

STADT: DIETENHEIM

GEMARKUNG: REGGLISWEILER

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„OBERER WANGENER WEG II“

Satzung: 28.09.2020

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Stadt werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§19 und § 20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.3.1.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO – nur Einzelhäuser zulässig.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von mindestens 6,0 m freizuhalten.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gekennzeichneten Bereichen (NA) zulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- 2.5.1 Die im Plan eingetragene EFH-R ist auf $\pm 0,30$ m einzuhalten. Eine Unterschreitung unter Beachtung der Rückstauenebene kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**
- 2.6.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:
max. 2 Wohnungen je Einzelhaus
- 2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke
Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.7.2 Straßenausstattung
Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.
- 2.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.8.1 Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke.
- 2.8.1.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.
- 2.8.1.2 Vor der Einleitung in den Regenwasserkanal ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Retentionszisterne zurückzuhalten (Dimensionierung s. Nr. 7 Begründung). Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.
- 2.8.1.3 Das gesammelte Niederschlagswasser ist dem Wangener Bach zuzuführen.
- 2.8.2 Vermeidungsmaßnahmen
- 2.8.2.1 Die Gehölze der Hecke im Nordosten sind außerhalb der Vogelbrut- sowie der Fledermausaufzuchtzeiten zu entfernen (Zeitraum Oktober bis Februar).
- 2.8.2.2 Es sind insektenfreundliche Lampen/Leuchtmittel im Straßenraum sowie im Außenbereich der Privatgrundstücke zu verwenden.

2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.9.1 Pflanzgebot (pfg) – private straßenbegleitende und weitere Bäume

Pro Grundstück sind zwei Bäume gemäß Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Baum pro Grundstück ist zwingend entlang der Verkehrsfläche gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil zu pflanzen. Die Lage der Bäume entlang der Verkehrsfläche kann um bis zu 5 m verschoben werden. Die Lage des zweiten Baumes auf dem Grundstück kann frei gewählt werden.

Pflanzliste 1

Bäume II. Ordnung, empfohlene Pflanzgröße 12-14

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvester	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

o. ä.

Pflanzliste 2

Regionaltypische Obsthochstämme für private Grünflächen;
empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 8-10

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Bittenfelder	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Bohnapfel	Fasslesbirne	Lukas
Gewürzluiken	Bayerische Jagdbirne	Frühzwetschge
Glockenapfel	Schweizer	Schöne aus Löwen
Maunzenapfel	Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Schwäbischer	Palmischbirne	o. ä.
Rosenapfel	o. ä.	

2.10 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.10.1 Pflanzbindung (pfb)

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Entfernung nicht zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr, bzw. zum Bau der Erschließungsstraße erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.1.2 Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

3.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausbringung von Gülle, Fest- und Flüssigmist sowie Pflanzenschutzmittel entstehen und diese sporadisch zu Belästigungen führen können. Diese Beeinträchtigungen sind von den Anwohnern zu dulden.

3.2.2 Die Erschließungsstraße dient auch für die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Der landwirtschaftliche Verkehr muss geduldet werden, Behinderungen sind unbedingt zu vermeiden.

3.3 Lärmschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass es durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen kann. Deshalb wird empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Der Beurteilungspegel nach TA Lärm von 34 dB(A) sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden nicht überschritten werden.

3.4 Bauwerksabdichtung

Im Baugebiet kann Schichtenwasser angetroffen werden. Es wird empfohlen, mögliche Untergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.

3.5 Schutz vor Starkregen

- 3.5.1 Bei Starkregenereignissen kann wild 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 Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser können Notwasserwege dienen, die das Wasser auf von der Bebauung freizuhaltende Flächen leiten. Die Flächenversiegelung muss unbedingt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

3.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Glimmersanden der Oberen Süßwassermolasse und von Lössführenden Fließerden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Lössführenden Fließerden ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Boden- und Grundwasserschutz

Auf die Lage im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet Wochenau, ZV WV Steinberggruppe/Illergroupe, WSG-Zone IIIB wird hingewiesen.

Erdwärmesonden und Erdkollektoren für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung können nach Einzelfallprüfung zugelassen werden. Sie sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.8 Hinweise zu Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, sowie die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [M] zu beachten.

4 **Verfahrensvermerke**

Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.04.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „OBERER WANGENER WEG II“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.04.2019 im Mitteilungsblatt der Stadt Dietenheim ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.05.2020 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „OBERER WANGENER WEG II“ und seine Begründung vom 08.06.2020 bis 08.07.2020 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 29.05.2020 im Mitteilungsblatt der Stadt Dietenheim mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 04.06.2020 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.06.2020 bis 08.07.2020 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.09.2020 die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen geprüft und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „OBERER WANGENER WEG II“ als Satzung beschlossen.

Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 12.10.2020 mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates von Dietenheim wurde am 02.10.2020 im Mitteilungsblatt der Stadt Dietenheim ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „OBERER WANGENER WEG II“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs. 3 GemO wurde am durchgeführt.

.....
Eh, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.09.2020 überein.

Ausgefertigt: 29.09.2020

Bürgermeisteramt Dietenheim

Christopher Eh, Bürgermeister

Gefertigt: 15.04.19/25.05.20/28.09.2020

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm