

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

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

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)****1.1.1 Dörfliche Wohngebiete (MDW 1+ MDW 2+ MDW 3+ MDW 4) (§ 5a BauNVO)**

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 5a (3) BauNVO)

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind (§ 5a (2) und (3) BauNVO)

Folgende in § 5a (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Gemeinbedarfsflächen (§ 9 (1) 5 BauGB)

Gemeinbedarfsflächen für Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen.

Zweckbestimmung: Kindergarten / Kindertagesstätte/ Schule

Zulässig sind:

- Gebäude Kindergarten / Kindertagesstätte/ Schule
- Nebengebäude/ Lager
- Anlagen zur Energieversorgung

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**1.3.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

MDW 1, MDW 2 und Gemeinbedarfsfläche

mehrseitig geneigte Dächer:

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

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

Pulldächer:

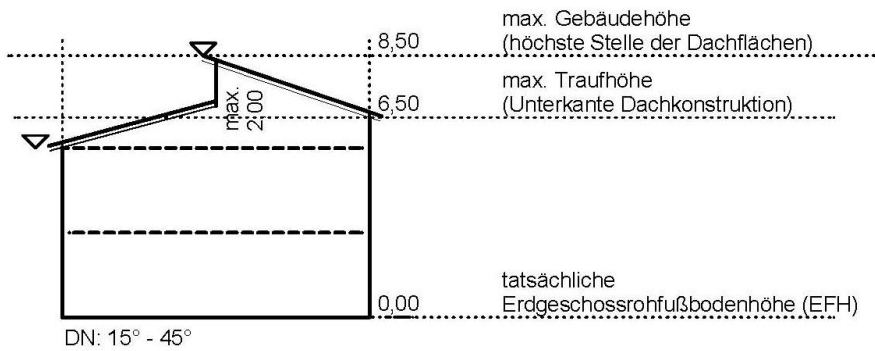
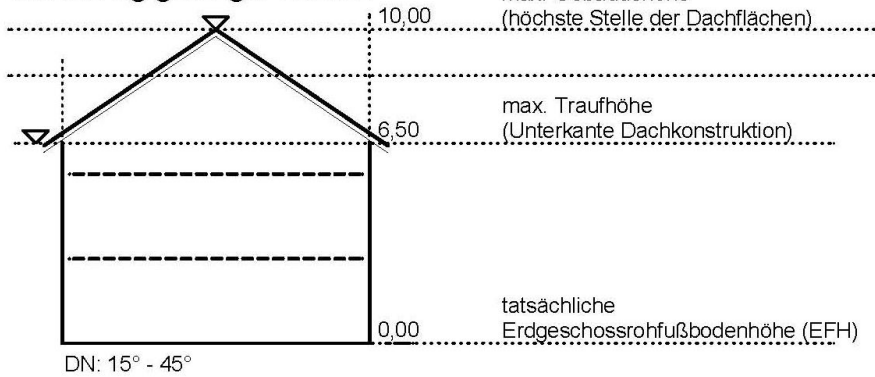
Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

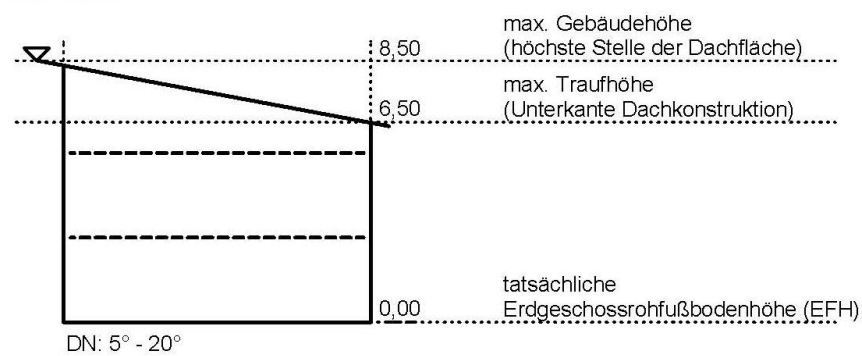
Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 6,50 m

