzelhandel wirtschaftlich und praktisch umsetzbar

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Nachdem die jetzt im Innenstadtbereich bereits tätige Betreiberfamilie auf die Stadt zugekommen ist, mit dem Wunsch nach Aussiedlung und damit Vergrößerung des Verbrauchermarkts, hat sich der Gemeinderat der Stadt Dornhan in öffentlicher Sitzung am 13.10.2008 dazu entschlossen einen Bebauungsplan zur Neuansiedlung eines Verbrauchermarkts aufzustellen.

Damit sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, damit die Grundversorgung der Stadt und ihrer Stadtteile künftig gewährleistet werden kann.

Dazu ist es aber notwendig, dass der künftige Markt eine Verkaufsfläche von 1500 m² anbieten kann, da ansonsten eine wirtschaftliche Nutzung nicht darstellbar ist. Dieser Wert von 1.500 m² VK entspricht auch den vergleichbaren Vollsortimentern in der Raumschaft. Die Stadt Dornhan hat bisher keinen solchen Vollsortimenter; nach Errichtung dieses Markts ist auch kein weiterer großflächiger Einzelhandel vorgesehen. Im Prozess der Abwägung hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, die maximal zulässige Verkaufsfläche auf den Wert von 1.500 m² zu begrenzen.

Aus raumordnerischer Sicht ist die Großflächigkeit zur Grundversorgung der Stadt Dornhan mit keinen Beeinträchtigungen der benachbarten Gemeinden und der Raumschaft verbunden, da sich das Einzugsgebiet des Markts auf die Stadt Dornhan und ihre Stadtteile beschränkt.

Die Dornhaner Bevölkerung ist bisher darauf angewiesen, relativ weite Strecken zurück zulegen, um alle notwendigen Lebens- und Haushaltsmittel besorgen zu können. Durch die vorliegende Planung entsteht ein Markt, der die Bevölkerung künftig mit diesen Waren versorgen kann. Dies ist vor allem auch für nicht mobile Einwohner wichtig. Der künftige Verbrauchermarkt liegt an der Landstraße L 410 in Richtung Betzweiler, angrenzend an die gewerblichen Strukturen im Bereich der Robert-Bosch-Straße und an das Wohngebiet >>Betzweiler Straße<< auf der gegenüberliegenden Seite der Landstraße L 410. Der städtebauliche Maßstab wird vor allem durch die Gebäude an der Robert-Bosch-Straße bestimmt.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >> Freudenstädter Straße << sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert:

2059; 2060; 2059/1; 2063/10

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Dornhan hat am 13.10.2008 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan >> Freudenstädter Straße << aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dornhan und ihren Stadtteilen ist das Gebiet als Sondergebiet „Beherbergung“ ausgewiesen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat ebenfalls in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern. Nachdem die Aufstellungsbeschlüsse gefasst wurden, sind nachfolgend die relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten worden. Dabei wird ausdrücklich auch auf die Stellungnahme zum Detaillierungsgrad des Umweltberichts hingewiesen.

Parallel dazu hat die Stadt eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Auslegung durchgeführt. Damit wurde den Verfahrensschritten nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB entsprochen.

Nachdem sämtliche Anregungen aufgearbeitet wurden, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2008 diese beraten und teilweise in der Planung berücksichtigt.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan nach § 3(2) BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats auszulegen und parallel die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zu benachrichtigen.

Diese öffentliche Auslegung fand vom 07.01.2009 bis 09.02.2009 statt, parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange benachrichtigt. Die eingegangenen Anregungen wurden aufgearbeitet und am 16.03.2009 dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Der Gemeinderat hat schließlich am 16.03.2009 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen. Der Bebauungsplan wird nun dem Landratsamt Rottweil zur Genehmigung vorgelegt.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dornhan hat mit ihren Stadtteilen einen eigenständigen, rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebiets als Sondergebietsfläche „Beherbergungswesen“ ausgewiesen.

