
Begründung

Entwurf

Bebauungsplan

„Meisters Reute, 3. Änderung und Erweiterung“ und

Örtliche Bauvorschriften

„Meisters Reute, 3. Änderung und Erweiterung“ Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Bestehende Bebauungspläne
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit / Artenschutz
 - 6.1 Schallschutz
 - 6.2 Geruchsemissionen
7. Änderung des Bebauungsplans
8. Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
9. Flächenbilanz

Anlage 1: Ermittlung betroffener Umweltbelange

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Begehung und Stellungnahme

Anlage 3: Schallschutznachweis für das Projekt G³ Beethovenstraße/- Gartenstraße

Anlage 4: Baugrundbeurteilung und geo-/umwelttechnische Beratung

1. **Angaben zur Stadt**

Die Stadt Dietenheim liegt im Alb-Donau-Kreis. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 6.848 Einwohner (Stand 3. Quartal 2020, Statistisches Landesamt BW). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich süd-östlich des Stadtzentrums.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Bebauungsplan „Meisters Reute, 3. Änderung und Erweiterung“ werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Nachverdichtung mit Wohngebäuden im Innenbereich geschaffen.

Das Flurstück 565 ist im ursprünglichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet und das Flurstück 572 als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Der Bebauungsplan soll geändert werden, um die planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für neue Wohngebäude zu schaffen. Die Bebauung wird auch das nördliche Flurstück 562, das derzeit als Parkplatz genutzt wird, einschließen. Daher wird der Bebauungsplan um diesen Bereich erweitert.

Der Stadt liegt eine konkrete Planung für eine Wohnbebauung vor. Entlang der Gartenstraße sind drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich auf den Flurstücken 529/2 und 529/3 sind 2 Einfamilienhäuser geplant, die über eine Verlängerung der Zeughausstraße erschlossen werden. Diese sind nicht Teil der Bebauungsplanänderung, da sie nach §34 BauGB genehmigt werden können. Die Erschließung dieser Gebäude soll über eine Privatstraße im östlichen Teil des Flurstückes 562 erfolgen.

Bisher ist das Flurstück 565 an der Gartenstraße mit einem Gewerbegebäude bebaut. Dieses soll abgebrochen werden. Das Grundstück 572 ist bislang unbebaut und wird als Grünfläche genutzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans reagiert die Stadt Dietenheim auf die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Innenstadtnähe.

Die durch die Gesetzgebung eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich der Stadt Dietenheim zur Siedlungserweiterung erfordern - verstärkt durch den lokal positiven Einwohnerzuwachs - eine angemessene Nachverdichtung auf einer der letzten dafür in Betracht kommenden Flächen im Stadtzentrum.

Aufgrund der allgemeinen gesellschaftlichen Veränderung (Überalterung der Bevölkerung/Bedarf an altersgerechtem, zentrumsnahem Wohnraum) und den lokalen Besonderheiten von Dietenheim (knappes Angebot an preisgünstigem, barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum, sowie höherem Mietpreisniveau) bietet sich eine solche Nachverdichtung im Stadtzentrum an.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Nachverdichtung im Innenbereich geleistet und somit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan „Meisters Reute, 3. Änderung und Erweiterung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Er dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1340 m² fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich, da die Überplanung der bestehenden Bauflächen und die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nur geringfügig ist.

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

Es wurde eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung und eine Ermittlung betroffener Umweltbelange durchgeführt. Diese liegen der Begründung als Anlage bei.

Der Auslegungsbeschluss wird direkt gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Meisters Reute“ hingewiesen. Diese behalten weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch die aktuelle Bebauungsplanänderung berührt werden.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Dietenheim (rechtswirksam seit 22.06.2006) ist der räumliche Geltungsbereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der Nutzung als Wohngebiet. Darüber hinaus gilt §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Beichtigung anzupassen.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband „Dietenheim“ (unmaßstäblich)

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Meisters Reute“ in Kraft getreten am 31.08.1972 umfasst das Quartier südöstlich des Plangebietes zwischen der Bebauung in der „Beethovenstraße“ im Norden, der „Gartenstraße“ im Westen, dem „Zeughausweg“ im Osten und der „Martin-Adolf-Strasse“ im Süden.

