

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

Entwurf

1. Bebauungsplan "Nesselbosch II"

Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim

Alb-Donau-Kreis

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung 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 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (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 und gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

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,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen können gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.2.1 Ergänzend zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaß der Geschossflächenzahl von 0,8 wird gemäß § 16 (4) S.1 BauNVO ein Mindestmaß der Geschossflächenzahl mit einem Wert von 0,26 festgesetzt.**1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan –

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

Teilgebiete WA1, WA 2:

offene Bauweise

zulässig sind

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser

Teilgebiet WA 3: (Kettenhäuser)

Abweichende Bauweise a:

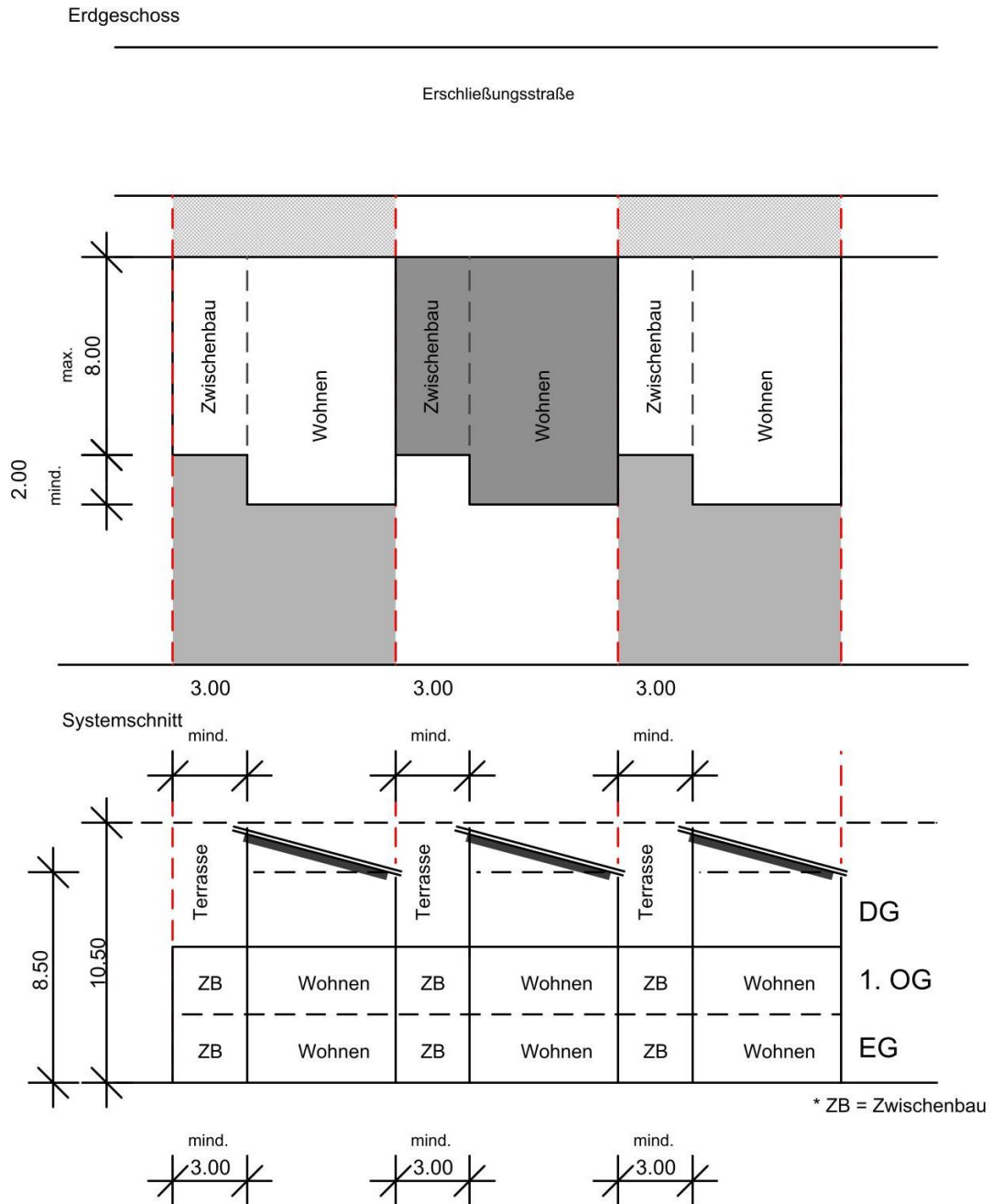
Kettenhäuser (halboffene Bauweise)

Ausnahmeregelung für Gebäude, die einseitig an eine Grundstücksgrenze zu bauen sind.

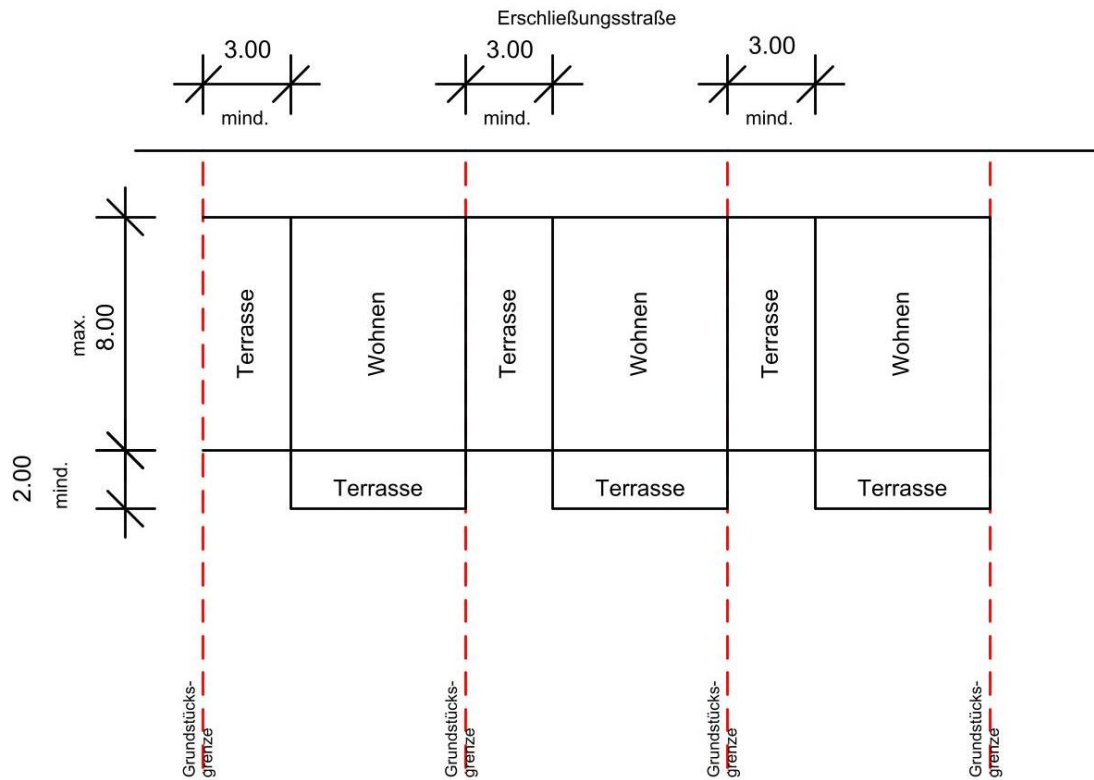
Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise, abweichend hiervon ist:

- Im Dachgeschoss ein einseitiger seitlicher Grenzabstand von mindestens 3,00 m und ein Gebäuderücksprung im Dachgeschoss in südlicher Richtung von mindestens 2,00 m einzuhalten.
- Der Zwischenbau im Erdgeschoss und Obergeschoss darf maximal 8,00 m (Tiefe) und muss mindestens 3,00 m (Breite) betragen. Der Gebäuderücksprung muss zur südliche Gebäudekante mindestens 2,00 m betragen.
- Die Dächer des Obergeschosses dürfen als Terrassenfläche genutzt werden.
- Der Zwischenbau darf im Erdgeschoss nur als Garage oder Carport genutzt werden.
- zulässig sind nur Kettenhäuser

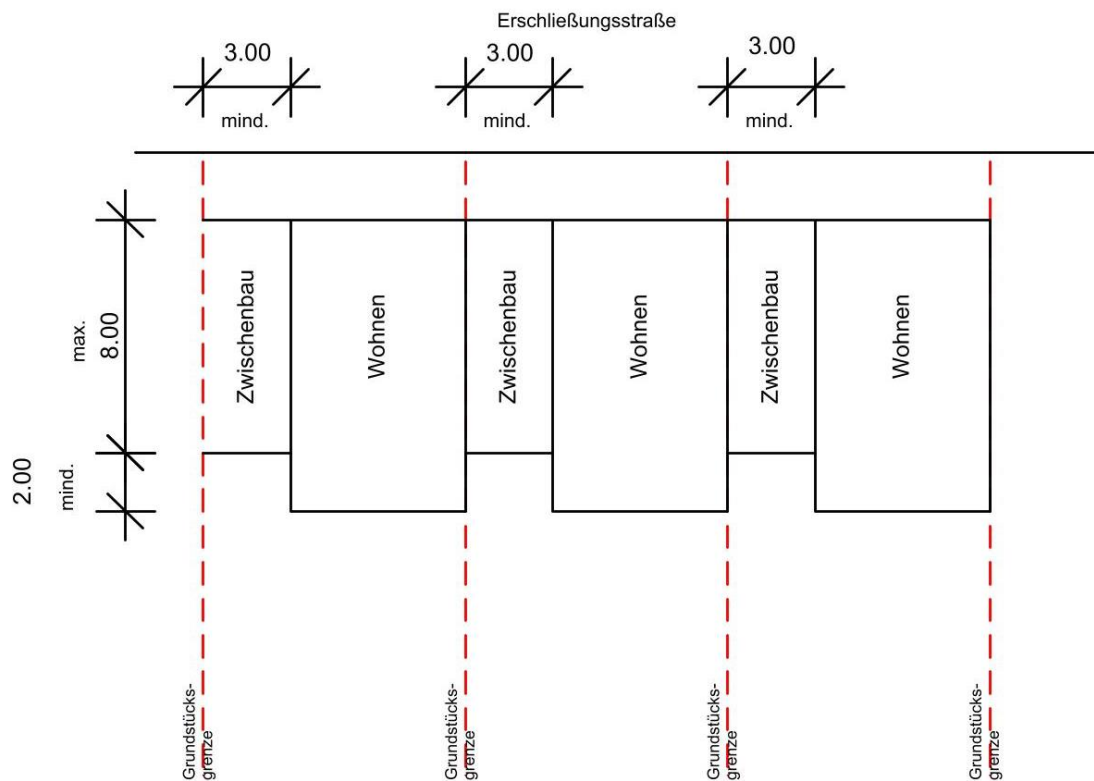
Erläuterungsskizze zur Ausnahmeregelung (Kettenhäuser):



Dachgeschoss



Obergeschoss



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

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

1.5 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.

1.6 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 und 2a BauGB und § 23 BauNVO)

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen für Carports (Cp) und Stellplätze (St) zulässig.

Ausnahmsweise dürfen innerhalb der Flächen für Carports und Stellplätze auch Bäume gepflanzt werden; sie können gegenüber der Planzeichnung aus technischen Gründen verschoben werden, sofern sie nicht an den vorgesehenen Standorten (PFG 2) erstellt werden können.

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 (dies gilt auch für den Dachvorsprung).

Der Stauraum beträgt in beiden Fällen mindestens 5,0 m vor dem Garagentor bzw. dem Abschluss der seitlichen Umfassungswand beim Carport.

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 (dies gilt auch für den Dachvorsprung). Auf die Einhaltung eines Mindeststauraums kommt es hier nicht an.

1.7.3 Allgemein:

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

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die mit "Sichtfeld" gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.

1.9 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**1.10.1 Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün- und Versickerungsflächen)**

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

1.11 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser**

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswasser der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen auf den privaten Flurstücken in den Rigolen mit vorgeschalteten Nutzzisternen versickert werden.

Es sind keine unbeschichteten Metalldächer z.B. aus Kupfer, Zink oder Blei zulässig.

Hinweis:

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal östlich der Erschließung eingeleitet.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Die Bauherren im Baugebiet haben auf eine strikte Trennung des Schmutz- und Niederschlagswasser zu achten. Es darf keinerlei Niederschlagswasser an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Gemeindeverwaltung behält sich vor die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten Fehlan schlüsse festgestellt werden sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden kostenpflichtig von der Stadt Dietenheim beseitigt.

1.12 Gebiete in denen bei der Errichtung baulicher Maßnahmen bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Kellerräume / Untergeschosse / Weiße Wanne

Kellerräume/ Untergeschosse sind soweit es die Baugrundverhältnisse nach fachgeologischer Beratung erfordern gegen drückendes Wasser z.B. in Form einer „Weißen Wanne“ oder auf andere geeignete Weise (wasserdicht) auszuführen sind.

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

1.13.1 Maßnahme 1: Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser der Straßenflächen

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers der Straßenflächen sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche Versickerungsmulden zu erstellen, über die das Niederschlagswasser versickert, zurückgehalten und verzögert abgeleitet werden kann. Der zentrale Bereich sowie die Böschungen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen auf einer Schicht von mindestens 30 cm Oberboden anzulegen.

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür ist eine Blühmischung mit gebietsheimischem Saatgut für frische bis feuchte Standorte zu verwenden.

Weitere Angaben siehe Umweltbericht.

1.13.2 Maßnahme 2: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser (Straßenflächen)

Sämtliches anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einer getrennten Rinne im Straßenbereich einzuleiten.

Das so gesammelte Wasser muss der Fläche M 1 (Ziff. 1.13.1) zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zugeführt und dort zur Versickerung gebracht werden.

1.13.3 Maßnahme 3: Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10° auf Garagen, Wohngebäuden und Nebenanlagen sind zu begrünen. Davon kann abgesehen werden, wenn mindestens 50 % dieser Dachflächen zur Energiegewinnung genutzt werden. Bei einem geringeren Anteil ist die restliche Dachfläche zu begrünen.

1.13.5 Maßnahme 4: Erhalt von Nisthilfen

Die vorhandenen Nisthilfen an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf Flurstück 3897 sind zu erhalten. Reinigung und Wartung der Quartierhilfen sind dauerhaft zu gewährleisten.

Weitere Angaben siehe Umweltbericht.

1.14 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. (1a) BauGB i. V. m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

1.14.1 Ersatzmaßnahme 1: Anlage von Ackerrandstreifen (CEF)

Als vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme für Feldlerche und Wiesenschafstelze ist ein Ackerrandstreifen im Umfang von mind. 0,2 ha (min. 10 m Breite) anzulegen.

Der Ackerrandstreifen ist auf Flurstück 3752 entlang der nördlichen Flurstücksgrenze anzulegen (Abb. 1). Es ist auf die Abstände von min. 50 m zu den südlich und westlich

bestehenden Gehölzen zu achten. Vor Anlage des Ackerrandstreifens ist der Einzelbaum auf Flurstück 3752 zu fällen (vgl. orangener Punkt in Abb. 1). Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Die Ackerrandstreifen können entweder als Schwarzbrache oder als Blühstreifen angelegt werden. Es ist eine alternierende Bewirtschaftung durchzuführen.

Auf dem Streifen sind weder Dünger- noch Pflanzenschutzmittel einzusetzen.

Weitere Angaben siehe Umweltbericht.

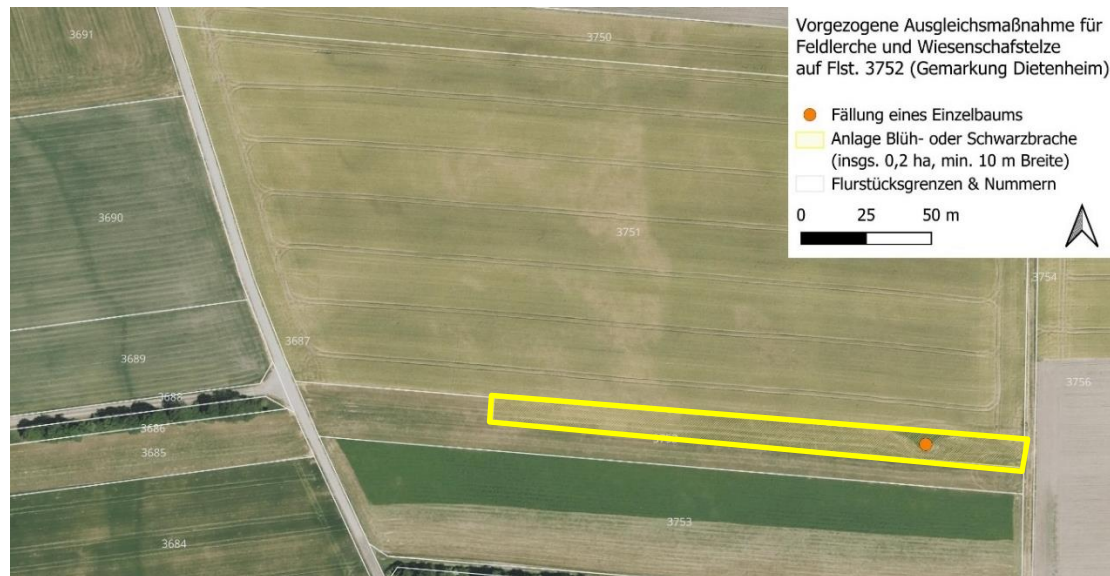


Abbildung 1, Flst. 3752

1.14.2 Ersatzmaßnahme 2: Oberbodenauftrag

Der im Rahmen der Erschließungsarbeiten anfallende Oberboden von ca. 10 550m² ist auf verbesserungswürdigen Ackerflächen auf Flst. 3450, Gemarkung Dietenheim in einer Mächtigkeit von 0,2 m aufzutragen. Weitere Ausführungen zur Umsetzung siehe Umweltbericht.



1.15 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto – (§ 9 (1a) S. 2 BauGB)

i.V.m. § 135a (1-3) BauGB)

(siehe Umweltbericht vom 16.10.2025)

Die externen Ausgleichsmaßnahmen E1 und E2 und die folgende Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich aus dem Ökokonto dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs und werden dem Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Zum vollständigen Ausgleich des verbleibenden Defizites in Höhe von 149.943 Ökopunkten werden dem Bebauungsplan „Nesselbosch II“

- 149.943 ÖP aus der Maßnahme 07

„Extensivierung von Wiesen“ auf Flst. 3644, 3645 und 3646, Gemarkung Dietenheim, (44,81% von gesamt 334.620 ÖP)
des Ökokontos der Stadt Dietenheim zugeordnet.

1.16 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: Straßenbäume auf öffentlichen Flächen

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art mit mindestens 18 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 2: Straßenbaum auf dem Baugrundstück

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume mit mindestens 18 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der im Bebauungsplan angegebene Standort dient als Anhaltspunkt. Ausnahmsweise können die Baumstandorte für Zufahrten oder bei erforderlichen unterirdischen technischen Einrichtungen parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzgebot 3: Feldhecke

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine zweireihige geschlossene Wildgehölzhecke aus ausschließlich heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanz- und Reihenabstand darf 1 m nicht überschreiten.

Pflanzgebot 4: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Bauflächen ist je angefangene 500 m² Baugrundstück ein gebietsheimischer hochstämmiger Laubbaum mit mindestens 14 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen (PFG 4). Bäume des PFG 2, welche Straßenbegleitbäume auf privaten Baugrundstücken darstellen, werden dem PFG 4 angerechnet. Sorten sind zulässig. Der Standort der Laubbäume des PFG 4 innerhalb der Grundstücke ist variabel. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Die Obstbäume haben einen Stammumfang von mindestens 10 cm aufzuweisen.

Pflanzgebot 5: Laubbäume innerhalb Fläche für Versickerung und Rückhaltung

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume mit mindestens 18 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der im

Bebauungsplan angegebene Standort dient als Anhaltspunkt. Eine Verschiebung innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zulässig.

Allgemeine Vorgaben für Baumpflanzungen

Für die Pflanzung der Bäume ist ein Volumen von mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² 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.

Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1:

Liste geeigneter Gehölze,

Gewöhnliche Hainbuche

Winter-Linde

Feldahorn

Blumen-Esche

Vogel-Kirsche

Hahnensporn-

Obsthochstämme in Sorten

Carpinus betulus ‚Fastigiata‘

Tilia cordata ‚Rancho‘

Acer campestre

Fraxinus ornus ‚Rotterdam‘

Prunus avium

Weißdorn *Crataegus crus-galli*

Pflanzenliste 2:

Pflanzliste private Grünflächen

Feld-Ahorn

Spitz-Ahorn

Hänge-Birke

Hainbuche

Vogel-Kirsche

Traubenkirsche

Eberesche

Winter-Linde

Acer campestre

Acer platanoides

Betula pendula

Carpinus betulus

Prunus avium

Prunus padus

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

Obsthochstämme in Sorten

Pflanzenliste 3:

Liste geeigneter Gehölze,

Hartriegel

Haselnuss

Eingrifflicher Weißdorn

Schlehe

Hundsrose

Schwarzer Holunder -

Trauben-Holunder

Wolliger Schneeball

Hainbuche

Brombeere

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Prunus spinosa

Rosa canina

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Viburnum lantana

Carpinus betulus

Rubus agg.

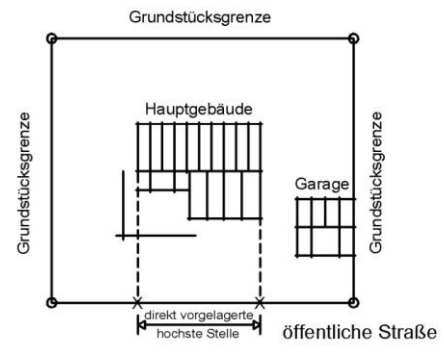
1.17 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung (PFB) - Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung mit PFB dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung mit Bäumen der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

1.18 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 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 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.

2.3 Erdaushub/ Schonender Umgang mit Böden

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind. Weitere Angaben siehe Umweltbericht.

2.4 Altlasten

Sollten während der Aushubarbeiten unerwartete Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, Geruchsbelästigungen o.ä.), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, sofort zu benachrichtigen.

2.5 Immissionen/ Stationäre Geräte

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

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) in der aktuellen Fassung zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

2.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rheingletscher-Niederterrassenschottern unbekannter Mächtigkeit.

Zum Plangebiet wurde ein Geotechnischer Bericht (baugrund süd vom 14.11.2023) mit Aussagen zu den Baugrundverhältnissen erstellt.

Das Gutachten kann bei der Stadt Dietenheim eingesehen werden und liegt der Begründung als Anlage bei.

2.7 Kellergeschoß Entwässerungseinrichtungen

Sollten im Kellergeschoß Entwässerungseinrichtungen (WC, Dusche, Bodenablauf etc.) angeordnet werden, müssen diese mit einer Hebeanlage in den Schmutzwasserkanal gepumpt werden. Unabhängig davon wird auf die DIN 1986 verwiesen.

2.8 Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

2.9 Vogelkollisionsschutz

Um Kollisionen von Vögeln an großflächigen Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden.

Weitere Angaben siehe Umweltbericht.

2.10 Grundwasser

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Für eine Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist nach § 43 Absatz 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig zu beantragen.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch hohe Grundwasserstände ist innerhalb des Geltungsbereichs eine angepasste Bauweise vorzusehen.

(Unter „weißer Wanne“ versteht man eine Ausführung des Untergeschosses als geschlossene, wasserdichte Wanne). (siehe Ziff. 1.12)

2.11 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke 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 Niederschlagswasser 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.

2.12 Insektenfreundliche Beleuchtung (Straßen, Wege und Plätze)

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

Es wird auf § 21 NatSchG BW Abs. 3 verwiesen.

Weitere Angaben siehe Umweltbericht.

3. Empfehlungen

3.1 Insektenfreundliche Beleuchtung (privaten Freianlagen)

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. In den privaten Freianlagen werden daher umweltverträgliche Leuchtmittel empfohlen.

Die Lichtverteilung soll auf die zu beleuchtenden Objekte beschränkt werden. Hierbei sollen Leuchten grundsätzlich von oben nach unten strahlen und es soll eine geringstmögliche Lichtpunkthöhe von maximal 4 m gewählt werden. Als Leuchtmittel sollen LED-Lampen mit warmweißem Licht (CCT < 3 000 Kelvin) verwendet werden.

Weitere Angaben siehe Umweltbericht.

3.2 Kleintierschutz- Einfriedigungen

Zum Schutz von Kleintieren sollen tote Einfriedigungen aus Holz-, Maschendraht- oder Drahtgitterzäune eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm aufweisen. Die Einzäunung soll ohne Sockel ausgeführt werden.

Schriftlicher Teil (TEIL B)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Nesselbosch II“

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 begrenzt.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

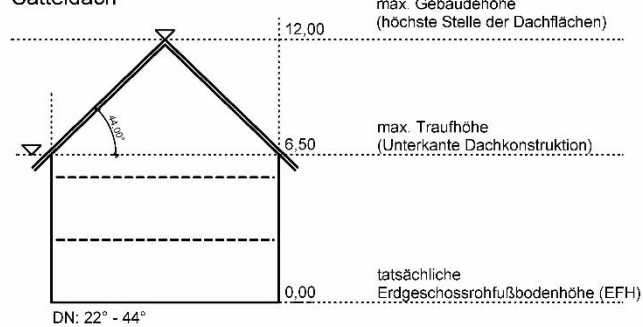
- Dachform/ Dachneigung und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)**
 Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

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

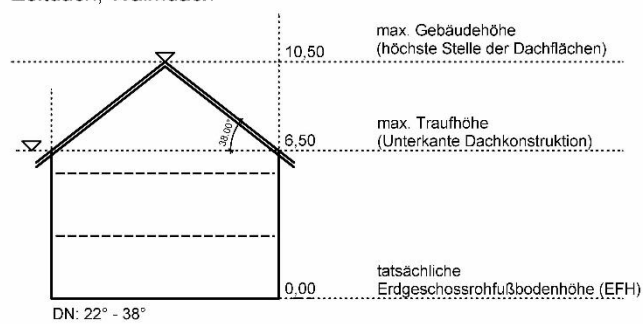
Teilgebiete WA 1, WA 3:

	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

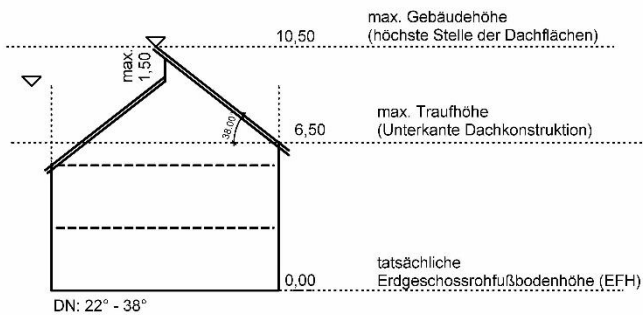
Satteldach



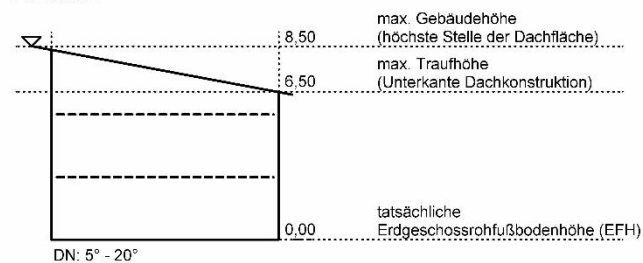
Zeltdach, Walmdach



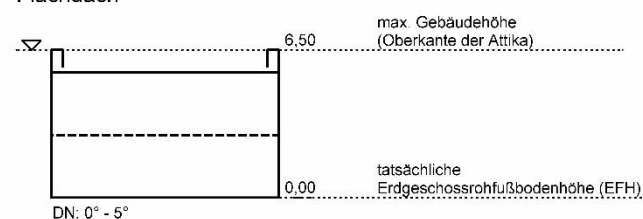
versetztes Pultdach



Pultdach



Flachdach



Teilgebiet WA 3: (Kettenhäuser)Ausnahmeregelung gilt nur für das Staffeldachgeschoss

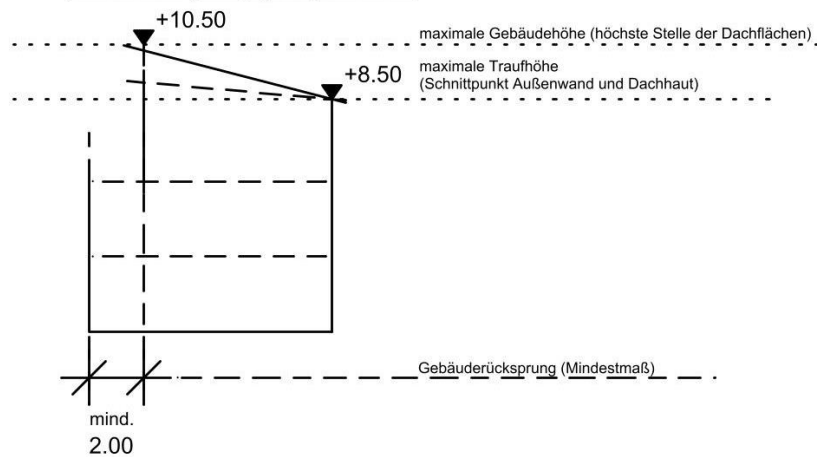
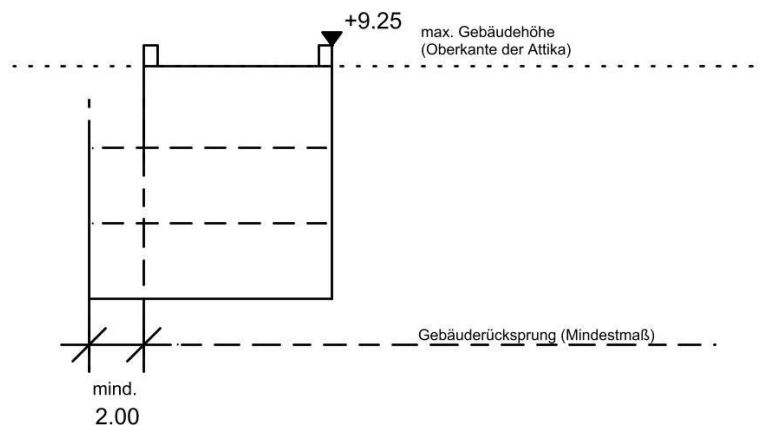
mehrseitig geneigte Dächer und Pultdächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 10,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 8,50 m

Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 9,25 m

Ausnahmeregelung geneigte DächerAusnahmeregelung Flachdächer

Die tatsächliche Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen, Zwerchgiebeln u.ä. Bauformen auf max. 50% 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 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 tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche, bzw. Oberkante Attika beim Flachdach (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Der Versatz beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf maximal 1,50 m betragen.

Teilgebiet WA 2:

mehrseitig geneigte Dächer:

Dachneigung: DN 15° - 45°

FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe)	max:	12,00 m
Maximale Traufhöhe (TH max):		6,80 m

Flachdächer:

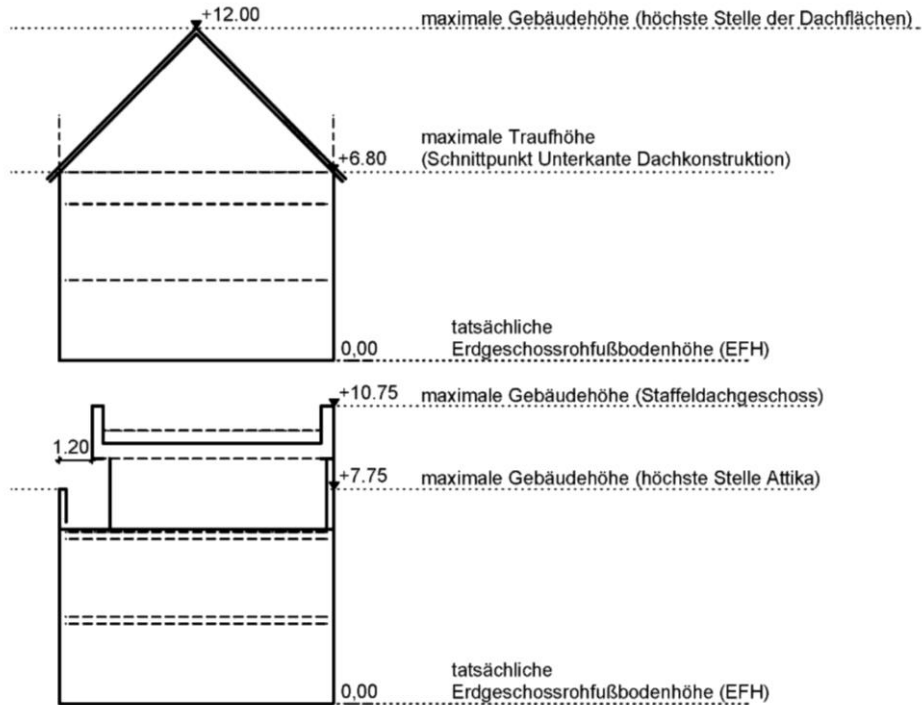
Dachneigung: DN 0° bis 5°

Maximale Gebäudehöhe (GH max.)	
Staffeldachgeschoss (höchste Stelle Attika):	10,75 m
Normalgeschoss (höchste Stelle Attika):	7,75m

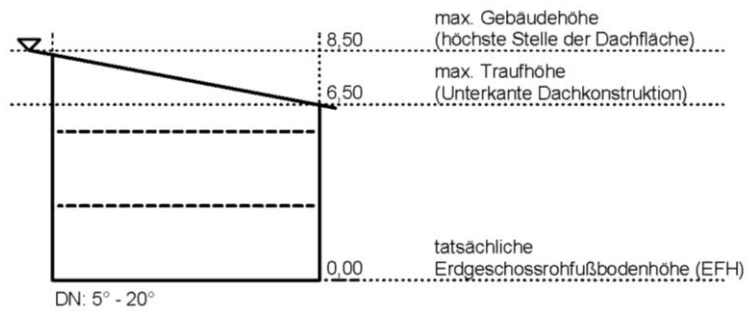
Pultdächer:

Dachneigung: DN 5° bis 20°

Maximale Gebäudehöhe (GH max):	8,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	6,50 m



Pulldach



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).

Der Versatz beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf maximal 1,50 m betragen.

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. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dacheindeckungen dürfen nur in dauerhafter ziegelroter, rotbrauner, grauer oder anthrazit-farbener Färbung erfolgen. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10° auf Garagen, Wohngebäuden und Nebenanlagen sind zu begrünen (siehe Ziff. 1.13.3 Maßnahme 3)

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. Dachgauben und 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.

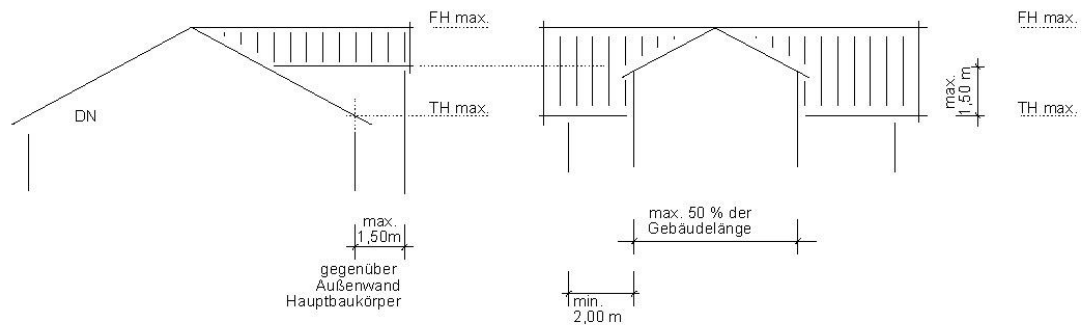
Die Dacheindeckung der Gauben sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten.

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**

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

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m 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 (wie z.B. Sichtschutzmaten) 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. Stellplatzherstellung (§ 74 (1) 3 LBO)

PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos und in einem Mindestverhältnis von 1:4 auszubilden.

Hinweis:

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

10. Versorgungsleitungen (74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

11. Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)

Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Reutlingen, den 17.11.2025

Dietenheim, den 17.11.2025

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

Christopher Eh
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bebauungsplan „Nesselbosch II " und

2. Örtliche Bauvorschriften „Nesselbosch II "

Gemeinde Dietenheim, Gemarkung Dietenheim

Aufstellungsbeschluss	13.11.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	17.11.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	27.11.2023 – 27.12.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	27.11.2023 – 27.12.2023
Entwurfsbeschluss	17.11.2025
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	

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

Dietenheim, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Dietenheim, den _____

Bürgermeister