Damit steht der Bebauungsplan den derzeitigen Festsetzungen des Flächennutzungsplans entgegen. Somit wird eine Genehmigung des Bebauungsplans durch das Landratsamt Rottweil erforderlich.

Im derzeit laufenden Verfahren zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet in ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ geändert.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an folgenden rechtskräftigen Bebauungsplan an:

1. Bebauungsplan >> Betzweiler Straße <<

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk den bestehenden Bebauungsplan.

5.3

Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald- Baar- Heuberg 2003 weist Dornhan in seiner Strukturkarte als Kleinzentrum aus.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als „Vorrangflur für Landwirtschaft und Bodenerhaltung“ ausgewiesen. Dies ist im Übrigen im gesamten Außenbereich von Dornhan der Fall. Dabei ist festzustellen, dass die landwirtschaftlichen Flächen Richtung Marschalkenzimmern, Gundelshausen und Fürnsal deutlich zusammenhängender sind als die Flächen im Planbereich, somit auch landwirtschaftlich besser nutzbar. Im Plangebiet ist eine keilförmige landwirtschaftliche Fläche vorhanden, die von Wald umsäumt wird, somit als Insel nicht optimal landwirtschaftlich nutzbar. Deshalb kann dieses Ziel der Regionalplanung der Notwendigkeit der Planung nicht entgegenstehen.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Dornhan in Richtung Betzweiler. Es liegt westlich an der Landstraße L 410, es grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet an der Robert-Bosch-Straße.

Die Topographie des Plangebiets ist als eben und homogen einzustufen. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als intensiv bewirtschaftetes Ackerland genutzt. Das Plangebiet weist keine markanten, landschaftlich prägenden Elemente auf. Die überplante Fläche beträgt 12300 m² (ca. 1,2 ha).

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 „Sondergebiet“ ausgewiesen werden.

Die Sondergebietsfläche war allerdings bisher für „Beherbergungsbetriebe“ vorgesehen, die Planung setzt ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ fest.

Aus diesem Grunde wird die Art der baulichen Nutzung eindeutig definiert, ein Verbrauchermarkt mit angegliedertem Back – Shop und den dazugehörigen Anlagen und Nebenanlagen. Mit der Ausweisung eines Sondergebiets ist auch die Möglichkeit eines großflächigen Einzelhandels, und damit mehr als 800 m² Verkaufsfläche möglich. Die Großflä-

chigkeit und damit ein großes Sortiment sind für die Grundversorgung von Dornhan sehr wichtig. Aber auch für ältere und nicht mobile Bevölkerungsteile stellt die Planung eine enorme Verbesserung der Infrastruktur und der Lebensqualität dar.

Der geplante Verbrauchermarkt wird eine Verkaufsfläche von ca. 1500 m² erreichen, damit wird die Grundversorgung der Bevölkerung sichergestellt, und ermöglicht gleichermaßen eine wirtschaftliche Betriebsführung.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird die maximale Verkaufsfläche mit 1.500 m² festgesetzt,

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest, somit ist gewährleistet, dass auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für den Verbrauchermarkt geschaffen werden können. Dies ist für die Akzeptanz und die Betriebsführung von elementarer Wichtigkeit.

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe stellt die Planung das reibungslose städtebauliche Nebeneinander von Bestand und Planung sicher. Diese maximale Gebäudehöhe wird, auf NN (Meereshöhe) bezogen, eindeutig festgesetzt. Ebenfalls wird hiermit den Belangen des Landschafts- und Ortsbild nachgekommen.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine "abweichende" Bauweise (a) festgesetzt, um den Belangen künftiger Betreiber eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlage zu ermöglichen.

Diese Bauweise entspricht der >>offenen Bauweise<< gem. § 22 BauNVO wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Für das Wohngebiet >>Betzweiler Straße<< wurde seinerzeit ein Kreisverkehr in der Landstraße L 410 angelegt, der längerfristig diese Sondergebietsfläche über eine noch zu bauende Anschlussstraße anbinden soll. Der Kreisverkehr ist gebaut, die Anschlussstraße ist im Zuge der Planung des Verbrauchermarkts noch auszubauen. Damit kann dann der Verbrauchermarkt über den Kreisverkehr angegliedert werden. Gleichzeitig wird ein Kurzschluss zwischen Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße und Kreisverkehr geschaffen.

7.4.2

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr liegt in Reichweite des Plangebiets an der Landstraße L 410, so dass hier gute Voraussetzungen der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden sind. Dies ist ein bedeutender Standortvorteil für den Markt und ein wichtiger infrastruktureller Gesichtspunkt hinsichtlich nicht mobiler Bevölkerungsteile.

7.4.3

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf das private Baugrundstück verlagert, dessen Flächenmaß hierfür ausreichend bemessen ist. Die Fläche des Baugrundstücks ermöglicht die Anlage von mindestens 100 PKW-Stellplätzen, so dass eine reibungslose Parkierung auch in Stoßzeiten, garantiert ist.

7.4.4

Fußgängerverkehr

Zum Plangebiet führt ein bestehender Geh- und Radweg entlang der Landstraße L 410. Dadurch ist eine einfache fußläufige Verbindung aus der Stadt gegeben.

7.5

Grünordnung

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

Im Bebauungsplan wird eine ca. 600 m² große Grünfläche ausgewiesen. Diese Grünfläche dient der Eingrünung des Ortsrands und damit dem Übergang zur freien Flur. Hier ist angedacht durch Bäume und Sträucher eine maximale mögliche Integration zu schaffen.

Die Planung sieht weiter die Pflanzung von Bäumen auf dem Grundstück vor, so dass eine innere Durchgrünung erreicht werden kann. Diese Bäume sind aus heimischen Sorten auszuwählen.

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 Bereich des Kreisverkehrs. Im Zuge der Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets >>Betzweiler Straße<< wurden hier die notwendigen Vorkehrungen geschaffen. Die Leitung muss nun von dort ins Plangebiet verlängert werden. Auf Anregung der Heimbachgruppe wird eine Verbandswasserleitung von der Robert-Bosch-Straße in die neue Siemensstraße verlegt.

8.2 Abwasserableitung

Die anfallenden Schmutzwässer sind an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich des Kreisverkehrs anzuschließen. Dieser Kanal wurde im Zuge der Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets >>Betzweiler Straße<< eingelegt und mündet in das Rückhaltebecken im Allgemeinen Wohngebiet >>Betzweiler Straße<<.

Die anfallenden Regenwässer aus Dach- und Hofflächen sind auf dem privaten Grundstück zurückzuhalten, nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen und als Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen. Damit wird eine weitere Belastung des RRB und des Mischwasserkanals verhindert. Das Bemessungsereignis der privaten Rückhaltung wird auf das 5-jährige Hochwasserereignis festgesetzt.

8.3 Abwasserreinigung

Das Planareal ist über Verbandssammler an die Kläranlage in Glatt angeschlossen. Dort wird ausreichend Kapazität vorgehalten, um die zusätzlich anfallenden Abwässer schadlos reinigen zu können.

8.4 Stromversorgung

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

8.5 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

Mit Kabel Deutschland wird der Anschluss an das Breitbandkabelnetz angestrebt.

8.6 Abfall, Wertstoffe

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

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

9. UMWELTBERICHT

Die Stadt Dornhan hat einen Umweltbericht mit integrierter Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erstellen lassen. Dieser Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.

10. BODENORDNUNG

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

11. GEOLOGIE

11.1 Geotechnik

Unter Deckschichten unbekannter Mächtigkeit steht Oberer Muschelkalk als Baugrund an. Mit Verkarstungserscheinungen (Spalten, Dolinen) ist grundsätzlich zu rechnen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird eine Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

11.2 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planebereiches nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen. Damit bringt die Stadt Dornhan zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und Architektenformen ermöglichen möchte.