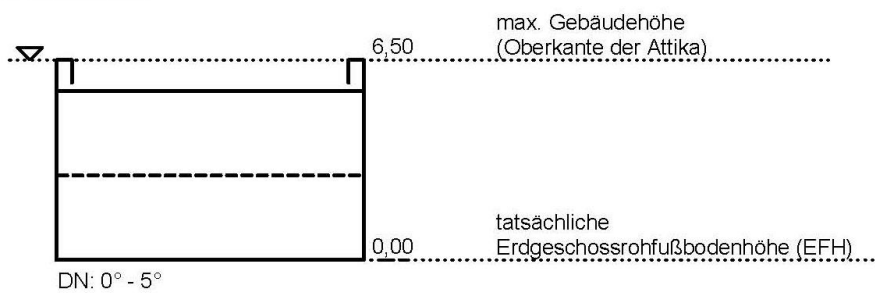
Mehrseitig geneigte Dächer



Pultdach



Flachdach



Teilgebiet MDW 2: (Kettenhäuser)Ausnahmeregelung gilt nur für das Staffeldachgeschoss

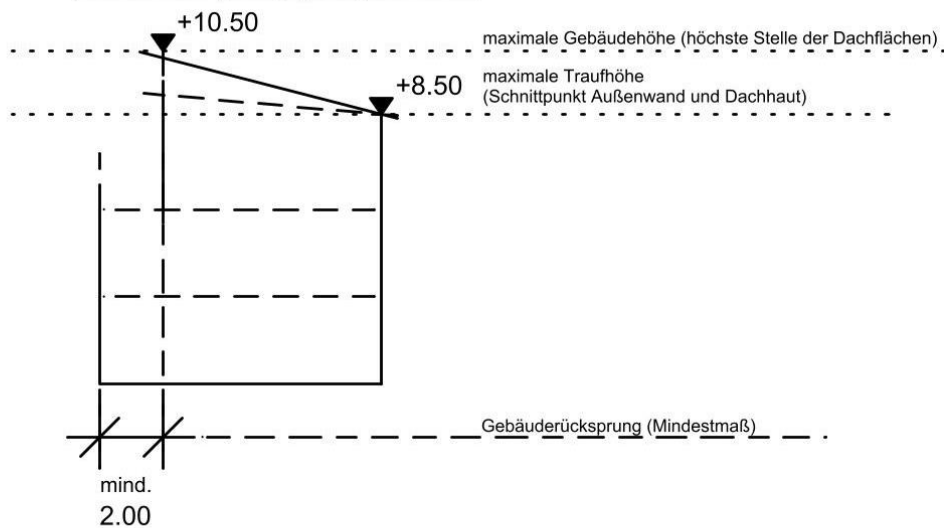
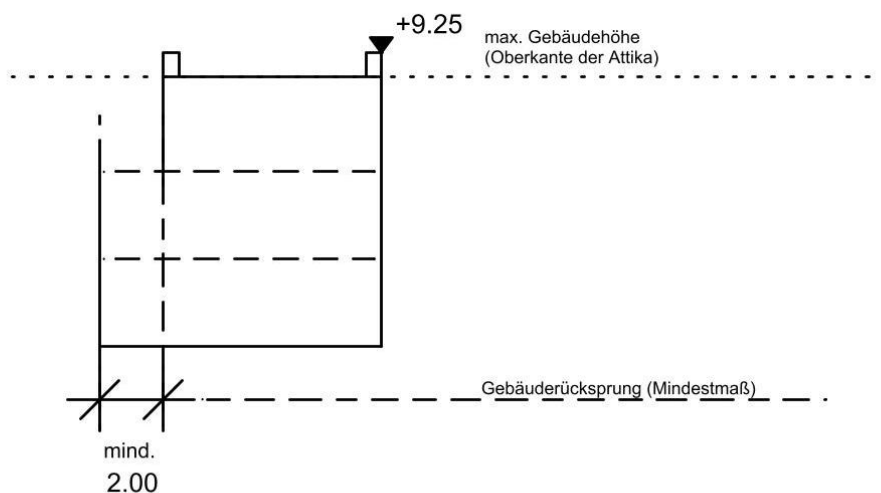
mehrseitig geneigte Dächer und Pultdächer:

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

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

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

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

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

MDW 3, MDW 4

mehrseitig geneigte Dächer:

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

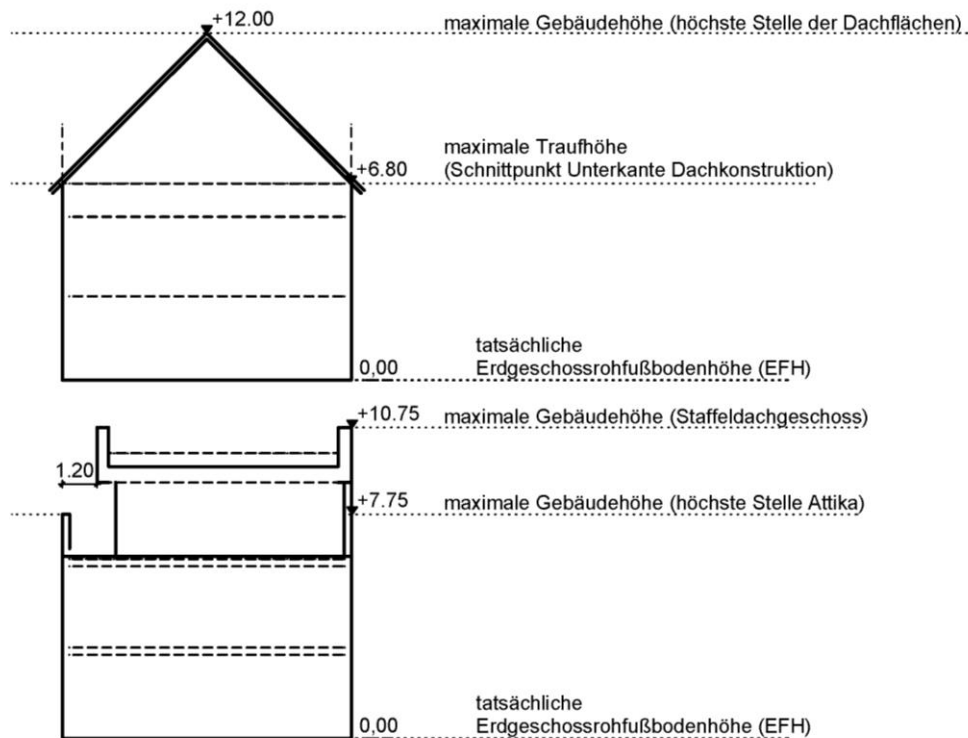
Maximale Traufhöhe (TH max): 6,80 m

Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max.)

Staffeldachgeschoss (höchste Stelle Attika): 10,75 m

Normalgeschoss (höchste Stelle Attika): 7,75m



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

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

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

Staffeldachgeschoss

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

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

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

Gemeinbedarfsfläche

- abweichende Bauweise a1 -

Es gelten die Vorschriften für die offene Bauweise, die Gebäudelänge ist jedoch nicht begrenzt.

Teilgebiete MDW 1, MDW 3, MDW 4:

offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Teilgebiet MDW 2: (Kettenhäuser)

Abweichende Bauweise a2:

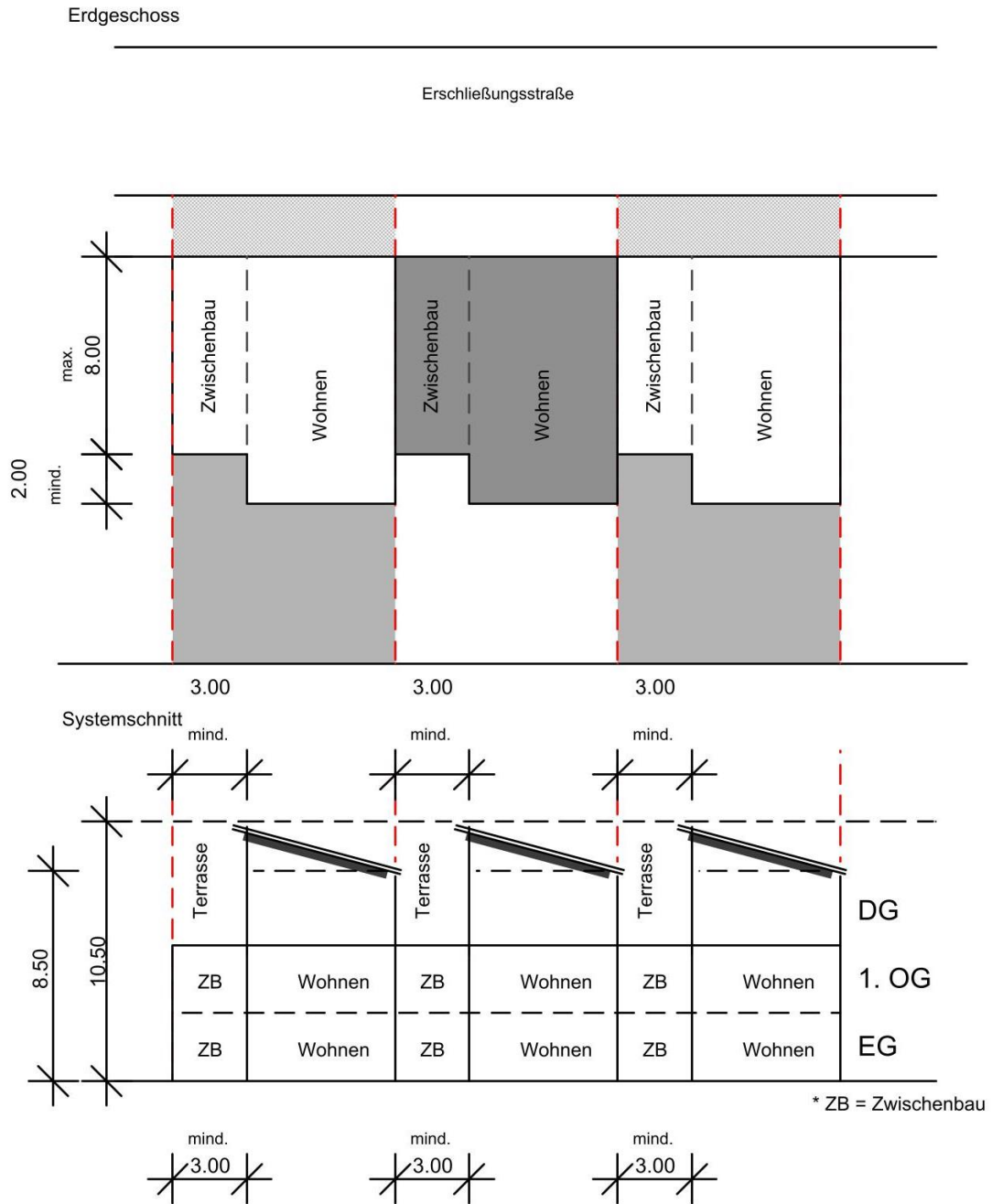
Kettenhäuser (halboffene Bauweise)

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

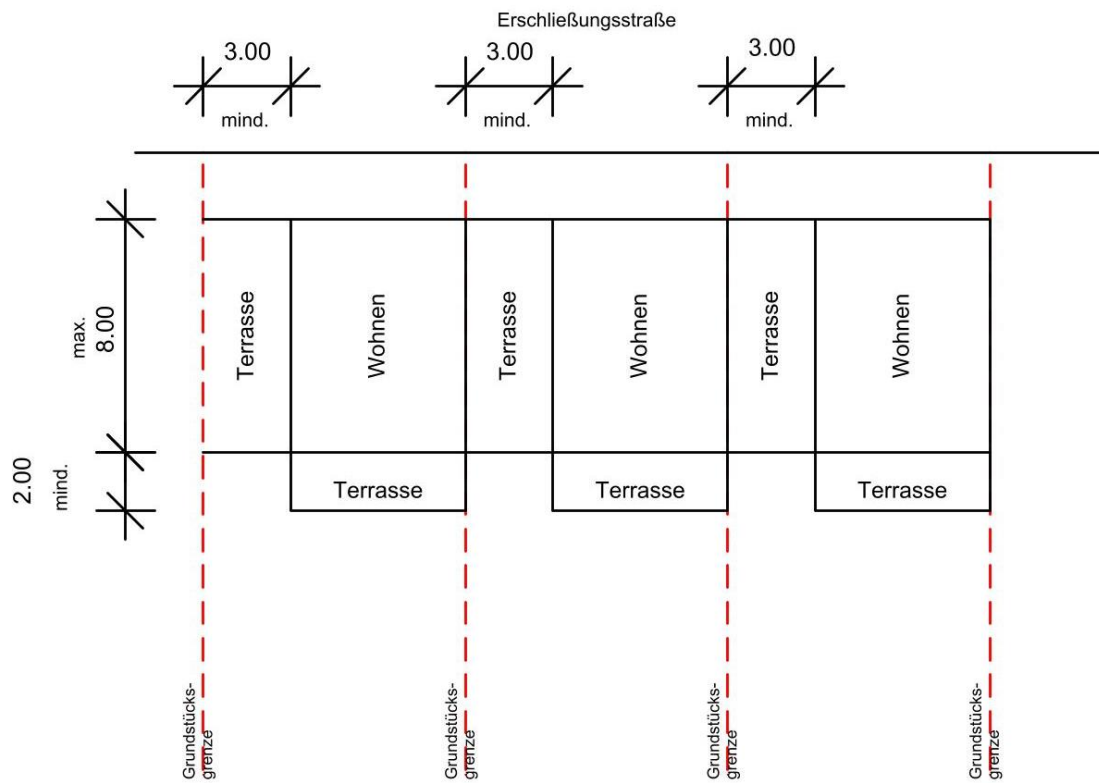
Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise, abweichend hiervon ist:

- 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

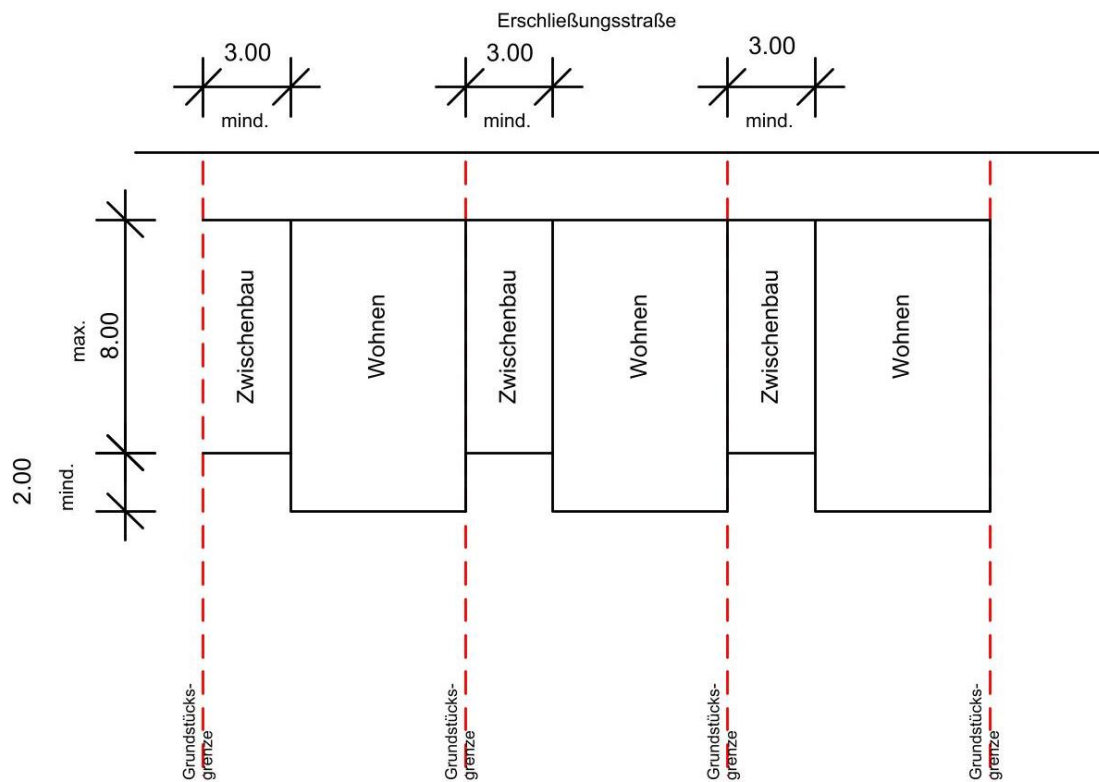
Erläuterungsskizze zur Ausnahmeregelung (Kettenhäuser):



Dachgeschoss



Obergeschoss



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

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

Im MDW 2 sind nur die Hauptgebäude, nicht die Zwischenbauten an der Baulinie zu errichten.

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

MDW 1.1, MDW 2, MDW 3, MDW 4

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

1.7 **Unzulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

(§ 9 (2) 2 BauGB)

Aus Immissionsschutzgründen (Geruchsemissionen) ist eine betriebsfremde neue Wohnbebauung des Teilgebiets MDW 4 nach § 9 (2) 2 BauGB so lange unzulässig, bis die Tierhaltung in diesem Bereich aufgegeben ist.

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

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

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

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

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

1.8.1 **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).

1.8.2 **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.

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

1.9 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.10 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)**MDW 1 + MDW 2**

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

MDW 3 + MDW 4

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 10,0 Wohneinheiten.

1.11 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

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

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

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

1.12 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

1.13 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**1.13.1 Dörfliche Wohngebiete (Neubaugebiet entlang der Straße A)**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal in den Promenadenweg eingeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser von Wohnungen unterhalb der Rückstauenebene ist immer mit einer Hebeanlage über die Rückstauenebene zu heben. Unabhängig davon wird auf die DIN 1986 verwiesen.

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

1.13.2 Dörfliche Wohngebiete (Bebauung entlang des Promenadewegs) und Fläche für den Gemeindebedarf

Für Neubauten ist ein Trennsystem erforderlich.

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal in den Promenadenweg eingeleitet.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen muss auf den privaten Flurstücken in Versickerungsmulden oder Rigolen mit vorgeschalteten Nutzzister-
nen versickert werden.

Hinweis:

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

1.14 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.14.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

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

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

1.15.1 Maßnahme 1: Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen

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

1.15.2 Maßnahme 2: Dachbegrünung

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

1.15.3 Maßnahme 3: Insektenfreundliche Beleuchtung

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

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

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

1.15.4 Ersatz-Maßnahmen E 1:

Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind vor Abbruch auf artenschutzfachliche Konflikte, insbesondere Fortpflanzungsstätten von Gebäudebrütern und Fledermausquartiere, zu untersuchen.

Gegebenenfalls sind geeignete Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Diese sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Nachweis solcher Arten abzustimmen.

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: Laubbäume auf den Baugrundstücken

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

Pflanzgebot 2: Straßenbäume auf öffentlichen Flächen

Entlang der Erschließungsstraßen sind hochstämmige Straßenbäume gemäß Pflanzliste 2 mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Verschiebung parallel zur Straße ist zulässig.

Pflanzgebot 3: Wildgehölzhecke

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine ein- bis zweireihige geschlossene Wildgehölzhecke aus ausschließlich heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1 m und der Reihenabstand darf 1,5 m nicht überschreiten.