Die „1. Änderung“ (genehmigt am 27.04.1983) umfasst denselben Geltungsbereich und betrifft Änderungen im Textteil. Die „2. Änderung“ (in Kraft getreten am 01.07.1988) betrifft Änderungen der Baugrenzen, die nicht innerhalb der aktuellen 3. Änderung liegen.

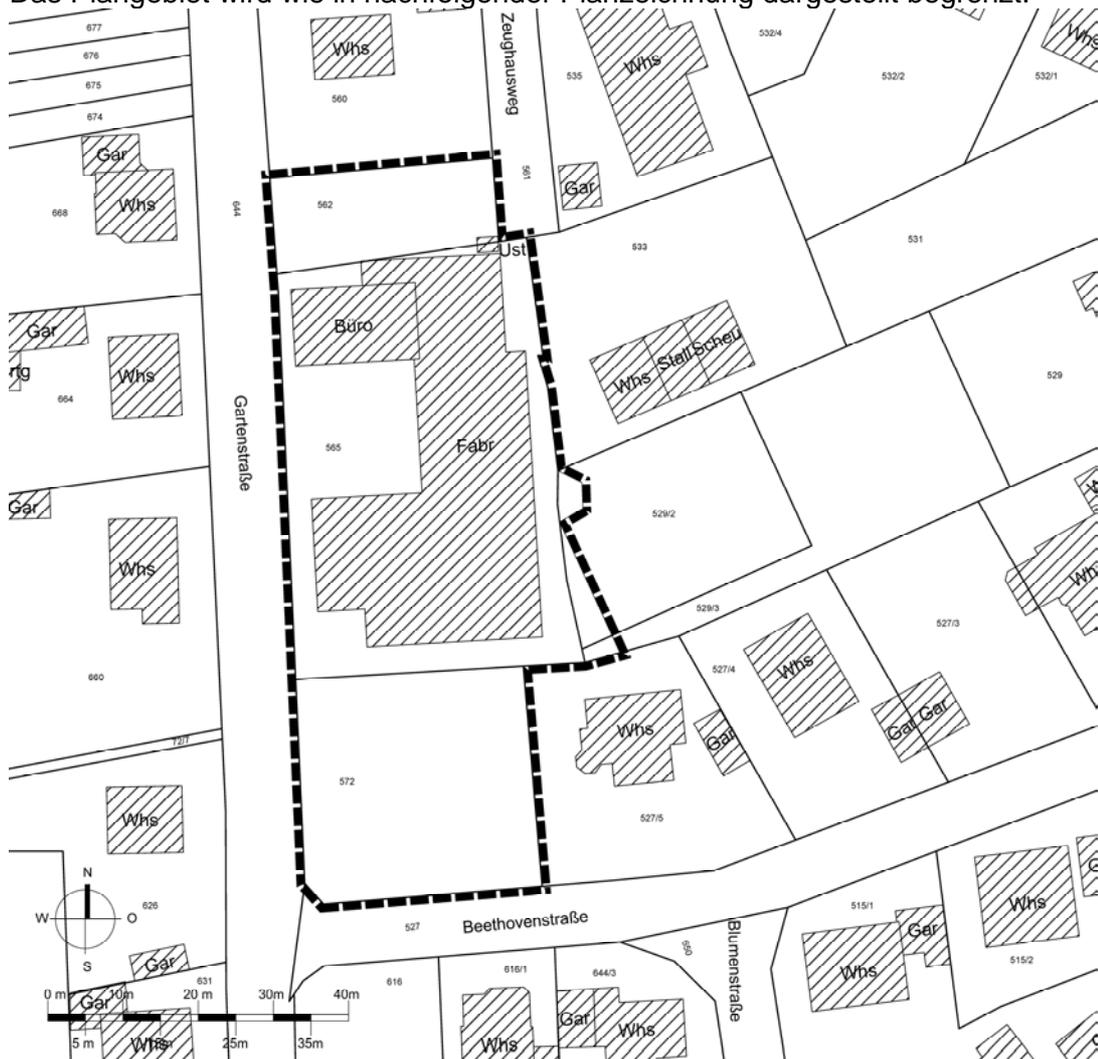
5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich an der Ecke Beethoven-/Gartenstraße im Stadtkern von Dietenheim. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 562, 565 und 572 und Teilflächen der Flurstücke 529/2 und 529/3 und beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,34 ha.

Die bestehende Umspannstation im Plangebiet wird nicht mehr benötigt und zurückgebaut.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Meisters Reute, 3. Änderung und Erweiterung“ (unmaßstäblich)

5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist im Norden auf dem Flurstück 565 mit einem Gewerbegebäude bebaut, das derzeit als Lagergebäude genutzt wird. Auf dem Flurstück 562 befindet sich ein Parkplatz. Damit sind beide Grundstücke nahezu vollständig versiegelt. Das Flst. 572 im Süden liegt als Grünfläche brach.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Das Gelände ist nahezu eben.

Die östlich angrenzenden Flurstücke sind ebenfalls Grünflächen und teilweise mit Bäumen und Büschen bewachsen. Die Weiteren umliegenden Flächen sind im Bestand vollständig mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Außerdem befindet sich nordöstlich direkt angrenzend ein Mehrfamilienhaus (Zeughausweg 2/1) das 2011 mit Flachdach errichtet wurde.

6. Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Gemäß dem Verfahren nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist formal nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplanänderung liegt der Bebauungsplan „Meisters Reute“ (rechtskräftig seit 31.08.1972) zu Grunde. Die überbaubare Fläche wird geringfügig geändert. Durch die Planung ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange zu rechnen. Es liegen keine begründeten Verdachtsmomente vor, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG jederzeit einzuhalten. Bei Bedarf sind vom Eigentümer rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Alb-Donau-Kreis abzustimmen. Demnach kann jederzeit unter Beachtung dieser Bestimmungen mit der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebiets hat stattgefunden.

Folgendes kann daraus zitiert werden:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Begehung kann im Worst-Case-Fall das Vorhandensein von Fledermausquartieren (z.B. Sommer- und Winterquartiere Zwergfledermäuse oder Großer Abendsegler) nicht ausgeschlossen werden. Ferner ist von Vorkommen von höhlenbrütenden Vögeln sowie Gebäudebrütern wie der Mehlschwalbe auszugehen. Entsprechend wäre ein umfangreiches Maßnahmenkonzept einschließlich ökologischer Baubegleitung notwendig, um die potentiell betroffenen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Vor Abbruch der Bestandsgebäude und der Baureifmachung der Flächen im Plangebiet sind weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen notwendig, die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Frühjahr und Sommer 2021 durchgeführt werden.

Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.1 Schallschutz

Zur Prüfung der möglichen Schalleinwirkungen auf das Plangebiet und die zukünftig geplanten Mehrfamilienhäuser durch den westlich des Plangebiets liegenden Gewerbebetrieb in der Königstraße 36 wurde ein Schallschutznachweis geführt. (Anlage)

Folgende Angaben können daraus entnommen werden:

BEURTEILUNG LÄRMPEGELBEREICHE

Die westlichen Fassaden der geplanten Gebäude liegen im Lärmpegelbereich II Höhere Lärmpegelbereiche sind nicht zu verzeichnen. Für Gebäude, die im Lärmpegelbereich III bis VI errichtet werden sollen, ist höherer passiver Lärmschutz gefordert. Für Gebäude, welche im Lärmpegelbereich I bis III erstellt werden sollen, sind keine erhöhten Lärmschutzmaßnahmen zu fordern – sie müssen nach dem Stand der Technik errichtet werden, um den Anforderungen der DIN 4109 zu genügen.

Der dazugehörigen Tabellen können die Lärmpegelbereiche für jedes ausgewählte Gebäude und jedes Stockwerk entnommen werden.

AKTIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Die Geräuschbelastung durch **Gewerbelärm** belasten die Fassaden der Gebäude – sie liegen an allen Fassaden unter den zulässigen Orientierungswerten der DIN 18 005, Gewerbe.

Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte an Fassaden von geplanten Gebäuden, sind durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu kompensieren. Wobei aktive Lärmschutzmaßnahmen aus Platzgründen, aber auch aus städtebaulichen Gründen, oft nicht möglich sind. Im vorliegenden Fall sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu fordern.

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind ebenfalls nicht zu fordern.

FAZIT- PASSIVER LÄRMSCHUTZ

Für einige Fassaden der Gebäude, wird ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res} \geq 30$ gefordert. Für raumhohe Fenster zu Aufenthaltsräumen in Wohnbereichen bedeutet dies die Schallschutzklasse 2.

Bei optimaler Anordnung der Gebäude im Plangebiet – wie bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt - sind für alle anderen Fassaden in den Lärmpegelbereichen I bis III mit raumhohen Fenstern zu Aufenthaltsräumen in Wohnbereichen Fenster nach dem Stand der Technik, also der Schallschutzklasse 3, einzubauen.

Raumhohe Fenster zu Aufenthaltsräumen in Wohnbereichen an Fassaden, welche im Lärmpegelbereich II liegen, sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszurüsten. Der Laborwert soll $Rw(P-F) \geq 32$ dB aufweisen.

Da Fenster der Schallschutzklasse 3 dem "Stand der Technik" entsprechen, sind alle Gebäudefassaden an den Gebäuden mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 auszurüsten. Der Laborwert soll $Rw(P-F) \geq 37$ dB aufweisen.

„Wenn unter Berücksichtigung der passiven Lärmschutzmaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Baukunst und dem Stand der Technik geplant und gebaut wird, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben in Dietenheim.

*Gegen die Realisierung des geplanten Bauvorhabens und gegen die Ausweisung des Plangebiets zu einem "WA" Allgemeines Wohngebiet bestehen aus schalltechnischer Sicht **keine Bedenken.**“*

6.2 Geruchsemissionen

Östlich an das Plangebiet grenzt ein Wohnhaus mit Pferdehaltung an.

Die Genehmigung zum Umbau bereits bestehender Ställe zur Pferdehaltung wurde mit dem Widerrufsrecht belegt, wenn durch die Pferdehaltung unzumutbare Belästigungen oder Störungen für die Umgebung ausgehen.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass schädliche Einwirkungen in Form von Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken.

Da die Stallungen und die Koppel auf der vom Plangebiet abgewandten Seite liegen und die synthetische Wind- und Ausbreitungsklassenstatistik die Hauptwindrichtung aus Süd-West angibt, ist von keinen erheblichen Geruchsemissionen auszugehen.

Direkt angrenzend an diese Pferdehaltung wurde bereits 2011 ein Mehrfamilienhaus im Zeughausweg 2/1 genehmigt.

Im direkten Umfeld des Plangebiets ist eine prägende Nutztierhaltung nicht gegeben und es befinden sich Wohnnutzungen.

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind die Grenzen für eine landwirtschaftliche Tierhaltung bereits aufgezeigt.

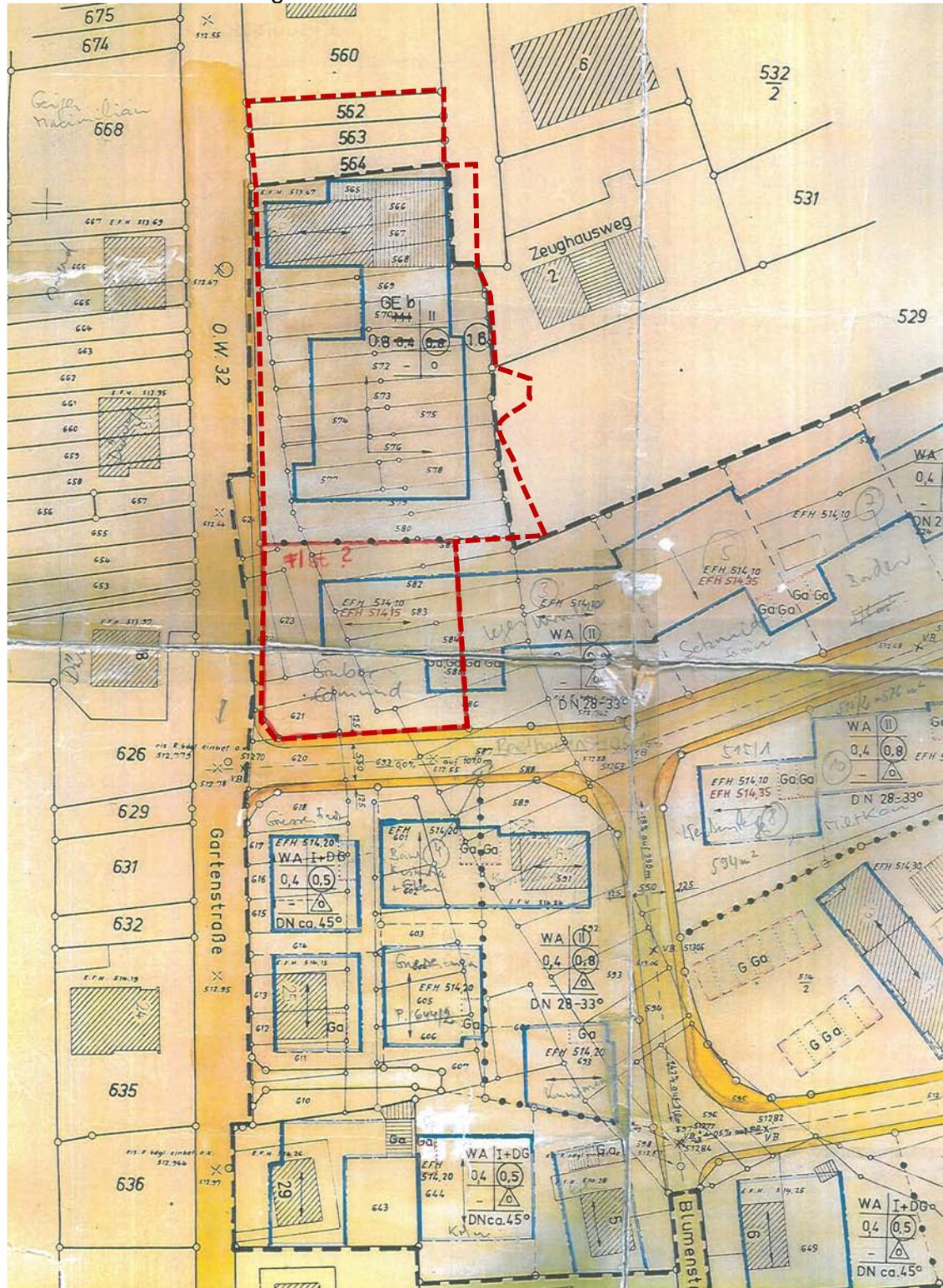
Das Landratsamt prüft im weiteren Verfahren, ob weitere Hofstellen mit Tierhaltung oder mit Bestandsschutz vorhanden sind, von denen Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Im Übrigen räumt der Gemeinderat dem Belang der Innenentwicklung durch die geplante, Nachverdichtung in diesem Bereich den Vorrang ein.

7. Änderung des Bebauungsplans

Die 3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung bezieht sich auf die Flst. 562, 565 und 572 und Teile des Flst. 529/2 ein. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes wird im Norden um das Flurstück 562 und im Osten geringfügig um Teilflächen der Flurstücke 529/2 und 529/3 erweitert.

