

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)**Vorentwurf****Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“,****Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim****Alb-Donau-Kreis**

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1: 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)****1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 + WA 2 + WA 3) (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 **Gemeinbedarfsflächen** (§ 9 (1) 5 BauGB)

Gemeinbedarfsflächen für Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen.

Zweckbestimmung: Kindergarten / Kindertagesstätte

1.3 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.3.1 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 u. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.3.2 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Bei Hausgruppen gilt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) jeweils für die einzelne Hausgruppe (Baufeld insgesamt).

1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Teilgebiete WA1, WA 3:

offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Teilgebiet WA 2:

offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen

Gemeinbedarfsfläche

- abweichende Bauweise -

Es gelten die Vorschriften für die offene Bauweise, die Gebäudelänge ist jedoch im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche nicht begrenzt.

1.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.6 **Abstandsflächen der Gebäude** (§ 9 (1) 2a BauGB)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,50 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.

1.7 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es ist zwischen 2 Kategorien zu unterscheiden (Definition im Bebauungsplan):

- Garage und Carport als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden ohne Tor.
- Carport als allseitig offener überdachter Stellplatz ohne Umfassungswände,

Die Abstandsbemessung erfolgt stets zur öffentlichen Verkehrsfläche, und damit nicht nur zur Fahrbahn.

1.7.1 **Garagen und Carport als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden ohne Tor.**

Bei senkrechter Errichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein 5,0 m Abstand des Garagentores gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. (hierbei ist vom Garagentor bzw. dem Abschluss der seitlichen Umfassungswand beim Carport und nicht vom Dachvorsprung zu messen).

Bei paralleler Errichtung ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m einzuhalten (inklusive Dachvorsprung).

1.7.2 **Carport als allseitig offener überdachter Stellplatz ohne Umfassungswände**

Es ist ein 1,0 m Abstand einheitlich bei senkrechter wie auch paralleler Errichtung, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche, einzuhalten (inklusive Dachvorsprung). Auf die Einhaltung eines Mindeststauraums kommt es hier nicht an.

Bei paralleler Errichtung von Garagen oder Carports ist die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen oder Carports zu bepflanzen.

1.7.3 **Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.**

1.8 **Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 **Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude** (§ 9 (1) 6 BauGB)

WA 1 + WA 2

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten und bei einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern und Hausgruppen mit maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

WA 3

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 8,0 Wohneinheiten.

1.10 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO nur seitlich und hinter dem Wohngebäude (nicht zwischen Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Gartenvorbereich) zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.11 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.12 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über eine Rückhaltung (Retentionszisterne) in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Rückhaltung ist so auszuführen, dass nicht mehr Wasser in den Regenwasserkanal abgeleitet wird, als auf dem unbefestigten Grundstück angefallen ist.

Der Nachweis ist durch einen Fachplaner zu erbringen.

Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, ist folgendes zu beachten:

- Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- Die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen.
- Die Versickerung muss über eine belebte und begrünzte Oberbodenschicht von 30 cm Stärke erfolgen.
- Die Versickerungsmulde ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der in den Regenwasserkanal abgeleitet werden kann.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

1.13 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.13.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche, naturnahe Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten

1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.14.1 Maßnahme 1: Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

1.14.2 Maßnahme 2: Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10° der Garagen, der Wohngebäude und Nebenanlagen sind zu begrünen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung.

1.14.3 Maßnahme 3: Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Erschließungsstraßen sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED-Lampen mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und –maßnahmen nach § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1 a (3) BauGB

1.14.4 Ersatz-Maßnahmen E 1:

Baufeldfreimachung Bestandsgebäude Panoramaweg 29 - Nisthilfen

Bei Abriss des Gebäudes Panoramaweg 29 hat dieser ab November bis Ende Februar zu erfolgen.

Bei Abriss der Garage mit angebautem Schuppen des Gebäudes Panoramaweg 29 sind zwei Nisthilfen für nischenbrütende Vogelarten in der näheren Umgebung anzubringen. Bei Verlust der Apfelbäume westlich der Panoramastraße sind zudem zwei Meisenkästen in den angrenzenden Gehölzen anzubringen.

Das Gebäude Panoramaweg 29 ist vor Abriss von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Sofern Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden, sind am umliegenden Gebäudebestand Quartierhilfen für Fledermäuse anzubringen. Anzahl und Art der Quartierhilfen ist entsprechend des Befundes festzulegen.

1.15 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen

Es sind standortgerechte und heimische bzw. gebietseigene Gehölze oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

Pflanzgebot 1: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Laubbaumes je Baugrundstück mit mindestens 300m² Fläche. Je weitere 300 m² Grundstücksfläche ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Sonstige Laubbäume sind mit 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Bäume des Pflanzgebotes 2 werden hierbei angerechnet.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| | |
|-----------------------|---|
| Feld-Ahorn | (<i>Acer campestre</i> (auch in Sorten)) |
| Spitz-Ahorn | (<i>Acer platanoides</i>) |
| Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Vogel-Kirsche | (<i>Prunus avium</i>) |
| Mehlbeere | (<i>Sorbus aria</i>) |
| Schwedische Mehlbeere | (<i>Sorbus intermedia</i>) |
| Winter-Linde | (<i>Tilia cordata</i>) |

Obsthochstämme in Sorten

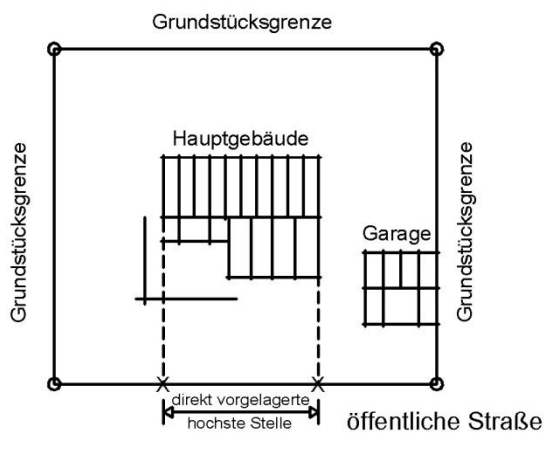
Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Pflanzgebot 2: Straßenbäume auf den Baugrundstücken

Entlang der Erschließungsstraßen sind hochstämmige Straßenbäume mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Verschiebung parallel zur Straße ist zulässig.

1.16 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der höchsten Stelle der Straßenoberkante, die dem Hauptgebäude direkt vorgelagert ist.



2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2.2 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen.

2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.4 Landwirtschaft

In dem an das Baugelände angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

2.5 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

3. Empfehlungen

Zisternen

Die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) durch eine Zisterne ist möglich und erwünscht.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Vorentwurf

Örtliche Bauvorschriften „Hinter den Gärten I“,

Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim

Alb-Donau-Kreis

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan Maßstab 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
(§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

WA 1 und WA 2

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:

DN 15° - 45°

Pultdächer (einseitig geneigte Dächer):

DN 5° bis 20°

Flachdach

DN 0°bis 5°

WA 3

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:

DN 15° - 45°

Flachdach

DN 0°bis 5°

Die festgesetzten bzw. zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

1.2 Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

WA 1, WA 2 und Gemeinbedarfsfläche (Z = II)

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 10,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

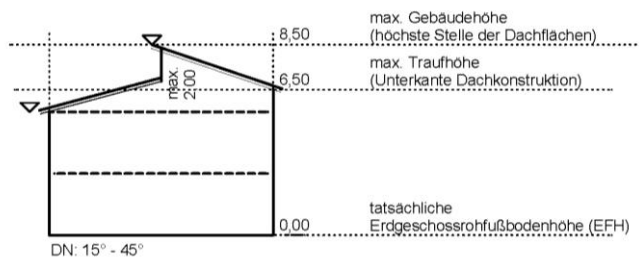
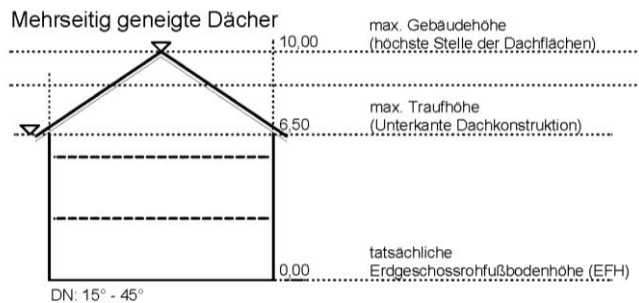
Pultdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

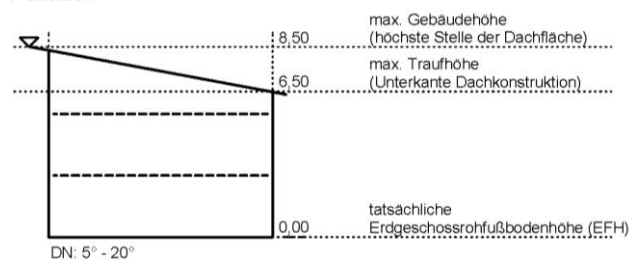
Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

Flachdächer:

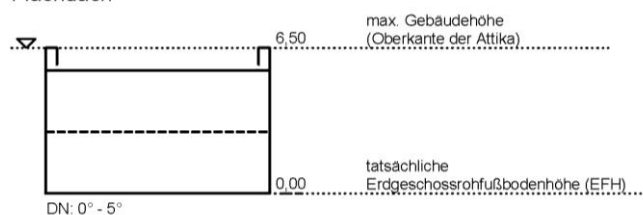
Maximale Gebäudehöhe (GH max): 6,50 m



Pultdach



Flachdach



Der Versatz beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf maximal 2,00 m betragen.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Sattel- und Walm-dach). (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe (beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche, bzw. Oberkante Attika beim Flachdach (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

WA 3 (Z = II)

mehrseitig geneigte Dächer:

FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max: 12,00 m

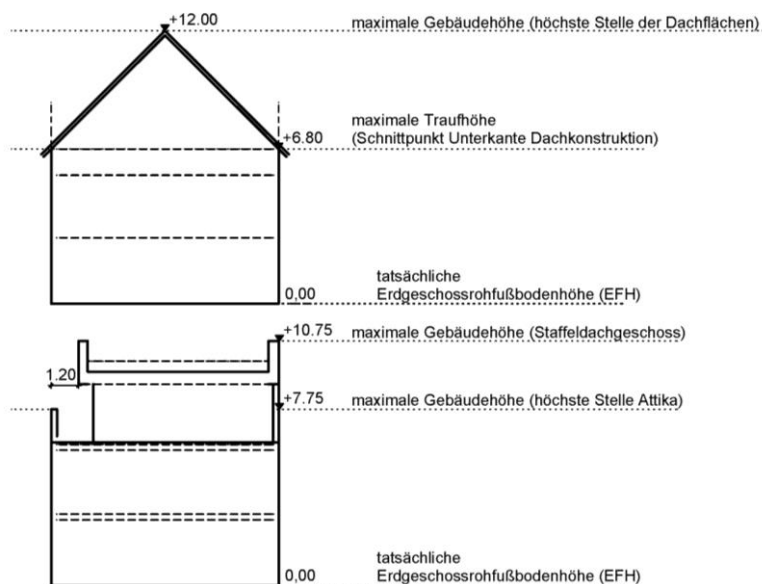
Maximale Traufhöhe (TH max): 6,80 m

Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max.)

Staffeldachgeschoss (höchste Stelle Attika): 10,75 m

Normalgeschoss (höchste Stelle Attika): 7,75m



Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Sattel- und Walm-dach). (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe (beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche, bzw. Oberkante Attika beim Flachdach (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Staffeldachgeschoss