1.16.1 Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

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

Obsthochstämme in Sorten

Pflanzliste 2

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Spaeths Erle	(<i>Alnus spaethii</i>)
Amerikanische Stadtlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Krimlinde	(<i>Tilia x euchlora</i>)
Brabanter Silberlinde	(<i>Ulmus Hybride ‚New Horizon‘</i>)

Die Verwendung von Sorten ist möglich.

Pflanzliste 3

Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gewöhnliche Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Zweigriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Europäisches Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)

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

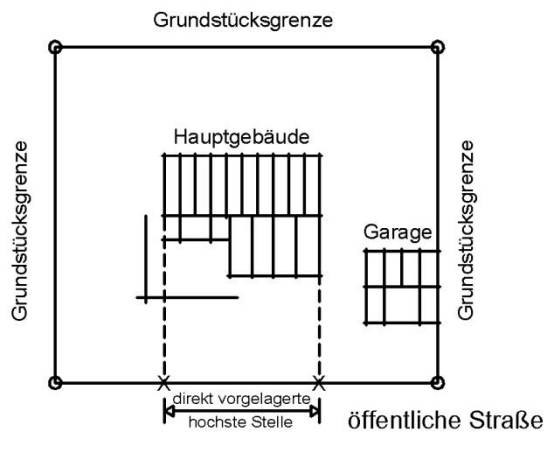
1.17 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung (PFB 1) - Erhalt Einzelbaum

Der in der Planzeichnung mit PFB 1 dargestellten Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten. Falls der Baum nicht erhalten werden kann, ist dieser gleichartig auf dem Baugrundstück nachzupflanzen.

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 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-, Staub- 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 Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

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

2.7 Erdwärme

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen und dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

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.)**Entwurf****Örtliche Bauvorschriften „Hinter den Gärten I“,****Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim****Alb-Donau-Kreis**

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 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:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Im Plangebiet sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

MDW 1.1, MDW 2, MDW 3, MDW 4 und Gemeinbedarfsfläche

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:

DN 15° - 45°

Pultdächer (einseitig geneigte Dächer):

DN 5° bis 20°

Flachdach

DN 0° bis 5°

Die festgesetzten bzw. zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude.

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

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

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig.

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)

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

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

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

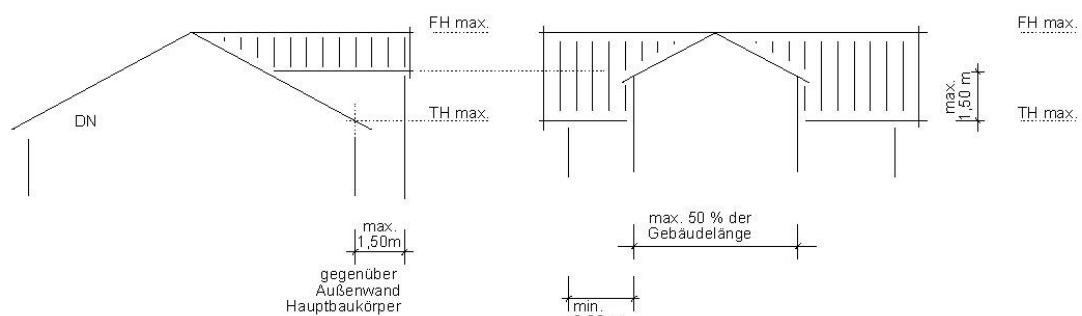
Die Dacheindeckung der Gauben sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten.

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

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

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

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

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

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

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

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

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

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

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind grundsätzlich einzuhalten.

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

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

8. Verwendung offenerporiger Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)

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

9. Versorgungsleitungen und Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)

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

Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. 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.

Reutlingen, den 07.07.2025

Dietenheim, den 07.07.2025

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

Christopher Eh
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Hinter den Gärten I“

Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss	26.10.2020
Öffentliche Bekanntmachung	30.10.2020
Billigungsbeschluss	12.07.2021
Öffentliche Bekanntmachung	17.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	26.07.2021 – 25.08.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	26.07.2021 – 25.08.2021
Auslegungsbeschluss	07.07.2025
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Öffentliche Auslegung	
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 _____

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Dietenheim, den _____

Bürgermeister
