

## Begründung

## Entwurf

### Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“ und

### Örtliche Bauvorschriften „Hinter den Gärten I“ Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, Alb-Donau-Kreis

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan Donau Iller
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Städtebauliche Konzeption
8. Umweltverträglichkeit
  - 8.1 Umweltanalyse
  - 8.2 Artenschutz/ Restriktionen
  - 8.3 Geruchsemissionen
  - 8.4 Schallimmissionen
9. Auswirkungen der Planung
  - 9.1 Soziale Auswirkungen
  - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
  - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
  - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
  - 10.2 Stromversorgung
  - 10.3 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 10.4 Müllentsorgung
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 11.1 Art der baulichen Nutzung
  - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 11.3 Bauweise
  - 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
  - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
13. Flächenbilanz

**Anlage 1: Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung**

**Anlage 2: Potentialabschätzung Artenschutz, Scheck, März 2024**

**Anlage 3: Artenschutzrechtliche Prüfung, Februar 2025**

**Anlage 4: Endbericht der Fledermausuntersuchung, 09.12.2024**

**Anlage 5: Ermittlung der Geruchsemissionen, 17.06.2025**

**Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung, 17.06.2025**

## 1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Dietenheim liegt im Alb-Donau-Kreis, etwa auf halber Strecke zwischen Ulm und Memmingen. Neben dem Kernort Dietenheim gehört der Stadtteil Regglisweiler zur Gemeinde. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 6.922 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2024). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Dietenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I“ die Entwicklung von Brachflächen im westlichen Teil des Siedlungsbereiches von Dietenheim.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Bereiches südlich der Gemeinschaftsschule und des Kindergartens Dietenheim geschaffen. Da die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen für den Gemeinbedarf nur teilweise für die Erweiterung des Kindergartens benötigt werden, möchte die Stadt auf den restlichen Flächen ein dörfliches Wohngebiet in zentraler Lage zum Stadtkern bedarfsgerecht erschließen.

Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Dietenheim Rechnung getragen. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Etwa die eine Hälfte der Fläche wird künftig dem Wohnen die Andere wird für die Gemeinbedarfsflächen dienen. Die Kindertagesstätte wurde bereits erstellt.

Im Bereich der Wohnbebauung sollen verschiedene Baumöglichkeiten zugelassen werden, um im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden möglichst viel Wohnraum in Innenstadtnähe schaffen zu können.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über den Promenadeweg. Zur internen Erschließung ist eine Stichstraße mit einem Wendehammer geplant.

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Bebauungsplan legt eine überbaubare Grundfläche mit einer Größe von ca. 9.400 m<sup>2</sup> fest. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird demnach unter der in § 13 a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m<sup>2</sup> liegen.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Eine Umweltinformation und eine spezielle artenschutzrechtlicher Prüfung mit Fledermausuntersuchung wurden erstellt.

## 4. Überörtliche Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Dietenheim dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele: (Quelle: LEP 2002 Punkt 2.4.3)

Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

### 4.2 Regionalplan Donau-Iller

Die Stadt Dietenheim zählt zum ländlichen Raum und ist im Regionalplan als Unterzentrum festgelegt.

Im Regionalplan Donau-Iller werden zum ländlichen Raum folgende allgemeine Aussagen gemacht:

Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll mit seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

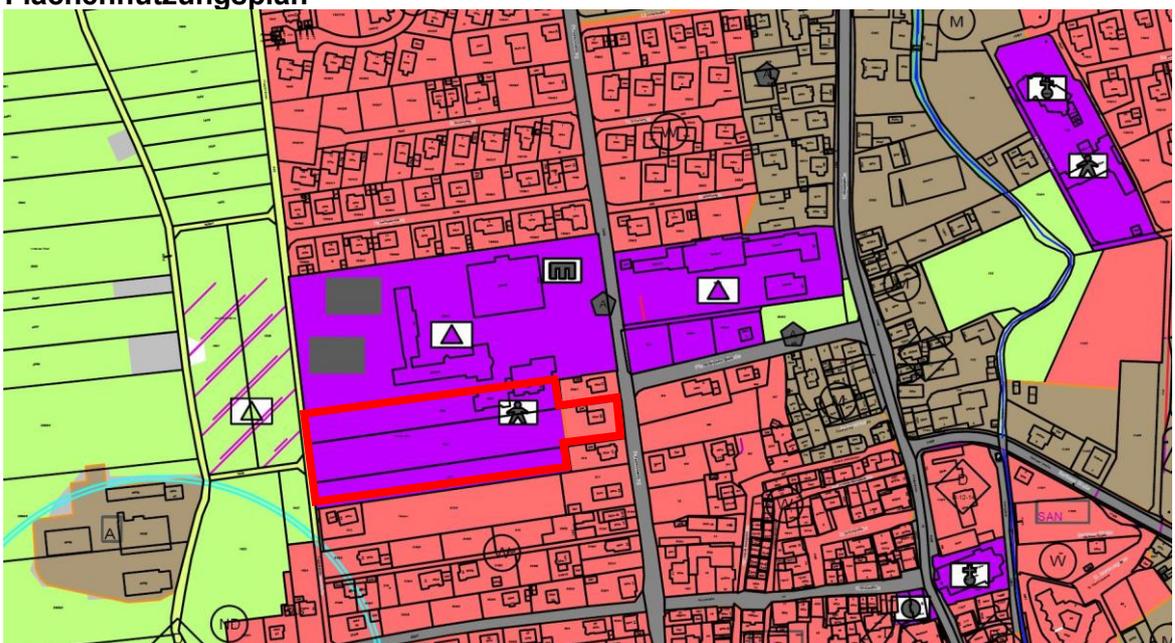
Vöhringen im Osten von Illerrieden ist das nächstgelegene Mittelzentrum.

Der rechtsverbindliche Regionalplan Donau-Iller Gesamtfortschreibung zeigt für das Plangebiet keine Restriktionen.

Somit stehen der Planung keine regionalplanerischen Restriktionen entgegen.

## 5 Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan



Auszug Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Dietenheim, Stand 2006

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dietenheim (rechtswirksam seit 22.06.2006) ist die geplante Fläche im Flächennutzungsplan überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Spielplatz“ und der östliche Teil des Flurstückes 310 (Promenadeweg 29) als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

## 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I“ sowie auf dessen angrenzenden Flächen gibt es keine bestehenden Bebauungspläne.

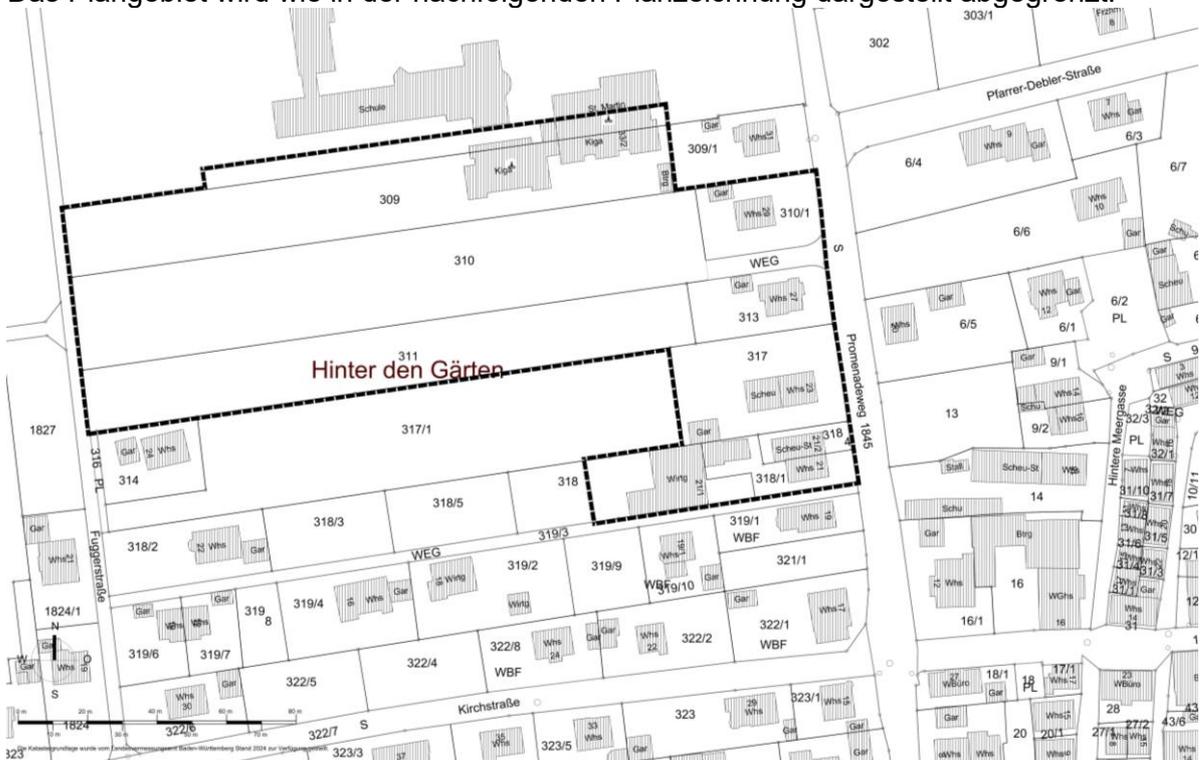
## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Dietenheim. Im Süden und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Norden grenzt das Schulzentrum mit der Gemeinschaftsschule Illertal mit Sporthalle und das katholische Kinderhaus St. Martin an. Teile der Kindertagesstätte liegen im Geltungsbereich auf Flst. 309 und 310.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 309, 310, 310/1, 311, 313, 317, 318/1 und Teile von 300/2 und 318. Der Geltungsbereich beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,65 ha. Der Geltungsbereich wurde abweichend vom Billigungsbeschluss des Vorentwurfs im Südwesten entlang des Promenadewegs vergrößert um weitere Baumöglichkeiten zur Nachverdichtung zu schaffen.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und nahezu eben.

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Wiesenflächen und die bestehende Kindertagesstätte mit Freiflächen. Im Süden und Osten sind vereinzelte Baumstrukturen vorzufinden. Das Gelände ist nahezu eben.

## 7. Städtebauliche Konzeption

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über den Promenadeweg.

Das Baugebiet wird über eine Stichstraße innerhalb des Baugebietes erschlossen. Das Wenden innerhalb des Plangebietes ist über einen Wendehammer in ausreichender Größe möglich. Ein Anschluss an die Fuggerstraße ist mit einem Fußweg vorgesehen. Da das Gebiet langfristig nach Süden erweitert werden soll ist eine Ringstraße geplant. Hierzu sind im Osten und Westen jeweils Korridore vorgehalten, die die spätere Erschließung ermöglichen. Die Bebauung soll mit Einzel- Doppel- und Kettenhäusern erfolgen.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist dort als Dörfliches Wohngebiet vorgesehen. Die Größen neuer Grundstücke variieren zwischen 214 m<sup>2</sup> und 564 m<sup>2</sup> und sind auf die späteren Gebäudeformen in verdichteter Bauweise zugeschnitten.

Im Norden wird etwa die Hälfte der Fläche des Bebauungsplanes für die Erweiterung des bestehenden Kindergartens zur Kindertagesstätte und später möglichen ergänzenden Gebäuden der Stadt vorgesehen. Dieser Bereich wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

## 8. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1 a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

### 8.1 Umweltanalyse

Eine Umweltinformation wurde erstellt und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Daraus geht folgendes bezüglich der Umweltauswirkungen einher:

*„Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese weisen eine hohe Bedeutung auf.*

*Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ein, da das Niederschlagswasser nicht versickern kann. Eine erhebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist nicht zu befürchten.*

*Durch die Bebauung gehen Kaltluftentstehungsflächen geringer Größe verloren. Aufgrund der geringen Größe und der Lage innerhalb einer großräumigen Kaltluftbahn ist die Kaltluftentstehung innerhalb des Geltungsbereichs jedoch nur von untergeordneter Bedeutung, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher durch den Verlust der Kaltluftentstehungsfläche nicht zu erwarten.*

*Der Bebauungsplan sieht den Bau von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Gebäuden für den Gemeinbedarf vor. Die geplante Bebauung passt sich in das Ortsbild ein.“*

### 8.2 Artenschutz/ Restriktionen

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist in die Umweltinformation integriert.

Folgendes kann aus der Umweltinformation zusammenfassend zitiert werden:

*„Durch die geplante Entwicklung des Gebietes kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.*

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

*Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind vor Abbruch durch eine fachkundige Person auf artenschutzfachliche Konflikte, insbesondere Fortpflanzungsstätten von Gebäudebrütern und Fledermausquartiere, zu untersuchen. Bei Befund sind ggf. sind geeignete Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Art und Anzahl der Nist- bzw. Quartierhilfen sind durch den Fachgutachter festzulegen und der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.*

*Die Eiche im Westteil des Flurstücks 317 ist zu erhalten, um Beeinträchtigungen von essenziellen Nahrungshabitaten von Fledermäusen zu vermeiden.“*

Die genannte Maßnahme zum Artenschutz wird als Ersatzmaßnahme festgelegt.

Die Eiche im Westteil des Flurstücks 317 wird mit einer Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzt.

### 8.3 Geruchsimmissionen

Da sich im Abstand von 600 m um das Plangebiet fünf landwirtschaftliche Betriebe mit genehmigter Tierhaltung befinden, waren die Geruchsimmissionen im Plangebiet zu ermitteln. Es wurde eine Ermittlung der Geruchsimmissionen im Plangebiet durchgeführt (Anlage der Begründung).

Der Bebauungsplan wurde darauf ausgerichtet, dass im westlichen Teil mit Überschreitungen der Geruchsstundenhäufigkeiten keine Wohnbebauung ermöglicht wird.

Weiterhin wird eine bedingte Festsetzung in Ziff 1.7 in den Bebauungsplan integriert, dass innerhalb des dörflichen Wohngebiets MDW 4 aus Immissionsschutzgründen (Geruchsemissionen) eine betriebsfremde neue Wohnbebauung des Teilgebiets MDW 4 nach § 9 (2) 2 BauGB so lange unzulässig ist, bis die Tierhaltung in diesem Bereich aufgegeben ist.

### 8.4 Schallimmissionen

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt (Heine + Jud, Anlage der Begründung) um die Schallimmissionen auf das Plangebiet vom landwirtschaftlichen Betrieb in der Kirchstraße 44 zu untersuchen.

Die Lärmwerte für das dörfliche Wohngebiet werden eingehalten.

## 9. Auswirkungen der Planung

### 9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Stadtgebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

Durch den Ausbau des Kindergartens und der Kindertagesstätte entstehen neue Betreuungspplätze für junge Familien in Dietenheim.

### 9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Baugebietes wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Brachfläche innerhalb des Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt.

### 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Stadtgebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

## 9.4 **Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Stadt als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den gemeindeinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

## 10. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

### 10.1 **Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung**

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Dietenheim angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten und in einer zentralen Kunststoffrigole mit vorgeschalteten Sedimentationsanlagen zu versickern.

Ein kleiner Teil des Niederschlagswasser der Straßenfläche im östlichen Bereich des Neubaugebietes wird an die bestehende Mischwasserkanalisation im Promenadenweg angeschlossen.

Für die Bebauung entlang des Promenadewegs in den Flächen für den Gemeindebedarf muss das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flurstücken in Versickerungsmulden oder Rigolen mit vorgeschalteten Nutzzisternen versickert werden.

### 10.2 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

### 10.3 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### 10.4 **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises gewährleistet.

## 11. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 11.1 **Art der baulichen Nutzung**

Im Nordosten wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung „Kindergarten / Kindertagesstätte/ Schule“ zulässig.

In diesem Bereich wurde bereits eine Kindertagesstätte errichtet. Erweiterungen der bestehenden Schul- und Kindergartengebäude, sowie Nebenanlagen bzw. Anlagen zur Energieversorgung sollen dort von der Stadt zukünftig erstellt werden können.

Der Bebauungsplan ist von seiner Art im Süden und Westen aufgrund der umgebenden Bebauung als dörfliches Wohngebiet nach § 5a der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im dörflichen Wohngebiet ist eine Wohnbebauung mit Einzel-, Doppelhäusern und Einzelhäusern mit mehreren Wohnungen möglich. Dadurch wird die vorhandene und geplante Nutzung der Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäude und öffentlichen Einrichtungen ermöglicht.