Ausnahmsweise darf die Gebäudehöhe beim Flachdach auf 10,75 m erhöht werden, wenn das oberste Geschoss als Attikageschoss (Staffeldachgeschoss) mit einem Rücksprung von mindestens 1,20 m zu einer Gebäudeseite ausgeführt wird und die Grundfläche nicht mehr als 75% des darunterliegenden Vollgeschosses entspricht.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 2,00 m mit technisch und betriebsnotwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, usw.) zulässig.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dacheindeckungen dürfen nur in dauerhafter ziegelroter, rotbrauner, grauer oder anthrazitfarbener Färbung erfolgen. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen. Bei Wintergärten ist auch Glas zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Die Gesamtfläche von Dachgauben und Dacheinschnitten darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

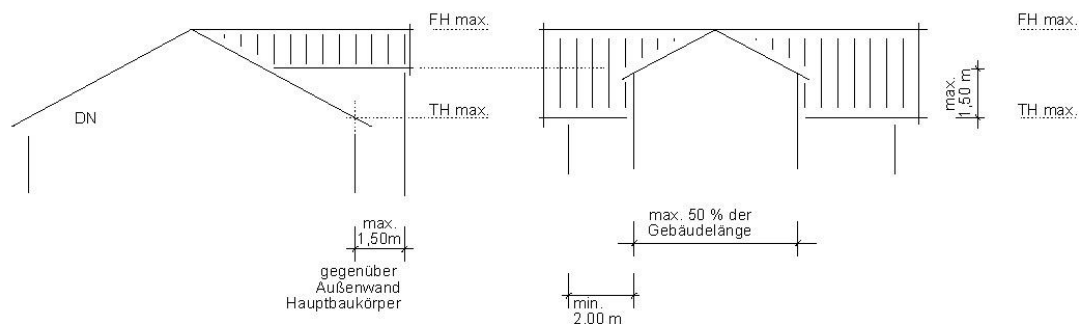
Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Gaubenfirst, sowie der Gaubenabstand vom Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut muss mindestens 1,00 m betragen.

Die Dacheindeckung der Gauben sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Der Gaubenabstand vom Ortgang (mit Dachvorsprung) muss mindestens 2,00 m betragen.

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel**5. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz oder unauffälligen Drahtzäunen oder als lebende Einfriedungen bis maximal 1,80 m Höhe auszuführen.

Einfriedungen und Grenzbeplantungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten nicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Grundstücksausfahrten ist in beide Richtungen jeweils ein Sichtdreieck 3/30 zu gewährleisten. Diese sind jeweils ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind grundsätzlich einzuhalten.

7. Begrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und möglichst insektenfreundlich zu gestalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

- 8. Verwendung offenerporiger Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)**
PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.
- 9. Versorgungsleitungen und Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)**
Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.
Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 10. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit (§ 74 (2) 2 LBO)**
Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind analog zur Stellplatzsatzung der Stadt Dietenheim pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Errechnung von Teilbeträgen bei der Anzahl der notwendigen Stellplätze ist stets aufzurunden.
Stauräume vor Garagen zählen nicht als Stellplätze.

Berechnungsbeispiel

1 WE = 2 Stellplätze (1 x 1,5 = 1,5, gerundet 2)

2 WE = 3 Stellplätze (2 x 1,5 = 3)

3 WE = 5 Stellplätze (3 x 1,5 = 4,5, gerundet 5)

- 11. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)**
Gegenüber Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos und in einem Mindestverhältnis von 1:2 auszubilden.
Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Zum talseitigen Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

12. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
6. Einfriedungen
7. Begrünung der privaten Grundstücksflächen
8. Verwendung offener Beläge
9. Versorgungsleitungen und Niederspannungsfreileitungen
10. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit
11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 12.07.2021

Dietenheim, den 12.07.2021

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Christopher Eh
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Hinter den Gärten I“

Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss _____ 26.10.2020
Öffentliche Bekanntmachung _____ 30.10.2020

Billigungsbeschluss _____ 12.07.2021
Öffentliche Bekanntmachung _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit _____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange _____

Auslegungsbeschluss _____
- Öffentliche Bekanntmachung _____
- Öffentliche Auslegung _____

Satzungsbeschluss _____
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften _____

Ausgefertigt: _____ Dietenheim, den _____
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ortsübliche Bekanntmachung _____
Bürgermeister _____

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich _____
Dietenheim, den _____
Bürgermeister _____