Der schriftliche Änderungstextteil bezieht sich nur auf diese Flurstücke.



Ausschnitt Bebauungsplan „Meisters Reute“ in Kraft getreten am 31.08.1972“ (rechtskräftig seit 28.06.2002)
Geltungsbereich „Meisters Reute, 3. Änderung und Erweiterung“ rot gestrichelt.

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird im nördlichen Teil des Plangebietes von einem Gewerbegebiet mit besonderer Bauweise (GEb) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert.

Bauweise

Bisher sind als besondere (abweichende) Bauweise im Gewerbegebiet, Gebäudelängen bis max. 100m zulässig.

In der aktuellen Änderung wird die offene Bauweise wie im überwiegenden Teil des ursprünglichen Bebauungsplans übernommen.

Somit sind geringere Gebäudelängen (max. 50m) zulässig. Die Gebäudelänge wird darüber hinaus durch die Baugrenze eingeschränkt.

Baugrenze

Die Baugrenze wird im Osten des Plangebietes, entlang der „Gartenstraße“, abgerückt um eine Erschließung der Gebäude mit Stellplätzen und Zufahrten von der Gartenstraße zu gewährleisten. Das ursprüngliche ca. 50 m lange und 25 m breite Baufeld für den bestehenden Gewerbebetrieb wird verkleinert. Es werden 3 überbaubare Flächen mit einer Länge von ca. 25m und einer Breite von ca. 19m festgelegt. Somit können keine zu großen Baukörper entstehen und die möglichen Gebäude fügen sich in die vorhandene städtebauliche Struktur ein.

Es sind im Zeughausweg und der Mozartstraße bereits Wohngebäude mit bis zu 30m Länge vorhanden. Um die Baugrenze möglichst eng fassen zu können wird eine Regelung ergänzt, sodass untergeordnete Bauteile diese nach § 23 (3) BauNVO in geringem Maße überschreiten können.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) im nördlichen Teil des Plangebiets wird analog der angrenzenden Wohngebietsfläche im Süden auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgelegt.

Bisher ist im ursprünglichen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 festgelegt.

Durch die Änderung kann im überwiegenden Teil des Plangebiets nun weniger Baumasse entstehen als auf der bisherig gewerblich genutzten Fläche.

Im südlichen Teil auf Flurstück 572 wird die GRZ 0,4 und GFZ 0,8 übernommen.

Um künftig mögliche Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen zuzulassen und hierzu die bauplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, wird die Grundflächenzahl für die Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 (4) Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO) erhöht. Die Stadt kann nach §19 (4) Satz 2 BauNVO von den Vorgaben im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen, hier Erhöhung der Grundflächenzahl für die genannten Grundflächen, bis zu einem Wert von 0,8 treffen.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, da von diesen baulichen Anlagen keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Gebäude und ihre Bewohner zu erwarten sind. Das Plangebiet ist bisher überwiegend bebaut.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II wie im ursprünglichen Bebauungsplan beibehalten.

Es wird ergänzend ein Staffeldachgeschoss zugelassen, das jedoch zurückspringen muss und von der Grundfläche kein weiteres Vollgeschoss ergeben darf.

Angrenzend im Norden wurde bereits 2011 ein Mehrfamilienhaus im Zeughausweg 2/1 mit drei Vollgeschossen errichtet. Auch innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplanes sind in

der Mozartstraße drei Vollgeschosse zulässig. Die Festlegungen der Bebauungsplanänderung sind somit städtebaulich auf die Umgebungsbebauung abgestimmt.

Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung für Garagen und Stellplätze wird angepasst. Garagen dürfen nur als Tiefgarage erstellt werden, so dass aus städtebaulichen Gründen keine oberirdischen Garagengebäude entstehen. Zum Schutz der Anwohner vor möglichen Lärmbelastigungen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge bei Einzelgaragen sind diese nicht zulässig und es wird nur eine Zufahrt für die Tiefgaragen an der Gartenstraße definiert.

Oberirdische Stellplätze sind aufgrund der überbaubaren Fläche ebenfalls entlang der Gartenstraße anzuordnen.

Nebenanlagen

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtkern werden die Flächen von Nebenanlagen im Plangebiet definiert.

Die Erschließung der Gebäude und Andienung von Müllfahrzeugen erfolgt über die Gartenstraße. Falls eine Andienung über die Privatstraße in Verlängerung der Zeughausstraße erfolgen soll ist dies mit der Stadt und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Stellung der baulichen Anlagen

Da sich die überbaubaren Flächen entlang der Gartenstraße orientieren und zu mehrseitig geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig sind, ist eine Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen nicht notwendig.

Diese Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan entfällt.

Gebäudehöhe

Die festgelegten Höhen lassen eine zweigeschossige Bebauung zu.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist ein weiteres Staffeldachgeschoss zulässig, das zu einer Gebäudeseite abgerückt sein muss. Die maximale Gebäudehöhe von 10,75 m ist in diesen Fällen einzuhalten.

Höhenlage von Gebäuden

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird ca. 0,5m über der Höhe der Straße festgelegt. Künftigen Bauherren wird ein Spielraum von +/- 0,50 m ermöglicht, um die Gebäude besser an die Geländehöhe anpassen zu können.

Außerdem wird zur Klarstellung anstatt der Erdgeschoßfußbodenhöhe die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um für die Innenentwicklung eine Zufahrt für die östlich angrenzenden Grundstücke zu ermöglichen, wird auf der Nordostseite ein Geh-Fahr und Leitungsrecht für eine Privaterschließung vorgesehen.

Entwässerung/ Erschließung

Die Wasserversorgung wird von der gemeindeeigenen Wasserversorgung sichergestellt. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Kanal.

Es wird eine Festsetzung ergänzt, nach der das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück in ausreichend dimensionierten Rigolen oder Retentionszisternen versickert werden muss. Um die ordnungsgemäße Versickerung gewährleisten zu können, muss die Art und Größe der Versickerung durch einen Fachplaner nachgewiesen werden. Die abschließende fachliche Beurteilung des Grades der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der

Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für die geplanten Gebäude wurde bereits auf Basis einer Vorplanung ein Baugrundbeurteilung (vom 15.03.202) erstellt. (Anlage)

Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind die Untergeschosse der geplanten Gebäude als druckwasserdichte Wanne (sog. „weiße Wanne“) auszuführen.

Eine entsprechende Festsetzung für Kellerräume / Untergeschosse / Weiße Wanne wird gemäß § 9 (1) 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Gebäudehöhen, Dachform- und Dachneigung

Die Gebäudehöhe für die zweigeschossige Bebauung wird bei mehrseitig geneigten Dächern durch eine Trauf- und Firshöhe gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) geregelt.

Für Flachdächer wird für die zweigeschossige Bebauung eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Ergänzend wird die maximale Gebäudehöhe für ein untergeordnetes Staffeldachgeschoss definiert.

Zusätzlich zu den bisher zulässigen Sattel- und Walmdächern sollen künftig alle mehrseitig geneigten Dächer ab einer Dachneigung von mindestens 20° und Flachdächer ermöglicht werden, um mehr Wohnraum bei gleicher Gebäudehöhe schaffen zu können.

Dacheindeckung

Da außer geneigten Dächern auch Flachdächer ermöglicht werden, wird die Dachfarbe freigestellt. Aus Gründen des Natur- und Gewässerschutzes wird eine Dachbegrünung für Flachdächer vorgeschrieben und Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall ausgeschlossen.

Belagsflächen, Gartengestaltung

Aus Gründen des Natur- und Gewässerschutzes sind Zufahrten und Stellplatzbereiche mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen und die Freiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	0,34 ha	100 %
Gesamtgebiet	ca.	0,34 ha	100 %

Reutlingen, den 17.05.2021

Dietenheim, den 17.05.2021

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

Christopher Eh
Bürgermeister