

Begründung

I. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

II. Umweltbericht

"Nesselbosch II"

Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Überörtliche Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 3.2 Regionalplan
4. Örtliche Planungen und Untersuchungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Angrenzende Bebauungspläne
 - 4.3 Geotechnisches Gutachten
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Umweltbericht/ Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz
 - 6.2 Artenschutz
7. Städtebauliche Konzeption
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Bau- und Nutzungsstruktur
8. Auswirkungen der Planung
 - 8.1 Soziale Auswirkungen
 - 8.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 8.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 8.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung/ Schmutzwasserableitung / Entwässerung/ Starkregen
 - 9.2 Stromversorgung
 - 9.3 Müllentsorgung
 - 9.4 Versorgungsleitungen
 - 9.5 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten
 - 10.4 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
 - 10.5 Nebenanlagen
 - 10.6 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Dachform und Dachneigung
 - 11.2 Aneinandergebaute Gebäude
 - 11.3 Stellplätze
12. Flächenbilanz

II. Umweltbericht

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nesselbosch II“, mit Grünordnungsplan- als gesonderter Teil der Begründung-

(Anlage 1) Geotechnischer Bericht, baugrund süd , 14.11.2023

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Dietenheim liegt im Alb-Donau-Kreis, etwa auf halber Strecke zwischen Ulm und Memmingen. Neben dem Kernort Dietenheim gehört der Stadtteil Regglisweiler zur Stadt. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt ca. 6.900 Einwohner

2. Ziel und Zweck der Planung

Um langfristig den Siedlungsrand des nordwestlichen Stadtgebietes von Dietenheim abzurunden, soll die bestehende Siedlungsstruktur abschnittsweise in Richtung Norden weiterentwickelt werden.

Es wurde ein Strukturkonzept für eine sinnvolle und machbare Erweiterung der Wohnbauflächen erarbeitet. Aus dem Strukturkonzept wurde der erste Bauabschnitt des Bebauungsplanes „Nesselbosch“ 2014 entwickelt. Das Baugebiet wurde ab 2015 erschlossen und alle Grundstücke sind bereits vollständig bebaut.

Daher werden mit dem Bebauungsplan „Nesselbosch II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung von Dietenheim geschaffen. Es ist vorgesehen, in Anlehnung an das angrenzende Wohngebiet „Nesselbosch“, die Siedlungsstruktur zu arrondieren.

Mit dem Bebauungsplan werden weitere städtebauliche Ziele verfolgt:

- Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen (Durchgrünung, Versickerung von Niederschlagswasser)
- Entwicklung einer sparsamen Verkehrserschließung die zukünftig erweitert bzw. ergänzt werden kann
- Möglichkeit der Bebauung mit verschiedenen Grundstücksgrößen (260m²-1150m²), die je nach Bedarf flexibel vermarktet werden können und differenzierte Wohnformen wie Einzel-, Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser zulassen.
- Der Übergang zur westlich und nördlich angrenzenden Landschaft soll durch Pflanzmaßnahmen ansprechend ausgebildet werden.
- Die Südorientierung der Dachflächen zur Nutzung von Solarenergie ist weitestgehend möglich.

Die Haupteerschließung erfolgt von Osten über die bestehende Spohn- und Zellerstraße mit Anschluss an die Königstraße über die Fesenmaierstraße.

Es werden ca. 36 Bauplätze entstehen.

Die Flächen in diesem Bereich werden derzeit als Wiesen und Ackerflächen genutzt.

3. Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Dietenheim dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele: (Quelle: LEP 2002 Punkt 2.4.3)

Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

3.2 Regionalplan

Die Stadt Dietenheim zählt zum ländlichen Raum und ist im Regionalplan als Unterzentrum beschrieben.

Im Regionalplan Donau-Iller werden zum ländlichen Raum folgende allgemeine Aussagen gemacht:

Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll mit seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

Vöhringen im Osten von Dietenheim ist das nächstgelegene Mittelzentrum.

Im rechtsverbindlichen Regionalplan Donau-Iller Gesamtfortschreibung sind für die Fläche des Plangebietes keine Siedlungsfläche und sonstige Signaturen dargestellt.

Laut Regionalplan sind daher im Plangebiet keine Restriktionen vorhanden.

4. Örtliche Planungen und Untersuchungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nesselbosch II“ ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan "Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Dietenheim (rechtswirksam seit 22.05.2006)" als Wohnbaufläche W1 dargestellt.

4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich grenzt der Bebauungsplan „Nesselbosch“ an. Die Festsetzungen werden auf die des Bebauungsplanes „Nesselbosch II“ abgestimmt, jedoch aufgrund neuer Anforderungen (insbesondere Wärmedämmung) an Bauhöhen und Bauformen überarbeitet.

4.3 Geotechnisches Gutachten

Für das Wohnbaugebiet "Nesselbosch II" wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt, das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

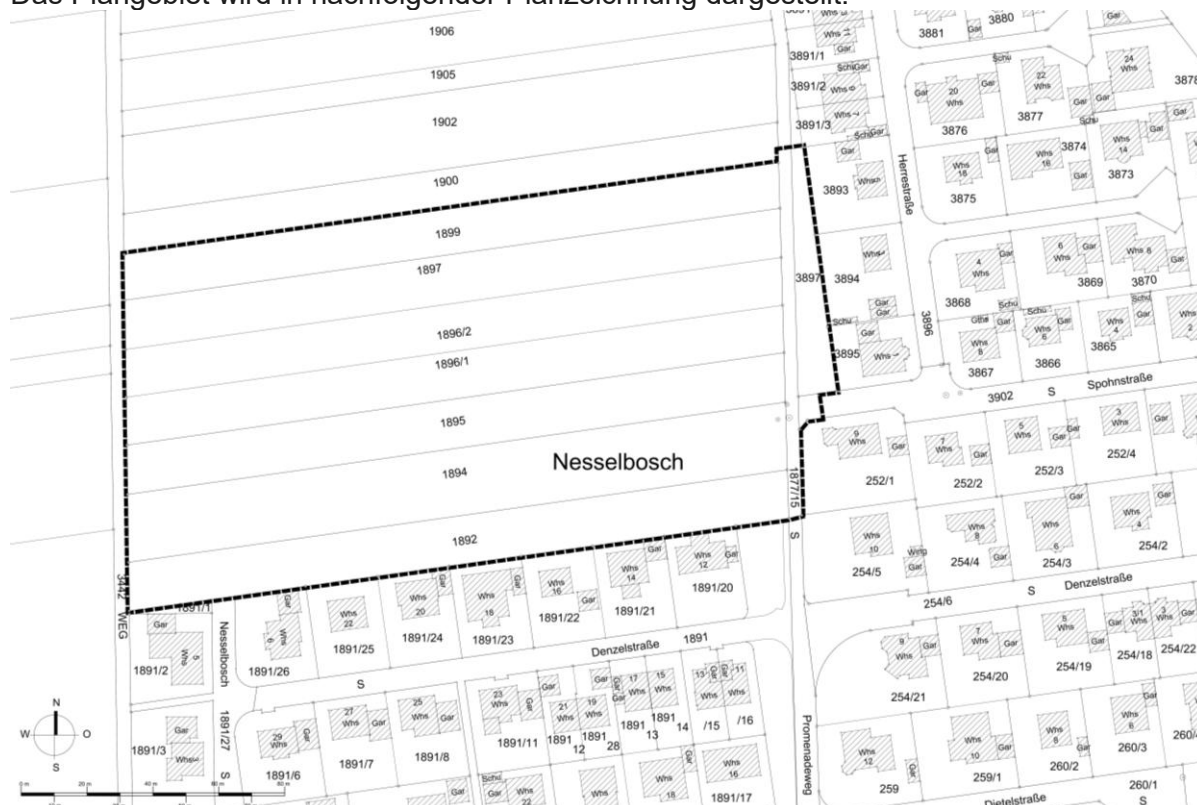
Das Plangebiet liegt im Norden von Dietenheim. Es wird begrenzt durch den Siedlungsbereich im Osten und Süden und landwirtschaftliche Flächen im Norden und Westen.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,27 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1892, 1894, 1895, 1896/1, 1896/2, 1897, 1899 und Teile der Flurstücke Nr. 1877/15 (Weg), 3902 (Spohnstraße) und 3897.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich geringfügig im Nordosten zum Einbezug einer geplanten Trafostation vergrößert.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Flurstücke werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltbericht/ Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Um die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt festzustellen wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt und die Aussagen als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen.

In Anlehnung an die Festlegungen des Bebauungsplanes „Nesselbosch“ werden Pflanzgebote mit aktuellen Pflanzlisten festgelegt.

6.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Situation innerhalb des Plangebiets und dessen näheren Umgebung wurde untersucht. Hierfür wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Menz, 28.09.2023). Im Rahmen dieser Prüfung wurden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten sowie die vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft. Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung wurde durch eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung 2024 zu der Artengruppe der Vögel sowie der Zauneidechse im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.

Folgendes kann aus dem Umweltbericht zitiert werden:

„Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.“

Durch das Vorhaben kommt es zu artenschutzrechtlichen Konflikten. Es ist ein Verlust von 0,6 Brutpaaren/10 ha für je die Feldlerche und die Wiesenschafstelze anzunehmen. Des Weiteren ist ein Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldsperlings

anzunehmen. Neben dem Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann es im Rahmen der Bautätigkeit zu einer Tötung und Verletzung von Individuen des Feldsperlings kommen.

Vermeidung/Minderung

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfolgt eine zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen (Maßnahme 1). Zudem werden als funktionserhaltende Maßnahmen Ackerrandstreifen für Feldlerche und Wiesenschafstelze (Maßnahme 2) und Erhalt der Nisthilfen für den Feldsperling (Maßnahme 3) durchgeführt.

Beeinträchtigungen von Tieren durch Lichtemissionen werden im Rahmen der Maßnahme 4 gemindert. Des Weiteren wird eine Maßnahme zum Vogelkollisionsschutz festgesetzt (Maßnahme 5).

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt wird außerdem durch den Erhalt von Einzelbäumen auf Flurstück 3897 (Maßnahme 9) gemindert.“

Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen können aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nur teilweise im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Daher werden Maßnahmen ohne konkreten Bodenbezug bzw. Verortung wie z.B. Schonender Umgang mit Böden (Einzelvorhaben), Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit, Insektenfreundliche Beleuchtung oder Vogelkollisionsschutz als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Maßnahme insektenfreundliche Beleuchtung im öffentlichen Verkehrsraum ist bereits durch § 21 NatSchG BW Abs. 3 gefordert. Dies wird als Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.

7. Städtebauliche Konzeption

7.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße A als Haupterschließungsstraße, an die Spohnstraße angebunden.

Die Grundstücke werden intern über eine Ringerschließung (Straße B, C und D) erschlossen. Alle Straßen werden mit einer Fahrbahnbreite von 5,50m, einem Gehweg von 1,50m und Pflanzstreifen gestaltet. Im Südwesten wird das Baugebiet mit der Straße D an die Straße Nesselbosch angeschlossen.

7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet konzipiert. Die Gebäude sollen maximal zweigeschossig als Doppel- oder Einzelhäuser ausgeführt werden. Somit passt sich das Plangebiet dem Bestand an.

Als verdichtete Wohnform werden zusätzlich im Südwesten auch Kettenhausgrundstücke mit ca. 270 -340m² in halboffener Bauweise geplant.

Im Osten des Plangebietes können auf größeren Grundstücken Gebäude mit mehreren Wohnungen entstehen.

Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sollen die Nutzung von Solarenergie ermöglichen.

Um die Höhenentwicklung entsprechend dem Bestand zu gewährleisten werden Festsetzungen zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen getroffen.

Für die Teilgebiete in denen Kettenhäuser oder Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen ermöglicht werden sollen, wird die Traufhöhe geringfügig erhöht und ergänzend ein Staffeldachgeschoss zugelassen. Dieses Staffeldachgeschoss darf jedoch kein drittes Vollgeschoss ergeben. Die Zahl der Vollgeschosse ist im gesamten Plangebiet auf zwei beschränkt.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Gemeindegebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

8.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Baugebietes wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand wird erweitert.

8.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebietes werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer geringen Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen, die sich im Rahmen des Wohngebietes als Quell- und Zielverkehr äußert. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

8.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Gemeinde als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den gemeindeinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung/ Schmutzwasserableitung / Entwässerung/ Starkregen

Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet.

Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

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

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

Entwässerung

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf den Privatgrundstücken in Rigolen mit vorgeschalteten Nutzzisternen zu versickern. Es sind keine unbeschichteten Metaldächer z.B. aus Kupfer, Zink oder Blei zulässig.

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.

Hoffflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen als Rasen- oder Dränpflaster auszuführen, um die Versickerung bestmöglich zu gewährleisten.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über geplante Rinnen gesammelt und in den geplanten Versickerungsmulden versickert.

Wasserbilanz

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde nach DWA-M 102-4 im Rahmen der Entwässerungskonzeption für B-Pläne eine Wasserbilanz erstellt.

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 sollen überflutungssicher ausgebildet werden. Um diese einzuhalten sollen alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße gelegt oder wasserdicht ausgebildet werden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

9.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises gewährleistet.

9.4 Versorgungsleitungen

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet. Die Versorgungsleitungen sollen sofern möglich aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation in diesem Bereich unterirdisch geführt werden.

9.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Gebiet ist von seiner Art als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum für Familien mit Nutzungsansprüchen, wie sie im ländlichen Raum üblich sind, soll damit Rechnung getragen werden. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen wird ermöglicht und es werden daher verschiedene unverträgliche Nutzungen ausgeschlossen. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden überwiegend, bis auf die Nutzung der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, ausgeschlossen.

Die normalerweise allgemein zulässige Nutzung für nicht störende Handwerksbetriebe wird ausnahmsweise zulässig gemacht, um Störungen zu vermeiden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem planerischen Ziel, eine angemessene bauliche Dichte zu schaffen. Diese resultiert zum einen aus der Abwägung zwischen den Erfordernissen einer wirtschaftlich vertretbaren Baulandentwicklung und andererseits aus dem städtebaulichen Gebot "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" gegenüber den Belangen der Umweltverträglichkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen werden in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Um eine entsprechende Verdichtung auf den Grundstücken zulässig zu machen, wird ergänzend zum Höchstmaß der Geschossflächenzahl mit 0,8 gemäß § 16 (4) S.1 BauNVO ein Mindestmaß der Geschossflächenzahl mit einem Wert von 0,26 festgesetzt.

Die Festlegung wurde gewählt um bei Grundstücken mittlerer Größe von ca. 500m² eine Wohnfläche von ca. 100m² zu schaffen.

Um eine angemessene Verdichtung im Plangebiet zu erreichen ergibt sich mit der Festlegung der Mindestgeschossflächenzahl ein Mindestwert der daraus resultierenden Bruttogeschossfläche von ca. 70m² bei kleineren Grundstücken mit ca. 260m² Grundstücksfläche. Daraus ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 55m².

Folgende Tabelle zeigt die Berechnung der Mindestgeschoss- und Wohnfläche:

Plangrdst.	Fläche	GFZ	BGF	abzgl. 20%	ca. WF
1	742	0,26	193	39	154
2	520	0,26	135	27	108
3	520	0,26	135	27	108
4	520	0,26	135	27	108
5	520	0,26	135	27	108
6	520	0,26	135	27	108
7	508	0,26	132	26	106
8	529	0,26	138	28	110
9	324	0,26	84	17	67
10	263	0,26	68	14	55
11	317	0,26	82	16	66
12	501	0,26	130	26	104
13	490	0,26	127	25	102
14	474	0,26	123	25	99
15	474	0,26	123	25	99
16	474	0,26	123	25	99
17	474	0,26	123	25	99
18	472	0,26	123	25	98
19	1155	0,26	300	60	240
20	474	0,26	123	25	99
23	474	0,26	123	25	99
24	474	0,26	123	25	99
25	474	0,26	123	25	99

26	494	0,26	128	26	102
27	340	0,26	88	18	71
28	286	0,26	74	15	59
29	337	0,26	88	18	70
30	454	0,26	118	24	94
31	465	0,26	121	24	97
32	465	0,26	121	24	97
33	465	0,26	121	24	97
34	465	0,26	121	24	97
35	465	0,26	121	24	97
36	735	0,26	191	38	153

Fläche= Grundstücksfläche in m²

GFZ = Geschossflächenzahl (Mindestmaß)

BGF = Bruttogeschossfläche in m²

abzgl. 20% Abzug für Wände/ Mauerwerk, etc.

ca. WF = ca. Wohnfläche in m²

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhen wird in Bezug auf die vorgelagerte Erschließungsstraße festgelegt. Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Mit diesen Festsetzungen sowie mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise und Kettenhäusern in halboffener Bauweise fügen sich die Gebäude in Größe und Kubatur in die umgebende Bebauung ein.

Die Baugrenze wird im Abstand von 3,00 m bzw. bei Grundstücken mit Straßenbäumen von 5,00 m zu den öffentlichen Flächen vorgesehen, dadurch wird ein möglichst großer Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Gebäudes auf den jeweiligen Grundstücken möglich.

10.3 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

Es wird in den Gebieten WA 1 und WA 2 die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Dort gelten die Vorschriften für die offene Bauweise, um auch größere Gebäude erstellen zu können.

Es wird keine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen festgelegt. Somit sind auch Mehrfamilienhäuser, also Einzel- und Doppelhäuser mit mehreren Wohnungen, zulässig.

Die Grundstückszuschnitte sind ohne Normencharakter. Die Stadt wird die Bauplatzvergabe und ggf. die Größe der Bauplätze in Bezug auf die Planung der Bauherren steuern. Somit wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Es kann somit eine ausreichende Dichte geschaffen werden.

Im Gebiet WA 3 werden als verdichtete Wohnform zusätzlich auch Kettenhausgrundstücke im Westen mit ca. 260 - 340m² in halboffener Bauweise geplant.

Die Vorgaben zur Bauweise gewährleisten eine aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zu den angrenzenden Siedlungsbereichen.

10.4 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

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.

Für die Garagen wird ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,00 m (Tiefe eines Stellplatzes) gefordert.

Wenn Carports seitlich entlang der Verkehrsfläche errichtet werden, muss ein Grenzabstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden um den nötigen Sicherheitsabstand zur Fahrbahn zu gewährleisten. Aus demselben Grund müssen überdachte Stellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls 1,00 m zurückbleiben.

Bei geschlossenen Garagen und Carports als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden ohne Tor soll aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen der Sicherheit für den Stauraum ein Abstand zur Verkehrsfläche eingehalten werden. Er wird vor den Garagen und dem Carport mit Umfassungswänden auf 5,00 m festgesetzt, um genügend Platz für ein vor der Garage oder dem Carport mit Umfassungswänden parkendes Fahrzeug zu gewährleisten, ohne den fließenden Verkehr zu stören.

10.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind, wenn es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies trägt insbesondere zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung bei.

10.6 Grünordnerische Festsetzungen

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde erstellt. Festsetzungen wie Pflanzgebote werden in den Bebauungsplan auf Grundlage der Grünordnungsplanung aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Entlang der Straßen und Wege werden Pflanzgebote für Bäume verbindlich festgesetzt, um durch Beschattung der sommerlichen Überwärmung des Gebietes entgegenzuwirken.

Zur Durchgrünung des Plangebiets, werden innerhalb der privaten Gärten weitere Pflanzgebote festgelegt.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform und Dachneigung

Um das Gebiet in die vorhandene Struktur eingliedern zu können und um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zum südlich angrenzenden Bestand zu erreichen werden Festsetzungen zur Dachform, Dachdeckung, Dachneigung und Dachgestaltung, sowie zu Einfriedungen und zur Gestaltung der Grundstücksfläche getroffen. Dabei sind für die Dachdeckung unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleidächer sowie reflektierende Materialien, zum Schutz des Grundwassers unzulässig.

11.2 Aneinandergebaute Gebäude

Die Festsetzungen für aneinandergebaute Gebäude sollen, in Bezug auf die Dachneigung und die Dachdeckung, ein geordnetes Gesamtbild gewährleisten.

11.3 Stellplätze

Eine Regelung zur Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit wird nicht festgelegt.

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dietenheim in der jeweils aktuellsten Fassung.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,76 ha	77 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	0,32 ha	14 %
Öffentliche Geh- und Wegeflächen	ca.	0,10 ha	4 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,09 ha	4 %
Gesamtgebiet	ca.	2,27 ha	100 %

Reutlingen, den 23.02.2026

Dietenheim, den 23.02.2026

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

Christopher Eh
Bürgermeister