Die für ein dörfliches Wohngebiet vorliegenden Hauptnutzungsarten Wohnen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen liegen vor. Zudem kann ein Einfügen in die umgebende mischgenutzte Bebauung gewährleistet werden.

### 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Trauf- und Firsthöhe und der überbaubaren Fläche ausreichend bestimmt.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhen wird in Bezug auf die vorgelagerte Erschließungsstraße festgelegt.

Innerhalb des Baugebietes wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt. Im MDW 1 und 2 sind bei Einzelhäusern maximal 3 Wohneinheiten möglich und bei einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern und Kettenhäusern maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Im östlichen Bereich in Richtung Stadtkern sind auf größeren Grundstücken Mehrfamilienhäuser möglich. (MDW 3 + 4). Dort sind daher bis zu zehn Wohneinheiten pro Gebäude möglich. Bei Flachdachgebäuden wird im dort ein zusätzliches, zurückgesetztes Staffeldachgeschosß zugelassen, das jedoch kein Vollgeschoss werden darf.

Somit ist gewährleistet, dass sich die Gebäude in Ihrer Kubatur in die angrenzende Bebauungsstruktur einfügen.

### 11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Im Bereich der Kettenhäuser (MDW 2) ist eine abweichende Bauweise festgelegt die eine einseitige Grenzbebauung zulässt. Die Bauweise entspricht damit einer verdichteten Bauweise, die der im nahegelegenen Stadtkern entspricht. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise festgelegt.

Dort gelten die Vorschriften für die offene Bauweise, die Gebäudelänge ist jedoch nicht begrenzt, um größere Gebäude erstellen zu können.

### 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Um die Baufläche für die künftige Bebauung mit Gebäuden optimal zu nutzen, ist die Baugrenze weit bemessen. Dies ermöglicht den Bauherren mehr Freiheit in der Bebauung Ihrer Grundstücke.

### 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorgesehen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagentoren ist ein Mindestabstand von 5,00 m zu öffentliche Verkehrsflächen einzuhalten damit in diesem Bereich auch PKW's abgestellt werden können.

Damit soll insbesondere auch dem Lichtraumprofil der Straßen Rechnung getragen werden.

Nebenanlagen sind, wenn es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur seitlich und hinter dem Wohngebäude (nicht zwischen Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Gartenvorbereich) zulässig. Dies trägt insbesondere zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung bei.

### 11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Festsetzungen wie Grünflächen und Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Gebiets gewährleistet. Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung wird dadurch zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Die Baumpflanzungen durch private Bauherren bilden eine Leitstruktur. Dies trägt zu einer hohen Gestaltqualität des öffentlichen Raums bei. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° sind zu begrünen.

## 12. Örtliche Bauvorschriften

### 12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Ziel ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper sowie zur Dachform, Dachdeckung und Dachneigung getroffen.

Dabei sind für die Dachdeckung unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleidächer sowie nichtglänzende Materialien unzulässig, um insbesondere das Grundwasser in der Illeraue zu schützen.

Für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Plätzen, Zufahrten und Hofflächen sind, soweit wie möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Stellplätze analog zur Stellplatzsatzung der Stadt Dietenheim herzustellen. Daher wird keine spezielle Regelung im Textteil getroffen.

An Gebäude innerhalb des Wohngebiets werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese in direkter Nähe zum Stadtkern und öffentlichen Gebäuden liegen. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften für Dachaufbauten / Dacheinschnitten sowie Quer- und Zwerchgiebel, aneinandergebaute Gebäude und Garagen sowie Einfriedungen getroffen.

### 13. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca.	1,65 ha	100,0 %
Gemeinbedarfsfläche	ca.	0,70 ha	42,4 %
Dörfliches Wohngebiet	ca.	0,71 ha	43,0 %
Verkehrsfläche	ca.	0,16 ha	9,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,08 ha	4,9 %

Reutlingen, den 07.07.2025

Dietenheim, den, den 07.07.2025

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

Christopher Eh  
Bürgermeister