

STADT: DIETENHEIM  
GEMARKUNG: DIETENHEIM  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

# „GEWERBE- UND WOHNPAK AMANN-GELÄNDE - 1. ÄNDERUNG“

Entwurf: 11.12.2023

## 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m. W. v. 01.10.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m. W. v. 01.07.2023

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Stadt werden aufgehoben.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Nutzung, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann, wird als allgemein zulässig festgesetzt und ist somit Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO):

– Vergnügungsstätten:

Zulässig sind

Spielhallen und Freizeit-Center (elektronische Spielautomaten, Glückspielgeräte, manuelle Geschicklichkeitsspiele z.B. Billard, Tischfußball, Bowling) einschl. erforderliche Nebenräume (Lager, Toiletten etc.)

Schank- und Speisewirtschaft, wenn diese gegenüber der Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind und grundsätzlich der Bewirtung der Gäste der Vergnügungsstätte dienen.

Nicht zulässig sind: Diskotheken und Tanzlokale sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

- 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
Siehe Einschriebe im Plan
- 2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist mit einer NN-Höhe von 522,50 m. ü. NN festgesetzt. Sie wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

## **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind Gebäudelängen über 50,0 m Gesamtlänge zulässig.

## **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **(§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
- 2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.
- 2.4.2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
- Überdachte Stellplätze sind mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- Nichtüberdachte Stellplätze sind ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig, müssen jedoch zur Erschließungsstraße einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.
- 2.4.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf der Erschließungsstraße zugewandten Seite.
- 2.4.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.4.2.5 Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

## **2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Einschränkung baulicher Anlagen gem. zeichnerischer Teil.

Innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Lagerflächen
- nicht überdachte Stellplätze

## **2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) wurde mit 510,70 m.ü.N.N. festgesetzt. Eine Unterschreitung ist nicht zulässig. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

## **2.7 Bei der Errichtung baulicher Anlagen erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasser- bzw. Starkregenschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

Gebäude sind mit grundwasserdichtem Untergeschoss herzustellen.

## **2.8 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und erforderliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### 2.8.1 Immissionsschutz

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Bezugsfläche in m<sup>2</sup>: 5.460 (Teilfl. der Flurstücke 159/2 und 835)

Emissionskontingente LEK in dB (A)/m<sup>2</sup>

Tags (06:00-22:00 Uhr): 63

Nachts (22:00-06:00 Uhr): 43

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 776/1, 834, 835 und 2593.

### 2.8.2 Wassergefährdende Stoffe

Unterirdische Lagerbehälter von wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

## **2.9 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

## **2.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### 2.10.1 Entwässerung

#### 2.10.1.1 Niederschlagswasser

Das Gewerbegebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Das Niederschlagswasser, das über die Hofflächen anfällt, ist in den geplanten Mischwasserkanal einzuleiten, der in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der „Räuchlestraße“ mündet.

Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, ist auf dem eigenen Grundstück gem. den gesetzl. Regelungen zur Versickerung zu bringen. Es ist getrennt zu sammeln und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Mulde ist mit einer ca. 30 cm starken bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Unter der Oberbodenschicht ist eine mindestens 40 cm starke Schotter- oder Kiesschicht einzubringen, die als Rigole wirkt. Die Schotter- oder Kiesschicht muss bis zur sickerfähigen Schicht reichen. Es wird empfohlen, einen Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation vorzusehen. Es ist ein Volumen von mindestens 4,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens 10,5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche bereitzustellen.

Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Generell ist das Merkblatt M153, das Arbeitsblatt A 138 und die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zur Bemessung und Konfiguration der Entwässerungsanlagen anzuwenden.

Der Abstand der Muldensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW = 508,10 m ü. NN) muss mindestens 1 m betragen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, Fassaden) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

#### 2.10.1.2 Schmutzwasser

Schmutzwasser und verunreinigtes Niederschlagswasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

#### 2.10.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

## 2.10.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

### 2.10.2.1 Insekten

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, die ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

### 2.10.2.2 Kleintiere

Einfriedungen müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m aufweisen, um das Durchschlüpfen von Kleinlebewesen weiterhin gewährleisten zu können.

## 2.11 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 2.11.1 PFG 1: Pflanzgebot „Bäume“ auf privaten Flächen:

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg1 zu pflanzen.

Pflanzenliste pfg1:

Obstbäume	regionaltypische Sorten
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Malus sylvester	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

Qualität: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3x verpflanzt.

Ausführung: Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

Als Abgrenzung zur freien Landschaft sind nur heimische Pflanzen zulässig.

Ziergehölze und Koniferen sind nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.



### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Archäologische Funde**

- 3.1.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen / das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- 3.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

#### **3.2 Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

#### **3.3 Empfehlungen zum Lärmschutz**

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

#### **3.4 Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.

Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

### **3.5 Abwasserbeseitigung**

Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist vom Träger der Bauleitplanung der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 46 des Wassergesetzes (WG) und § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu erbringen. Die Entwässerungsplanung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur Herstellung des Benehmens nach § 48 Abs. 1 WG bzw. zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes vorzulegen.

### **3.6 Grundwasser und Drainagewasser**

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

### **3.7 Kellerentwässerung und Rückstausicherung**

Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen. Notüberläufe von Versickerungsanlagen in die öffentliche Kanalisation müssen oberhalb der Rückstauenebene (in der Regel entspricht diese der Oberkante der Straße an der Anschlussstelle) liegen oder technisch gegen Rückstau gesichert sein. Technische Rückstausicherungen sind regelmäßig auf ordnungsgemäße Funktion zu überprüfen.

### **3.8 Hochwasserschutz**

Unterkellerungen an Gebäuden sollten als wasserdichte und auftriebsichere Wannen („weiße Wanne“) ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden. Haustüren, Kellertüren und Kellerfenster sollten zur Vermeidung von Schäden bei eventuell eintretenden HQextrem-Ereignissen wasserdicht und drucksicher ausgeführt werden. Lichtschächte sind hochwassersicher herzustellen.

Rechtsgrundlage: §78b WHG; § 78c WHG

### 3.9 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz für jedes verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist. Die Formblätter für die Erstellung des Abfallverwertungskonzeptes sind auf der Homepage der LUBW unter folgendem Link eingestellt: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/abfall-und-kreislauf-wirtschaft/abfallverwertung-und-abfallbehandlung>

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“), DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) und DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i. d. R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden, z. B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen). Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z. B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebes vor Bodenbeeinträchtigungen, wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z. B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung. Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

### **3.10 Geotechnische Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.11 Beleuchtungsanlagen

Ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

### 3.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen). Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Zudem ist der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen zu beachten. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzusehen.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100 m nicht überschreiten. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt ist. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind, z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zisterne) vorhalten.

### **3.13 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen**

Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der Pflichterfüllung der Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 8 a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

### **3.14 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen**

Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 8 b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Dietenheim eingesehen werden.

## 4            **Verfahrensvermerke**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände - 1. Änderung“ in Dietenheim aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Dietenheim ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände - 1. Änderung“ und seine Begründung vom .....öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Dietenheim mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom .....bis..... öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....den Bebauungsplan „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände - 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Dietenheim wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Dietenheim ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände - 1. Änderung“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Eh, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Dietenheim

**Eh, Bürgermeister**

Gefertigt: 11.12.2023

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**

**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm