

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

1. Bauungsplan „Meisters Reute, 3. Änderung und Erweiterung“

Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, Alb-Donau-Kreis

Die Bauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1) vom 17.05.2021.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung.

Änderungstextteil - in der Fassung vom 17.05.2021

Für die Festsetzungen zum Bauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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).

Der Bauungsplan „Meisters Reute“ in Kraft getreten am 31.08.1972 und dessen 1. Änderung genehmigt am 27.04.1983 und 2. Änderung in Kraft getreten am 01.07.1988 werden wie folgt geändert:

Änderungen oder Ergänzungen kursiv

1.02 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Alter Text

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)	I + DG	0,4	0,4
		II	0,4	0,8
		III	0,4	1,0
M	Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)	II	0,4	0,8
		IV	0,4	1,1
GE	Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)	III	0,8	2,0

Neuer Text:

1.02.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) S. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO genannten Grundflächen ist gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

1.02.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.02.3 Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

- siehe neuer Einschrieb im Lageplan -

*Untergeordnete Bauteile wie ebenerdige Terrassen dürfen jeweils auf einer maximalen Breite von 6,0m die überbaubaren Flächen um maximal 1,0m überschreiten.
Lichtschächte dürfen jeweils auf einer maximalen Breite von 1,5m die überbaubaren Flächen um maximal 0,75m überschreiten.*

1.04 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Alter Text:

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen im U.G. unter Erdgleiche sind verboten.

Eine Begehrbarkeit der an das Haus angebauten Garage vom O.G. bzw. D.G. aus ist nicht zulässig.

Neuer Text:

Oberirdische Stellplätze sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind ausschließlich im Untergeschoss in den dafür vorgesehenen Flächen für Tiefgaragen (TG) zulässig.

Die Zu- und Ausfahrten zu einer Tiefgarage (TG) sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

1.05 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Alter Text:

soweit Gebäude (z.B. Geschirrhütte usw. in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Neuer Text:

- siehe Planeinschrieb -

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür vorgesehenen überbaubaren Flächen (NA) zulässig.

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.

1.40 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Alter Text:

Die im Bebauungsplan eingetragenen EFH Erdgeschoßfußbodenhöhen sind für die bauliche Anlage bindend. Die EFH ist bezogen auf N.N.

Neuer Text:

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschoß*roh*fußbodenhöhe dar, bezogen auf *NHN*. Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen. Abweichungen von +/- 0,50 m sind zulässig.

Ergänzung:

1.50 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen in Form von Gebäuden freizuhalten.

GFLR 1: Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht auf Flurstück 565 zugunsten der Flurstücke 529/2 und 529/3

GF 2: Geh- und Fahrrecht auf Flurstück 565 zugunsten der Flurstücke 529/2 und 529/3.

1.60 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und der privaten Hofflächen muss auf den eigenen Grundstücken in ausreichend dimensionierte Rigolen (z.B. Rohrrigolen nach DWA 138) oder Retentionszisternen zur Rückhaltung versickert werden. Die Art und Größe der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung ist zulässig. Werden Regenwasserspeicher/Zisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese der Stadt Dietenheim und dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt, ergänzend zur Darstellung in den Bauvorlagen, schriftlich zu melden.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grades der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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

Maßnahme 1: Artenschutzrechtliche Überprüfung der vorhandenen Gebäude

Überprüfung der vorhandenen Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch auf das Vorkommen streng geschützter Vogel- und Fledermausarten und Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Nachweis solcher Arten.

1.80 Kellerräume / Untergeschosse / Weiße Wanne (§ 9 (1) 24 BauGB)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Kellerräume/ Untergeschosse 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.

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

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Meisters Reute“ in Kraft getreten am 31.08.1972 und deren 1. Änderungen genehmigt am 27.04.1983 und 2. Änderung in Kraft getreten am 01.07.1988

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Meisters Reute, 3. Änderung und Erweiterung“

Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, Alb-Donau-Kreis

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2.) vom 17.05.2021.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 17.05.2021

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **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).

Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Meisters Reute“ in Kraft getreten am 31.08.1972 und deren 1. Änderung genehmigt am 27.04.1983 und 2. Änderung in Kraft getreten am 01.07.1988 werden wie folgt geändert:

Änderungen oder Ergänzungen kursiv

2.00 Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)

Alter Text:

(Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut:)

Für	I + DG	max. 4,50m
	II	max. 6,80m
	III	max. 9,40m
	IV	max. 12,00m

Bei der Planung der Gebäude ist davon auszugehen, daß die Hauseingangshöhe lediglich um 2 Stufenhöhen über der künftigen Straßenhöhe liegt. Sämtliche übrigen notwendigen Steigungen sind innerhalb des Gebäudes als Differenzstufen auszuführen.

Die Höhe des Sockelputzes soll mit Oberkante Kellerfenster abschneiden, wobei Unterkante Sturz der Kellerfenster ca. 20 cm unter Unterkante Kellerdecke liegen soll.

Neuer Text:

Die Gebäudehöhe wird beschränkt durch die maximale Gebäudehöhe (GH max.), und wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Gebäudes. (höchste Stelle der Dachflächen; vergl. Gebäudehöhe, Attika beim Flachdach)

Die Traufhöhe (TH max.) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (vergl. Gebäudehöhe).

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 und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, usw.) zulässig.

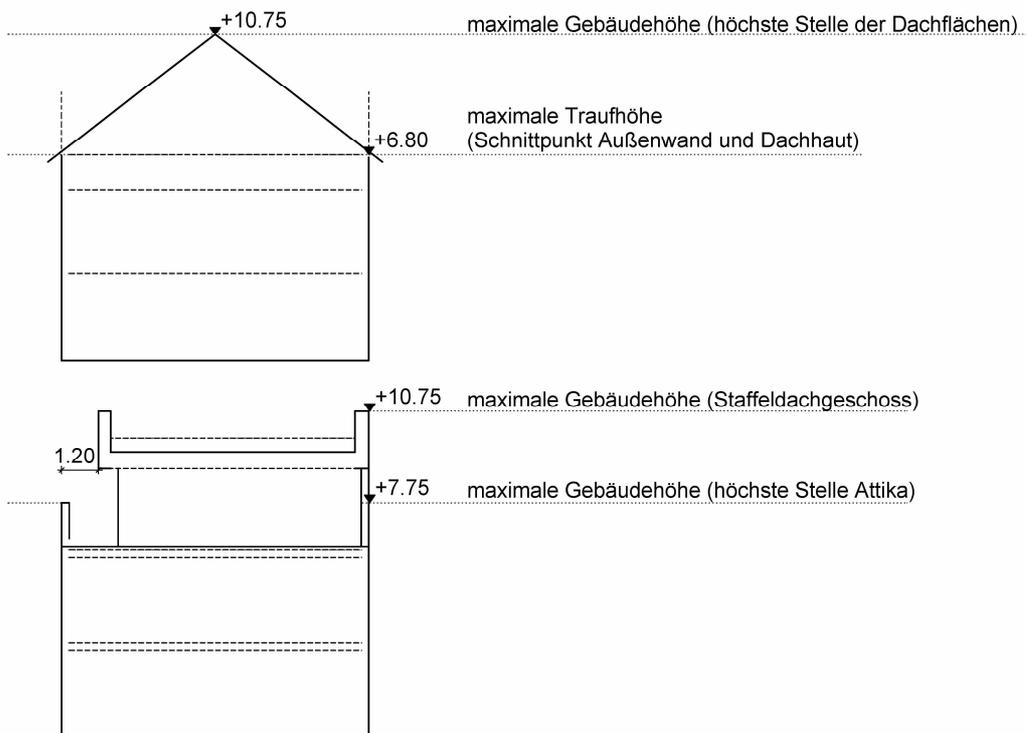
Zahl der Vollgeschosse Z = II

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale Traufhöhe (TH max.): 6,80 m
Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max.): 10,75 m

Flachdächer:

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



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

Alter Text:

für Hauptgebäude im WA als Satteldach + Walmdach

Dachneigung bei	Z = I + Dg	ca. 45°
	Z = II	ca. 28 – 33°
	Z = III	s. Eintragung im Lageplan
	Z = IV	ohne Festsetzung

Dachaufbauten sind außer bei Z = I + Dg nicht zulässig.

Im Mischgebiet an der Friedensstraße sind die Nebengebäude (gewerblich genutzten Gebäude) eingeschossig mit Flachdach auszubilden.

Die Erstellung des Nebengebäudes als Grenzbau ist erlaubt.

Für das Wohngebäude gilt als Höchstgrenze Z = IV.

Die Dachneigung muß sich den benachbarten Wohngebäuden angleichen.

Für das Mischgebiet an der Gartenstraße wird als Höchstgrenze Z = II festgesetzt.

Als Dachneigung wird für das Wohngebäude DN ca. 28° - 33° festgelegt, für die gewerblich genutzten Gebäude ohne Festsetzung.

Dachaufbauten sind zulässig, dürfen aber die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Giebel bzw. Dachrand darf 1,50m nicht unterschreiten. Dachgaupen sind in der Farbe des Hauptdaches auszuführen.

Neuer Text:

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Im Plangebiet sind mehrseitig geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:

DN min. 20°

Die festgesetzten bzw. zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Folgende Regelungen gelten nur für mehrseitig geneigte Dächer:

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

2.30 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Alter Text:

- a) auf fällige Struktur- und Farbgebung sind zu vermeiden.
- b) Sockel- und Untergeschoßwände, soweit über Gelände sichtbar, sind 2 cm zurückgesetzt und dunkel getönt.
- c) für die Deckung der Satteldächer grundsätzlich nur Ziegel engobiert und
- d) für die Deckung der Garagendächer können auch Wellasbestplatten in rotbrauner Farbe verwendet werden.
- e) die Traufgesimse als sichtbare Sparrengesimse mit einem Mindestüberstand

von 40 cm auszubilden sind. Ortganggesimse ebenso in üblicher Holzkonstruktion (Hängebrett mit Zahnlatte oder Ortgangziegel).
Die Ausführung von massiven Gesimsen ist verboten.

Neuer Text:

*Dacheindeckungen dürfen nur mit nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien ausgeführt werden. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.*

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metaldeckungen zulässig.

Dachbegrünung ist bei Dächern bis 15° Dachneigung auszuführen.

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

Sie sind in der Neigung des Daches oder bei Flachdächern aufgeständert zu erstellen. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

In Bereichen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (z.B. Photovoltaikanlagen), sowie auf Flächen, die als Terrasse ausgebildet werden oder auf Flächen technisch notwendiger Anlagen ist keine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Ergänzung:

2.40 Belagsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

2.50 Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Sie müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

**Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
„Meisters Reute“ in Kraft getreten am 31.08.1972 und deren 1. Änderung genehmigt am
27.04.1983 und 2. Änderung in Kraft getreten am 01.07.1988**

3. Hinweise

Ergänzung:

3.1 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. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden. Bei starkem Regen und nassem Boden und der Gefahr von Verdichtungen ist auf Erdarbeiten zu verzichten.

3.2 Errichtung von Erdwärmekollektorenanlagen

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Ausnahme: innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Es wird auf den „Leitfaden zur Nutzung der Erdwärme mit Erdwärmekollektoren“ (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft) hingewiesen.

3.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Beleuchtung im Plangebiet ist auf insektenfreundliche Beleuchtung, wie isolierte Lampenschirme, zeitlich begrenzte Beleuchtung und ein nach unten gerichteter Lichtkegel mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, zu achten.

Reutlingen, den 17.05.2021

Dietenheim, den 17.05.2021

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

Christopher Eh
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. **Bebauungsplan „Meisters Reute, 3. Änderung und Erweiterung“**
2. **Örtliche Bauvorschriften „Meisters Reute, 3. Änderung und Erweiterung“**

Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

22.02.2021

26.02.2021

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

17.05.2021

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 Christopher Eh

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Dietenheim, den _____

Bürgermeister Christopher Eh