Weiter setzt die Planung fest, dass Solar- und Photovoltaikanlagen in Dach- und Fassadenflächen zulässig sind und durchaus auch empfohlen werden.

12.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zum Schutz des Verkehrs auf der Landstraße L 410 wird hier festgesetzt, dass keine Blendwirkungen aus Fassaden- und Dachelementen auf die Landstraße L 410 ausgehen dürfen.

Auf Anregung des Landratsamts Rottweil wurde die Formulierung aufgenommen, dass Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei wegen ihrer Schwermetallemissionen ungeeignet und deshalb nicht zulässig sind.

12.3 Einfriedungen

Entsprechend der Nutzungsarten und der Notwendigkeit von Lagerungen außerhalb des Gebäudes (z.B. Leergut), und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen auf 2 m festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass ein Grenzabstand von 0,5 m unbedingt eingehalten werden muss.

12.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen

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

12.5 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.

12.6

Oberflächenabschluss

Die Planung setzt hier zwingend fest, dass Stellplätze in wasserdurchlässiger Form angelegt werden müssen, so dass hier eine gewisse Versickerung und Behandlung stattfinden kann.

13.

ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Stadt Dornhan hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Freudenstädter Straße << die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

13.1

Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der Aufrechterhaltung der Grundversorgung
- 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
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Landwirtschaft
- die Belange der Regionalplanung
- die Belange des öffentlichen Personenverkehrs in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet
- die Belange des Schutzes der Struktur der vorhandenen Ortseingangssituation
- die Belange des Einzelhandels

13.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- das Interesse von Gewerbetreibenden an optimalen Nutzungen der in gemeinsamem Eigentum stehenden Planbereich und damit Erzielung einer Rendite (vgl. § 1 V Nr. 8 BauGB >> Belange der Wirtschaft)
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die landwirtschaftliche Entbehrlichkeit
- die wirtschaftliche Erschließung
- die Entfernung zum Ort

14. **STÄDTEBAULICHE DATEN**

14.1 Flächenbilanzierung

| Flächentyp | Fläche in m² | Fläche in ha | Anteil % |
|---|--------------------------------|---------------------|-----------------|
| Sonderbaufläche | 8800 m ² | 0.88 ha | 71 % |
| Verkehrsflächen, öffentlich (Straßen, Gehweg) | 1600 m ² | 0.16 ha | 13 % |
| Grünflächen, privat | 600 m ² | 0.06 ha | 5 % |
| Grünfläche, öffentlich | 1300 m ² | 0.13 ha | 11 % |
| Gesamtfläche | 12300 m² | 1.23 ha | 100 % |

14.2 Grundflächenzahl

Sondergebiet: 0.8

14.3 Anzahl der Baugrundstücke

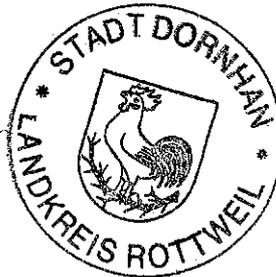
geplant: 1

15. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

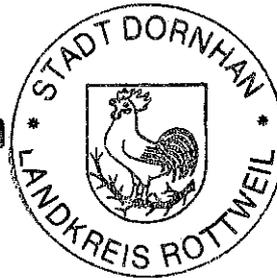
Dornahn, den 13.10.2008
geändert am 16.03.2009



[Handwritten signature]
Markus Huber
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dornahn, den 17. März 2009



[Handwritten signature]
Markus Huber
Bürgermeister

Gerechmtigt gem. § 19 Abs. 2 BauGB
durch Ursula von
Landratsamt Rottweil
Grosser
Leiter Bau-, Natur- und
Gewerbeamt

[Handwritten signature]

