

---

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

## Vorentwurf

### Bebauungsplan „Walteräcker“,

### Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler

### 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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) (§ 4 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

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

##### 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:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- 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:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

– siehe Einschrieb im Lageplan –

### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)**

– siehe Einschrieb im Lageplan –

### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§9 (1) 1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**

– siehe Einschrieb im Lageplan –

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

- siehe Einschrieb im Lageplan –

offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

## **1.4 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.

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

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.

### **1.5.1 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).

### 1.5.2 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.

### 1.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 1.7 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

WA 1

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.

WA 2

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 6,0 Wohneinheiten.

### 1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> 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.

### 1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

### 1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

#### 1.10.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatzfläche und Versickerung/Retention

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern. Die Flächen die für die Versickerung und Retention vorgesehen sind, werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung genauer überplant.

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

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

**1.10.1 Private Grünfläche**Zweckbestimmung: Hausgarten

Die gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

**1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)****1.11.1 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. Bei Ackerflächen kann die Baufeldfreimachung unmittelbar nach der Getreideernte durchgeführt werden.

**1.11.2 Maßnahme 2: Erhaltung der Böschungen entlang des Hohlwegs**

Die Böschungen entlang des Hohlwegs auf der Nordostseite des Plangebiets sind als vorhandener Lebensraum und Nahrungsgebiet für Vögel und Fledermäuse zu erhalten.

**1.11.3 Maßnahme 3: getrennte Ableitung von Niederschlagswasser**

Sämtliches anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundstücke ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das gesammelte Niederschlagswasser muss der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem zentralen unterirdischen Versickerungsbecken zugeführt und dort zur Versickerung gebracht werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

**1.11.4 Maßnahme 4: 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.

**1.11.5 Maßnahme 5: 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****1.11.6 Ersatz-Maßnahmen E 1: Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen**

Innerhalb der Fläche sind 10 hochstämmige Obst- oder sonstige standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.

**1.11.7 Ersatz-Maßnahmen E 2: Nisthilfen**

Zur Vermeidung von Revierverlusten des Feldsperlings sind im Plangebiet (Nordwest- und Nordostrand) oder in der Umgebung des Plangebiets 3 Halbhöhlen (Doppellochkästen) und 3 Meisenhöhlen (Fluglochdurchmesser 32 mm) aufzuhängen.

## 1.12 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: Wildgehölzhecke

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine einreihige, geschlossene Wildgehölzhecke aus ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten.

### Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes je Baugrundstück mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder eines ortstypischen Hochstamm-Obstbaums mit mindestens 10-12 cm Stammumfang.

Für die Pflanzung der Bäume ist ein Volumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

## 1.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

### Pflanzbindung 1: Bäume

Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch standorttypische Laubbäume oder durch ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu ersetzen.

### Pflanzbindung 2: Erhalt von Wildhecken

Die Bewuchs- und Gehölzstrukturen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind zu schützen und zu erhalten. Über geeignete Pflegemaßnahmen sind langfristig die gebietsfremden Gehölze zu entfernen.

## 1.14 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

- Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt -

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhen Null entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

## 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 Baugebiet 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](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

### 2.6 Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt in der Zone IIIa des Wasserschutzgebiets "Wochenau" des Zweckverbandes Wasserversorgung Steinberggruppe und des Zweckverbandes Wasserversorgung Illergruppe. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 13. Juli 2018 sind einzuhalten.

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind nicht zulässig. Nach Einzelfallprüfung können Erdwärmekollektoren zugelassen werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit ausgeschlossen werden kann. Zuständig für die Prüfung und ggf. die

Genehmigung im Rahmen einer erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

## 2.7 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser von den Außengebieten in das Neubaugebiet einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich.

Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) 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. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser können Notwasserwege dienen, die das Wasser auf von der Bebauung frei zu haltenden Flächen leiten. Die Flächenversiegelung muss unbedingt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

## 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 „Walteräcker“,****Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler****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:

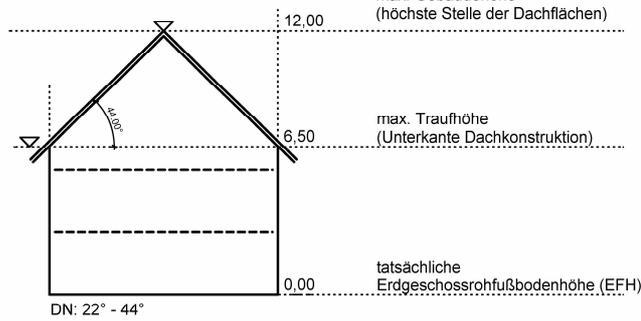
**1. Dachform und Dachneigung und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen**  
(§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

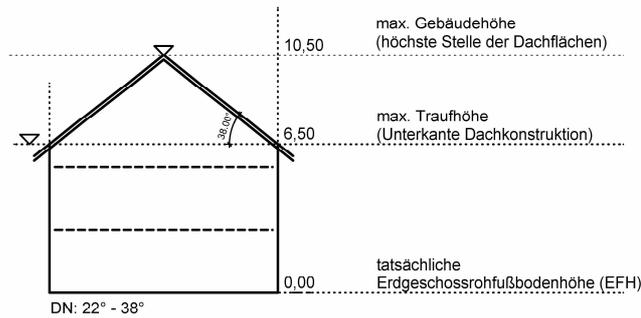
Folgende Dachformen und Dachneigungen gelten für Hauptgebäude, nicht für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen.

	Dachneigung	maximale Traufhöhe	maximale First- bzw. Gebäudehöhe
- Satteldach (SD)	22° bis 44°	6,50 m	12,00 m
- Walmdach (WD)	22° bis 38°	6,50 m	10,50 m
- Zeltdach (ZD)			
- versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach (vPD) (der Versatz darf max. 1,50 m betragen)			
- Pultdach (PD)	5° bis 20°	6,50 m	8,50 m
- Flachdach (FD)	0° bis 5°		6,50 m

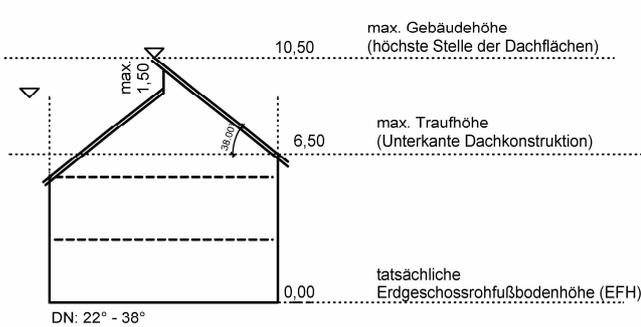
Satteldach



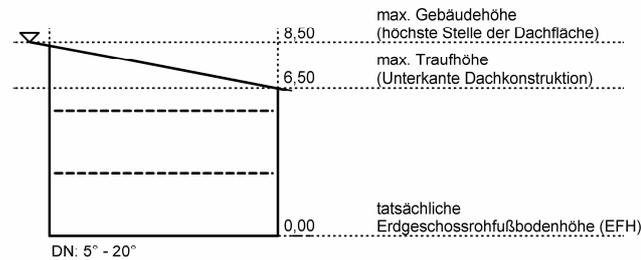
Zeltdach, Walmdach



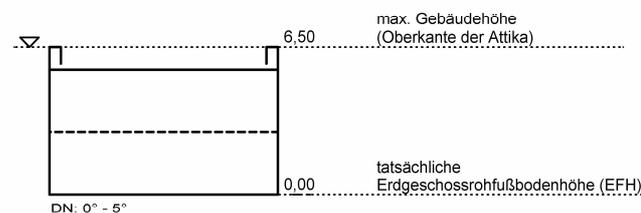
versetztes Pultdach



Pultdach



Flachdach



Die tatsächliche Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen, Zwerchgiebeln u.ä. Bauformen auf max. 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Sattel- und Walmdach). (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).

## 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. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

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 Metaldeckungen zulässig.

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

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.

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

Die Dacheindeckung der Gauben sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten.

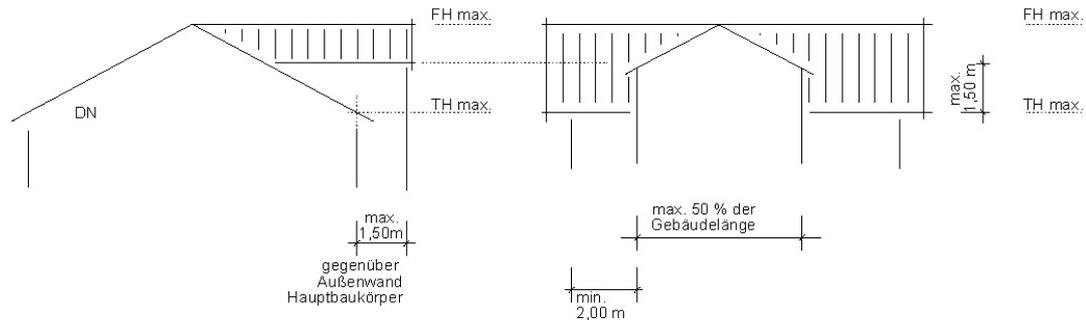
Der Gaubenabstand vom Ortgang (mit Dachvorsprung) muss mindestens 2,00 m betragen.

## 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 Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen 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 offener 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
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
6. Einfriedungen
7. Begrünung der privaten Grundstücksflächen
8. Verwendung offenporiger Beläge
9. Versorgungsleitungen und Niederspannungsfreileitungen
10. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit
11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 17.05.2021

Dietenheim, den 17.05.2021

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

Christopher Eh  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Walteräcker“

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Walteräcker“

#### Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler, Alb-Donau-Kreis

#### **Aufstellungsbeschluss**

16.12.2019

Öffentliche Bekanntmachung

20.12.2019

#### **Billigungsbeschluss**

17.05.2021

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.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Dietenheim, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister