

Stadt Dietenheim

Bebauungsplan "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände"
sowie 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und
4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|----|---|
| 1 | Rechtsgrundlagen 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5 |
| 3 | Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 24 |
| 4 | Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 28 |
| 5 | Hinweise und Zeichenerklärung 29 |
| 6 | Satzung 43 |
| 7 | Begründung – Städtebaulicher Teil 45 |
| 8 | Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 60 |
| 9 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 67 |
| 10 | Begründung – Sonstiges 70 |
| 11 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 73 |
| 12 | Begründung – Bilddokumentation 74 |
| 13 | Verfahrensvermerke 76 |

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

- 1.9 **Bundes-Immissions-
schutzgesetz** (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Mischgebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Folgende Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne

des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

GE₁

GE₂

GE₃

Gewerbegebiet 1, 2 und 3 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird

und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Hinweis: Die Zulässigkeiten zur Art der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet 1, 2 und 3 sind gleich; die Unterscheidung erfolgt ausschließlich durch die Emissionskontingentierung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 Emissionskontingente

Innerhalb der Gewerbegebiete 1-2 sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

| Gebiet | Bezugsfläche in m^2 | Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/ m^2 | |
|--|-----------------------|---|-------------------------|
| | | tags (6:00–22:00 Uhr) | nachts (22:00–6:00 Uhr) |
| GE ₁ (Fl.-Nr. 159/2 (Teilfläche), Fl.-Nr. 835 (Teilfläche)) | 3.340 | 61 | 43 |
| GE ₂ (Fl.-Nr. 159/2 (Teilfläche), Fl.-Nr. 835 (Teilfläche)) | 5.460 | 63 | 43 |

Die Fläche des GE₃ (Fl.-Nr. 159/3) mit einer bestehenden gewerblichen Nutzung bleibt unkontingentiert.

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 776/1, 834, 835 und 2593.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.4 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.5 GH m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;
siehe Planzeichnung)
- 2.6 WH m ü. NHN **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;
siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**
Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.
Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet, ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der Geschossfläche um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassenüberdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt), bleiben hiervon unberücksichtigt.
Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).
Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind

diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.


Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.8** **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen darf die jeweils festgesetzte maximal zulässige mittlere traufseitige Wandhöhe bzw. Gesamt-Gebäudehöhe (sofern keine mittlere traufseitige Wandhöhe festgesetzt ist) nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.9** o **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.10** a **Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf mehr als 50,00 m betragen (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

- 2.11**  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.12



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für (Haupt-)Gebäude und sonst. baul. Anlagen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und (Tief-)Garagen sowie Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für oben genannte Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- in einem Bereich von 0,75 m (gemessen ab Fahrbahnrand) zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;
- Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.14

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 6 pro Einzelhaus. Wenn mindestens 50 % der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht werden können, dann erhöht sich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 8 pro Einzelhaus.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.15



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen, innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Lagerflächen
- Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

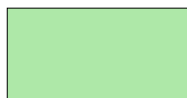
2.17



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

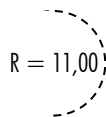
2.19



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

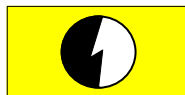
2.20



Straßenbegrenzungslinie; mit Ausrundungsradius

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Versorgungsanlagen für Elektrizität; hier Trafostation

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.23

Ableitung von Niederschlagswasser in den Baugebieten, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Gewerbegebiet 1-3:

Das Gewerbegebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Das Niederschlagswasser, das über die Hofflächen anfällt, ist

in den geplanten Mischwasserkanal einzuleiten, der in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der "Räuchlestraße" mündet.

Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, ist auf dem eigenen Grundstück gem. den gesetzl. Regelungen zur Versickerung zu bringen. Es ist getrennt zu sammeln und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Mulde ist mit einer ca. 30 cm starken bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Unter der Oberbodenschicht ist eine mindestens 40 cm starke Schotter- oder Kiesschicht einzubringen, die als Rigole wirkt. Die Schotter- oder Kiesschicht muss bis zur sickertfähigen Schicht reichen. Es wird empfohlen, einen Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation vorzusehen. Es ist ein Volumen von mindestens $4,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens $10,5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ Dachfläche bereitzustellen.

Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Generell ist das Merkblatt M153, das Arbeitsblatt A 138 und die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zur Bemessung und Konfiguration der Entwässerungsanlagen anzuwenden.

Der Abstand der Muldensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW = 508,10 m ü. NN) muss mindestens 1 m betragen.

Mischgebiet:

Das Mischgebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Das Niederschlagswasser, das über die Hofflächen von Gewerbebetrieben anfällt, ist in den bestehenden Mischwasserkanal in der "Christian-Heinrich-Müller-Straße" einzuleiten. Das Niederschlagswasser, das über die Hofflächen von Bürogebäuden anfällt, ist hiervon ausgenommen. Diese Hofflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, ist auf dem eigenen Grundstück gem. den gesetzl. Regelungen zur Versickerung zu bringen. Es ist getrennt zu sammeln und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Mulde ist mit einer ca. 30 cm starken bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Unter der Oberbodenschicht ist eine mindestens 40 cm starke Schotter- oder Kiesschicht einzubringen, die als

Rigole wirkt. Die Schotter- oder Kiesschicht muss bis zur sickerfähigen Schicht reichen. Es wird empfohlen, einen Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation vorzusehen. Es ist ein Volumen von mindestens $4,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens $10,5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ Dachfläche bereitzustellen.

Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Generell ist das Merkblatt M153, das Arbeitsblatt A 138 und die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zur Bemessung und Konfiguration der Entwässerungsanlagen anzuwenden.

In den Baugebieten gilt:

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

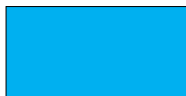
2.24



Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone** ohne bauliche Anlagen; die Anlage eines nicht vollflächig versiegelten Rad- und Fußweges sowie einer Wartungszufahrt ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt im Gewerbegebiet 8,00 m und im Mischgebiet 6,00 m über

der Oberkante des endgültigen Geländes. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

Einfriedungen müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m aufweisen, um das Durchschlüpfen von Kleinlebewesen weiterhin gewährleisten zu können.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechsen;

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Für die Zauneidechse sind auf Grund des Worst-Case-Szenarios Ersatzhabitate auf einer Fläche von mindestens 250 m² anzulegen. Die Maßnahmen sind vor der erforderlichen Baufeldräumung abzuschließen. Die Ersatzhabitate sollen folgenden Lebensraumtypen beinhalten:
- Die Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen, oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen dient als Versteck- und Sonnenmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste (Durchmesser von ca. 0,20-0,50 m) zu verwenden. Auf sehr dünnes Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten. Die Äste sind in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Beide Ersatzhabitate sollen jeweils einen Durchmesser von ca. 3,50 m aufweisen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume entsprechend klein sind, damit Zauneidechsen vor evtl. Feinden geschützt sind.

- Sandlinsen dienen den Zauneidechsen als zusätzliche Eiablageplätze. Für die Anlage ist grabfähiger Flusssand zu verwenden. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 0,40 m in den Boden einzutiefen und mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter randlich zu bedecken. Die potenziellen Eiablageplätze sind mit einer Höhe von ca. 0,50 m über der Bodenoberfläche zu gestalten. Eine Größe der Sandhaufen von ca. 3,50 m ist anzustreben.
- Es sind frostfreie Winterquartiere zu schaffen. Hierfür sind ca. 1,20 m tiefe Bereiche auszuheben und mit Stein-Platten im Wechsel mit eingestreutem Kies so auszulegen, dass sich Hohlräume bilden. Eine Vliesabdeckung zum Schutz deckt das Quartier ab. Das Vlies wird mit Erdreich abgedeckt und mit Sträuchern lückig bepflanzt. Der Eingangsbereich des Winterquartiers wird wie auch die Sandlinsen mit großen Blocksteinen randlich bedeckt. Außerordentlich wichtig ist die Bildung von Hohlräumen, damit sich Zauneidechsen darin im Winter vor Frost geschützt aufhalten können. Die Winterquartiere sollen einen Durchmesser von 2-2,50 m aufweisen.
- Zwischen den Ausgleichsmaßnahmen ist eine magere Einsaat erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Gehölze sollten nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben.
- Die Bereiche um die Maßnahmen sind zweischürig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege und
- Hofflächen von Nicht-Gewerbebetrieben im Mischgebiet

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw und Pkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Dietenheim sowie des Versorgungsträgers in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Kabelleerrohre/Kabel).

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze, Carport mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30



Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Stadt Dietenheim sowie des Versorgungsträgers in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Stromleitung-Mittelspannung).

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze, Gartenhäuschen mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Stadt Dietenheim sowie des Versorgungsträgers in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Gasleitung).

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbar baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze, Gartenhäuschen mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig nach Süden und Osten zu orientieren. An den übrigen Gebäudeseiten sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster auszuführen. Wenn keine weitere Fensteröffnung gemäß Satz 1 vorhanden ist, sind diese Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) sind nur auf den lärmabgewandten Seiten (Süden und Osten) zulässig.

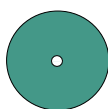
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33 **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.34



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der

Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.35



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.36



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.37 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Bachbegleitende Zone sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn
Bergahorn
Sandbirke

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula

| | |
|---------------|---------------------------|
| Moorbirke | <i>Betula pubescens</i> |
| Walnussbaum | <i>Juglans regia</i> |
| Silberpappel | <i>Populus alba</i> |
| Schwarzpappel | <i>Populus nigra</i> |
| Zitterpappel | <i>Populus tremula</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Sommerlinde | <i>Tilia platyphyllos</i> |

Bäume 2. Wuchsklasse

| | |
|----------------|-------------------------|
| Obsthochstämme | |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |

Sträucher

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Berberitze | <i>Berberis vulgaris</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Gewöhnlicher Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Gewöhnlicher Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Alpen-Heckenkirsche | <i>Lonicera alpigena</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Echter Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Alpen-Johannisbeere | <i>Ribes alpinum</i> |
| Wilde Stachelbeere | <i>Ribes uva-crispa</i> |
| Kriechrose | <i>Rosa arvensis</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Hechtrose | <i>Rosa glauca</i> |
| Zimtrose | <i>Rosa majalis</i> |
| Alpenrose | <i>Rosa pendulina</i> |
| Bibernellrose | <i>Rosa pimpinellifolia</i> |
| Weinrose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Apfelrose | <i>Rosa villosa</i> |
| Purpurweide | <i>Salix purpurea</i> |
| Roter Holunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |

Uferbereiche

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|---------------|----------------------------|
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Schwarzerle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Grauerle | <i>Alnus incana</i> |
| Silberpappel | <i>Populus alba</i> |
| Graupappel | <i>Populus x canescens</i> |
| Schwarzpappel | <i>Populus nigra</i> |
| Zitterpappel | <i>Populus tremula</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Silberweide | <i>Salix alba</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Bergulme | <i>Ulmus glabra</i> |

Bäume 2. Wuchsklasse

| | |
|--------------|-------------------------|
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Salweide | <i>Salix caprea</i> |
| Reifweide | <i>Salix daphnoides</i> |
| Bruchweide | <i>Salix fragilis</i> |

Sträucher

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Grünerle | <i>Alnus viridis</i> |
| Waldrebe | <i>Clematis vitalba</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Sanddorn | <i>Hippophae rhamnoides</i> |
| Gewöhnlicher Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Deutsche Tamariske | <i>Myricaria germanica</i> |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Echter Faulbaum | <i>Rhamnus frangula</i> |
| Schwarze Johannisbeere | <i>Ribes nigrum</i> |
| Wilde Stachelbeere | <i>Ribes uva-crispa</i> |
| Kriechrose | <i>Rosa arvensis</i> |
| Zimtrose | <i>Rosa majalis</i> |
| Schluchtweide | <i>Salix appendiculata</i> |
| Ohrweide | <i>Salix aurita</i> |
| Grauweide | <i>Salix cinerea</i> |
| Lavendelweide | <i>Salix eleagnos</i> |
| Schwarzweide | <i>Salix x nigricans</i> |
| Purpurweide | <i>Salix purpurea</i> |
| Weißweide | <i>Salix x rubens</i> |
| Mandelweide | <i>Salix triandra</i> |
| Korbweide | <i>Salix viminalis</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.38 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche bzw. private Flächen angrenzen, sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.39



Umgrenzung von Flächen mit der **Erhaltung** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

Die im Rahmen der Gewässerrenaturierung umgesetzten Pflanzungen und Entwicklungen des Grünlandes in diesem Bereich ist zu erhalten und weiterhin zu fördern bzw. zu pflegen. Zudem sind diese Bereiche, insbesondere im Rahmen der Bauarbeiten, vor Eingriffen zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Bereiche mit dem Vorkommen von Orchideen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.40 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 18° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna zu 75 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

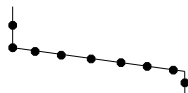
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.41 EFH_{min} m ü. NHN

Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.42



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

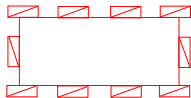
2.43



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" sowie 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" der Stadt Dietenheim

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.44

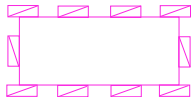


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" (Fassung vom 16.05.1988, rechtsverbindlich seit 02.12.1988) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" vollständig durch diese ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.45



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Weidach 3" (Fassung vom 29.08.1988, rechtsverbindlich seit 05.09.1988) sowie alle Ände-

rungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" vollständig durch diese ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" sowie 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" der Stadt Dietenheim

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen "Faulpelzreute 2" (Fassung vom 16.05.1988, rechtsverbindlich seit 02.12.1988) und "Weidach 3" (Fassung vom 29.08.1988, rechtsverbindlich seit 05.09.1988) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2 Dachformen im Mischgebiet (MI)

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 SD/WD/MD/PD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt;

- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **MD: Mansarddach;** im unteren Bereich abgeknickte Dachflächen, sodass die untere Dachfläche über eine wesentlich steilere Neigung als die obere verfügt. Es kann eine, zwei oder alle 4 Dachseiten abgeknickt sein;
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75% nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75% aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

3.4 Dachneigungen für (Haupt)-Gebäude und sonstige bauliche Anlagen

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

| | |
|------------|-----------------|
| SD: | 20 - 40° |
| WD: | 12 - 25° |
| MD | 30 - 80° |
| PD: | 12 - 25° |

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
- Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.6 Materialien für die Dachdeckung von (Haupt)-Gebäuden und sonstige bauliche Anlagen** Für Dächern sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobiierte Dachpfannen) zulässig.
- Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der o.a. Dächer.
- Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.7 Farben im Mischgebiet (MI)** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).
- Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile und begrünte Dächer (Verbindungs-
teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben
zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Werbeanlagen in den Bau- Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner
gebieten Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m² Fläche (pro
einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller frei-
stehenden Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht über-
schreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen
(kein Blinken etc.).

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in keiner Ansicht (senkrechte
Projektion) eine Größe von 20 m² Fläche (pro einzelne Anlage)
überschreiten und nur unterhalb der Traufe angebracht werden. In
der Summe der Flächen aller Werbeanlagen dürfen sie in keiner
Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche
überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein
Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.9 Einfriedungen in den Bau- Im Mischgebiet (MI) sind als Einfriedungen ausschließlich Zäune
gebieten aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils
erforderlichen Unterkonstruktion) sowie Hecken bis zu einer max.
Höhe von 1,20 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Mauern
als Einfriedungen sind unzulässig.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Einfriedungen in einer Bauweise aus-
zuführen, die den Durchschlupf von Kleinlebewesen ermöglicht.

Zäune und Mauern sind durch-/überwanderbar zu gestalten oder
alle 10 m mit Öffnungen zu versehen, Einfriedungen sind sockellos
umzusetzen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1



Überschwemmungsbereich eines HQ_{extrem} -Ereignisses vor Bachverlegung des "Gießen". Es sollte daher auf eine hochwassersichere Bauweise geachtet werden. Hierzu wird zudem auf den Hinweis "Hochwasserschutz" unter Ziffer 5.39 verwiesen.

4.2



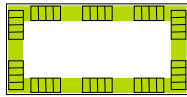
Überschwemmungsbereich eines HQ_{100} -Ereignisses vor Bachverlegung des "Gießen". Auf Grund der Bachverlegung handelt es sich um eine überholte Darstellung. Es sollte dennoch auf eine hochwassersichere Bauweise geachtet werden. Hierzu wird zudem auf den Hinweis "Hochwasserschutz" unter Ziffer 6.18 verwiesen.

4.3



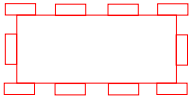

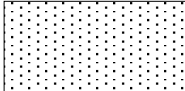
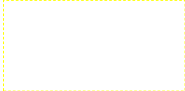
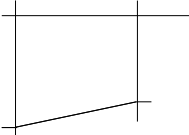
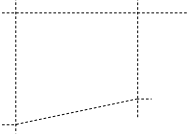

Gewässerrandstreifen: Der Gewässerrandstreifen ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten (vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW)

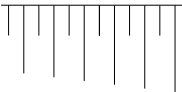
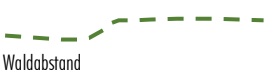

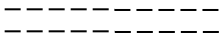
4.4



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Dietenheim" (Nr. 4.25.106), innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung); Es gelten die Vorgaben aus der Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 14.02.1995

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 5.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Weidach 3" (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Zum Abriss vorgesehene Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.7 Nr.;.....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.8 159/2 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.9  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

- 5.10 *Tauf = 518,79 m ü. NHN*
First = 525,68 m ü. NHN **Vorhandene Höhen im Bestand** (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.11  **Vorhandene/Geplante Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 5.12  **Waldabstand** mit Bemaßung (siehe Planzeichnung)
- 5.13  **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.14  **Wartungszufahrt** (siehe Planzeichnung)
- 5.15 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 5.16 **Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Geothermie werden empfohlen. Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 5.17 **Nachhaltige Ressourcennutzung** Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen zu verwenden.

zen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auf-fangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

5.18 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Die Errichtung eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

5.19 Artenschutz

Durch den Abriss von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen gehen nachweislich genutzte und/oder potenzielle Brutplätze und Quartiere streng geschützter Arten verloren. Um diese zu kompensieren, sind artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Als Ersatz für den Wegfall der nachgewiesenen Brutstätten des Hausrotschwanzes sind sechs Halbhöhlennistkästen (z.B. Fa. Schwegler Typ 2HW) an Bestandsgebäuden im Umfeld anzubringen.
- Als Ersatz für verlorene Baumhöhlen und Spalten sind Meisenkästen (mind. sechs), Nisthilfen für Stare (mind. drei), Halbhöhlen (mind. drei für den Grauschnäpper) sowie Fledermauskästen (mind. sechs) an Bäumen und/oder Gebäude im funktionalen Umfeld anzubringen.

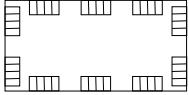
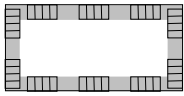

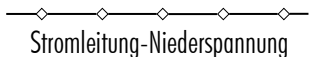
Zum Schutz der Zauneidechse sind durch eine ökologische Baubegleitung potenziell im Bereich der ehemaligen Schrebergärten anwesende Tiere zu erfassen. Bei einem Nachweis von Individuen sind diese aus dem Eingriffsbereich zu vergrämen.


- Um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden, müssen Tiere, die das Eingriffsgebiet als Lebensraum nutzen zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) werden. Dies muss vor Beginn des Eingriffes stattfinden. Hierbei ist entscheidend, dass dann bereits die Ersatzlebensräume (s. Festsetzungen) zur Verfügung stehen.
- Zur Vergrämung sind außerhalb der Vogelschutzzeiten (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) die Gehölze in den Bauflächen vorsichtig und möglichst bodennah zu fällen. Zweige und Äste müssen aus dem Eingriffsgebiet entfernt werden.
- Eingriffe in den Boden vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen (witterungsabhängig, ab Temperaturen von 18 °C) müssen vermieden werden.
- In der Vegetationsperiode ist das Grünland und die Saumstrukturen (z.B. im Bereich der zu fällenden Gehölze) im Plangebiet regelmäßig zu mähen, um ein höheres Aufwachsen zu verhindern und etwaige Versteckmöglichkeiten zu entfernen. Die Mahd muss bis zum Baubeginn fortgesetzt werden, um ein Wiedereinwandern von Tieren zu verhindern.
- Weitere etwaig vorhandene Versteckmöglichkeiten (Steine, Totholz) sind aus dem Eingriffsgebiet zu entfernen.

Für weitere Details siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht (07.08.2017) sowie artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 13.03.2020.

5.20 Biotopschutz

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

- 5.21  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartierte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG (Waldbiotop "Wald im Gries NO Dietenheim", Nr. 2-7726-425-0506; Waldbiotop "Baggersee im Gries NO Dietenheim", Nr. 2-7726-425-0537; Offenlandbiotop "Baggersee am nordöstlichen Rand von Dietenheim", Nr. 1-7726-425-8612); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 5.22  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Dietenheim" (Nr. 4.25.106), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 5.23 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**
- Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):
- Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.
- Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.
- Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.
- 5.24  **Haupt- Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Gasleitung der Netze-Gesellschaft Südwest mbH (siehe Planzeichnung)
- 5.25  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, Erdkabel (Niederspannung) der Netze BW GmbH (siehe Planzeichnung)

- 5.26  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, Erdkabel (Mittelspannung) der Netze BW GmbH (siehe Planzeichnung)
- 5.27  **Haupt- Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH (siehe Planzeichnung)
- 5.28  **Schmutzwasserkanal** unterirdisch (siehe Planzeichnung)
- 5.29  **Mischwasserkanal** unterirdisch (siehe Planzeichnung)
- 5.30 **Grundwasserdichte Untergeschosse** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit sowie der Gewässernähe in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der Baugebiete mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.
- 5.31 **Bodenschutz** Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz für jedes verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist. Die Formblätter für die Erstellung des Abfallverwertungskonzeptes sind auf der Homepage der LUBW unter folgendem Link eingestellt:
<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/abfall-und-kreislaufwirtschaft/abfallverwertung-und-abfallbehandlung>
 Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".
 Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen

aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

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

5.32 Abwasserbeseitigung

Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist vom Träger der Bauleitplanung der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 46 des Wassergesetzes (WG) und § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu erbringen. Die Entwässerungsplanung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur Herstellung des Benehmens nach § 48 Abs. 1 WG bzw. zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes vorzulegen.

5.33 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

5.34 Kellerentwässerung und Rückstausicherung

Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen.

Notüberläufe von Versickerungsanlagen in die öffentliche Kanalisation müssen oberhalb der Rückstauenebene (in der Regel entspricht diese der Oberkante der Straße an der Anschlussstelle) liegen oder technisch gegen Rückstau gesichert sein. Technische Rückstausicherungen sind regelmäßig auf ordnungsgemäße Funktion zu überprüfen. Eine entsprechende Formulierung sollte im Textteil ergänzt werden.

5.35 Hochwasserschutz

Unterkellerungen an Gebäuden sollten als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ("weiße Wanne") ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Haustüren, Kellertüren und Kellerfenster sollten zur Vermeidung von Schäden bei eventuell eintretenden HQextrem-Ereignissen wasserdicht und drucksicher ausgeführt werden.

Lichtschächte sind hochwassersicher herzustellen.

Rechtsgrundlage: §78b WHG

(1) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

Nr. 1: bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;

Nr. 2: außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

(2) Weitergehende Rechtsvorschriften der Länder bleiben unberührt.

Durch die Lage des Baugebietes im Bereich eines möglichen HQextrem-Ereignisses ist gem. §78c WHG Abs. 1 und 2 die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen grundsätzlich verboten.

Rechtsgrundlage § 78c WHG

(1) Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot nach Satz 1 zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

(2) Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

5.36 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Bei Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

5.37 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Stadt Dietenheim ausdrücklich empfohlen.

- 5.38 Spielplatz** Gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.
- Gemäß § 9 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) kann die Baurechtsbehörde im Einzelfall mit Zustimmung der Gemeinde zulassen, dass der Bauherr zur Erfüllung seiner Verpflichtung nach § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt.
- 5.39 Luftwärmepumpen** Bei der Errichtung von stationären Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen) sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
- 5.40 Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 5.41 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Zudem ist der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen zu beachten.
- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100 m nicht überschreiten. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Was-

serentnahme leicht ermöglichen. Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist.

Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.42 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

5.43 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: Juli 2021.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umge-bung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschich-ten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrich-tigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutach-tung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, un-verändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Ver-unreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfär-bungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteiler-schränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öf-fentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Dietenheim be-hält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungs-straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energieerzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flä-chen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizu-halten.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Dietenheim, Königstr. 63, eingesehen werden.

5.44 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Dietenheim noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.45 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Stadt Dietenheim den Bebauungsplan "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" sowie 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 16.05.2022 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" sowie 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 29.04.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" sowie 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 29.04.2022.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 29.04.2022 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" (Fassung vom 16.05.1988, rechtsverbindlich seit 02.12.1988) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" vollständig durch diese ersetzt.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Weidach 3" (Fassung vom 29.08.1988, rechtsverbindlich seit 05.09.1988) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" vollständig durch diese ersetzt.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 Inkrafttreten

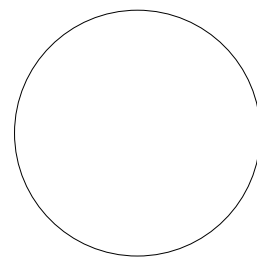
Der Bebauungsplan "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" sowie 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" der Stadt Dietenheim und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" sowie 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" im Wege der Berichtigung angepasst.

Dietenheim, den

.....
(Christopher Eh, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Hauptortes der Stadt Dietenheim.
- 7.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie eines Mischgebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs sowie zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen der Stadt konkrete und dringliche Anfragen vor allem für Gewerbegrundstücke vor.
- 7.1.1.15 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" mit 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" mit 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes und des Änderungsbereiches

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten des Hauptortes Dietenheim, westlich des Badesees. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb ("Räuchle GmbH"), im Nordosten an Waldflächen an. Im Osten wird das Plangebiet von der Straße "Röseweg" begrenzt, im Süden von der "Otto-Leimer-Straße".
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich bezieht sowohl im Westen einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weidach 3", als auch im Süden einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" ein und ersetzt deren Inhalte vollständig.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 121 (Teilfläche), 159/2, 159/3, 207/2 (Teilfläche), 177/1 (Teilfläche), 776 (Teilfläche), 776/1, 754 (Teilfläche), 830, 833, 834, 834/1 835 (Teilfläche) und 836 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Lage im Unteren Illertal bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich im Nordwesten ein Gebäude eines bestehenden Gewerbebetriebes sowie im Südosten bestehende Wohngebäude. Weiterhin verläuft der "Gießen" durch das Plangebiet. Darüber hinaus sind vereinzelt Gehölze vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Mit der Entwicklung der Fläche möchte die Stadt Dietenheim den beschriebenen Bereich planungsrechtlich steuern, um eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes zu gewährleisten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft sowie des Bedarfs von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen geht mit der Ausweisung und Bereitstellung von Mischbauflächen im Plangebiet einher. Durch die Ausweisung des Baugebietes wird der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen nachgekommen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.5.10 Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen.

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr.8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:
- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
 - A II 2.1.1.1 [...] Der angestrebte Zuwachs an nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen [soll] im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen.
 - A IV 2.1.y/Karte Ausweisung der Stadt Dietenheim als Unterzentrum.
Raumstruktur
 - B IV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktorempfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur hingewirkt werden.
- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.

- 7.2.3.4 Die Stadt Dietenheim verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "gewerbliche Bauflächen", "öffentliche Grünflächen" sowie "Dauerkleingärten" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes größtenteils nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 7.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Stadt Dietenheim geprüft. Der überplante Bereich erscheint aufgrund seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur, der Anbindung hieran und der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlage geeignet.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den anhaltenden Bedarf der Stadt Dietenheim an gewerblich nutzbaren Flächen zu decken, den bestehenden ortsansässigen Gewerbetreibenden einen angemessenen Expansionsraum zur Verfügung zu stellen sowie Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig städtebaulich steuernd einzugreifen, um eine langfristige sinnvolle städtebauliche Entwicklung der Stadt Dietenheim zu gewährleisten.
- 7.2.4.3 Für das geplante Mischbauquartier und das Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung sowie weiterhin die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Gebäude für Gewerbe) verwirklicht werden können.
- 7.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennznisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" mit 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die sich aus den geänderten Grundflächenzahlen ergebende zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.4.8 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen der zu ändernden rechtsverbindlichen Bebauungspläne abgekoppelt. Die geänderten Teilbereiche stellen damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

7.2.5.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" mit 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf in 6 Alternativen entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohn- und Gewerbebedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen, Grundstücksgrößen) berücksichtigt.

7.2.5.2 In der Alternative 1 verläuft der "Gießen" zentral durch das Plangebiet. Es sind Gebäude für Gewerbe links- und rechtsseitig des geplanten Auslasses mit Wendepalte (ausgehend von der "Räuchlestraße") vorgesehen. Von dieser Wendepalte ist eine Querung des "Gießen" in das geplante Mischgebiet eingezeichnet. Weiterhin sind östlich des "Gießen" noch weitere Grundstücke für Gewerbe vorgesehen. Südlich daran angrenzend sind Flächen für 4 Mehrfamilienhäuser sowie Stellplätze vorgesehen.

7.2.5.3 Alternative 2 beinhaltet ebenfalls einen zentralen Verlauf des "Gießen" durch das Plangebiet. Jedoch befindet sich in dieser Alternative der Auslass mit Wendepalte sowie die meisten Gebäude

für Gewerbe östlich des "Gießen". Im südlichen Anschluss an diese Gebäude sind weiterhin 4 Mehrfamilienhäuser und Stellplätze vorgesehen.

- 7.2.5.4 Die Alternative 3 sieht einen anderen Verlauf der "Gießen" weiter östlich im Plangebiet vor. Er dient als Trennung zwischen Gewerbe- und Mischgebiet. Südöstlich des "Gießen" sind nun Flächen für 5 Mehrfamilienhäuser und dazugehörige Stellplätze vorgesehen. Das sich nordwestlich befindliche, geplante Gewerbegebiet soll auch hier durch einem Auslass mit Wendepalte erschlossen werden.
- 7.2.5.5 Die Alternative 3 wurde in den weiteren Alternativen 3.1-3.3 nochmals angepasst, vor allem hinsichtlich der Anzahl und Grundstücksgrößen im Gewerbegebiet. Weiterhin wurde die Anzahl der Mehrfamilienhäuser verringert. Die letztendlich gewählte städtebauliche Entwurfs-Alternative 3.3 sieht nun 4 Grundstücke für gewerbliche Gebäude sowie eine Fläche zur Erweiterung des bestehenden Betriebes im Nordwesten der Planung vor. Im Mischgebiet sind nun 2 Mehrfamilienhäuser vorgesehen sowie 2 Grundstücke für gewerbliche Bebauung mit Wohnbebauung.

Der Gemeinderat hat sich für diese Alternative entschieden, die nun als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.6.1 Für den Bereich sind ein Mischgebiet (MI) sowie ein Gewerbegebiet 1-3 (GE_{1,3}) festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet 1, 2 und 3 ist gleich, die Unterscheidung erfolgt ausschließlich durch die Emissionskontingentierung.
- 7.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes folgt vorgenommen:
- Im Mischgebiet ist ein Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zudem durch deren extrem störenden Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet.
 - Gartenbaubetriebe werden von allgemein zulässig auf ausnahmsweise zulässig zurückgestuft, da diese Betriebe als zwar grundsätzlich als verträglich angesehen werden, jedoch nur solange sie eine gebietsverträgliche Größenordnung annehmen. Größere Betriebe, die flächenmäßig im Mischgebiet nicht mehr untergeordnet sind, fügen sich nicht in die städtebauliche Situation ein.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie

durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

- Weiterhin werden im Mischgebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Im Gewerbegebiet soll die Reduzierung von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten und zu den Nachtzeiten und somit mit einem nicht zu lösenden Konfliktpotenzial verbunden. Zudem würde auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebstankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, bleibt die Zulässigkeit der Prüfung im Einzelfall überlassen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren im Gewerbegebiet die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Für den zuerst genannten Anlagentyp wird angeführt, dass aufgrund der begrenzten Größe des Planbereiches die Fläche vollkommen zur Umsetzung von Gewerbe genutzt werden soll. Für den Anlagentyp gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art an anderer Stelle in Dietenheim zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet.

- Darüber hinaus werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, soweit es sich nicht um Einzelhandel von Handwerksbetrieben handelt, welche ihr angebotenes Sortiment selbst herstellen, im Wege der handwerklichen Leistungen verbrauchen, einbauen oder auf andere Weise weiterverarbeiten und bei denen die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Die Zulassung weiterer Einzelhandelsbetriebe würde zu Fehlentwicklungen führen. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf den Hauptort von "Dietsenheim" zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Zudem würde ein weiteres Abwandern der Kaufkraft aus diesen Bereichen deren Funktion in Frage stellen und zu einer erheblichen städtebaulichen Fehlentwicklung führen.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

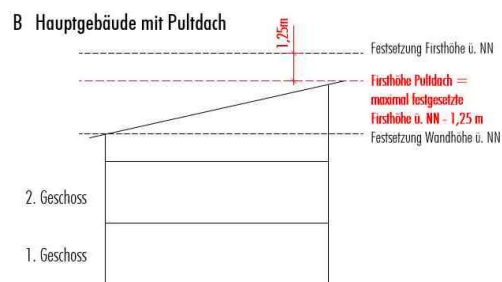
7.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,60 im Mischgebiet und 0,80 im Gewerbegebiet befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils definierten Orientierungswerte für die festgesetzten Gebiete. Im Fall des Gewerbegebietes bleibt die Grundflächenzahl gleich wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, im Fall des Mischgebietes erhöht sie sich gegenüber des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geringfügig um 0,20, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Für den Bestand ermöglichen sie eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Der im gesamten Gewerbegebiet zulässige Höchstwert von 0,80 stellt eine für die gewerbliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der nördlich angrenzenden bestehenden gewerblichen Bebauung.

- Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können. Durch die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhe sind Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN im Mischgebiet schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Im Mischgebiet werden im Gegensatz zum Gewerbegebiet auch Wandhöhen festgesetzt. Dies ist erforderlich, da im unmittelbaren Übergang zur Wohnbebauung und auch im direkten Umfeld besonders erhaltenswerter Bestandsgebäude ein geeigneter städtebaulicher Rahmen geschaffen werden soll, um Fehlentwicklungen vermeiden zu können. In diesem Bereich sind zweigeschossige Gebäude möglich, deren Wandhöhe voraussichtlich zwischen 6,90 m und 7,20 m liegt. Dachgeschosse können, in Abhängigkeit von der geplanten Raumhöhe der ersten beiden Geschosse und des Kniestocks, ausgebaut werden. Als unteren Bezugspunkt hat die Stadt vorhandene Kanaldeckelhöhen oder Straßenhöhen herangezogen. Diese werden nicht verbindlich festgesetzt, da aus städtebaulicher Sicht besonders die oberen Bezugspunkte (Gesamthöhe und Wandhöhe) relevant sind. Diese sind auch abschließend verbindlich und unabhängig vom endgültigen Gelände, da mit NHN-Höhen gearbeitet wurde (unterer Bezugspunkt: Deutsches Höhennetz). Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen werden zusätzlich wegen des Hochwasserschutzes festgesetzt. Diese liegen in den meisten Grundstücken oberhalb der Kanaldeckel- bzw. Straßenhöhe und sind damit der limitierende Faktor für die Raumhöhen im Gebäude.
- Im Bereich des Gewerbegebiets (Gewerbegebiete 1-3 bzw. GE_{1,3}) wird auf die Festsetzung der Wandhöhe verzichtet, da dieser Bereich gewerblich geprägt ist und hier in der Regel mit Hallenbauten oder Bürogebäuden mit flach geneigten Pultdächern zu rechnen ist. Dies entspricht auch der Bestandsbebauung in der näheren Umgebung. Eine besondere städtebauliche Situation, welche die Festsetzung von Wandhöhen gerechtfertigt hätte, ist hier nicht gegeben.
- Die Höhenfestsetzungen mit NHN-Höhen sind auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt sowie auch auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Die Bestandshöhen der vorhandenen Gebäude sind angegeben. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher

Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dach-einschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- Bei den festgesetzten Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.



- 7.2.6.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.6.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Mischgebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die im Gewerbegebiet festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die betreffende Grundstück sowohl eine geschlossene Bebauung mit mehr als 50 m zu ermöglichen als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 7.2.6.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 7.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Mischgebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die vorgenommenen

Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

- 7.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.6.9 Die Festsetzung einer Erdgeschoss-Fußbodenhöhe als Mindesthöhe erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes zur Sicherheit des Bestandes. Durch den festgesetzten Wert wird die bisherige HQ_{extrem} -Linie eingehalten (der "Gießen" wurde inzwischen verlegt). Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregenereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.

7.2.7 Infrastruktur

- 7.2.7.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im südlichen Bereich des Gewerbegebietes erfolgt zur Sicherstellung der Zugänglichkeit der Infrastrukturleitungen für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Festsetzung der Leitungsrechte 1 und 2 erfolgt zur Sicherstellung der Zugänglichkeit der Stromleitungen sowie der Gasleitung für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.
- 7.2.7.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 7.2.7.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.7.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Dietenheim zu Fuß erreichbar (Schulen, Kindergarten, Rathaus, Lebensmittelmarkt).

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Räuchlestraße" im Norden sowie an die "Christian-Heinrich-Müller-Straße" im Süden ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

- 7.2.8.2 Ein Fahrrad- und Fußweg ist nördlich des Mischgebietes entlang des "Gießen" vorhanden.
- 7.2.8.3 Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über die bereits vorhandene "Christian-Heinrich-Müller-Straße" sowie den "Röseweg". Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über einen Auslass mit Wendepfanne, ausgehend von der "Räuchlestraße". Im Einmündungsbereich in die "Räuchlestraße" ist die Verkehrssicherheit durch Ausrundungen gewährleistet.
- 7.2.8.4 Höhenpunkte im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes sind als Hinweis für die Bauherren eingearbeitet. Abweichungen von dieser Höhenlage sind jedoch im Rahmen der Ausführung der Straße möglich.
- 7.2.8.5 Die Straßenbreiten Ausrundungen des Wendehammers sind ausreichend dimensioniert.

7.2.9 Nutzungskonfliktlösung, Immissionschutz

- 7.2.9.1 Von den geplanten Gewerbegebietsflächen ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die insbesondere in der Summation mit dem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet des Bebauungsplanes "Weidach 3" zu Nutzungskonflikten führen können. Zudem kommen durch die Ausweisung neuer Mischgebietsflächen für die bestehenden und geplanten Gewerbeflächen zusätzliche zu berücksichtigende Einwirkorte hinzu.

Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet. Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet im Allgemeinen den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unzulässig wäre. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Vorbelastung durch das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet des Bebauungsplanes "Weidach 3" bei der Zuordnung der Kontingente für die einzelnen Gewerbegebietsflächen von vorrangiger Bedeutung, dass die Immissionsrichtwerte sowohl außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch innerhalb des Bebauungsplanes im Mischgebiet (MI) eingehalten werden.

In der schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der Emissionskontingente (Sieber Consult GmbH vom 13.10.2021) wurden die Schallemissionen des westlich des Plangebietes bestehenden gewerblichen Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet des Bebauungsplanes "Weidach 3" mit pauschalen Ansätzen (typische flächenbezogene Schalleistungspegel) und die Schallemissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück der Fa. Höss im Westen des Plangebietes wurden detailliert betrachtet und als Vorbelastung bei der Berechnung der Emissionskontingente entsprechend berücksichtigt. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionspunkt (Zusatzdämpfung) werden gemäß DIN 45691 bei der Berechnung der Kontingente nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien).

Als Ergebnis der o.g. Untersuchung wird eine Aufteilung der ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche in drei Teilbereiche vorgenommen. Die Flächen werden sowohl im Verhältnis zueinander gegliedert als auch im Verhältnis zu den bestehenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen des angrenzenden Bebauungsplanes "Weidach 3". Für die Flächen GE₁ und GE₂ im Osten des Plangebiets werden jeweils unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt. Die Fläche GE₃ auf der Fl.-Nr. 159/3 im Westen des Plangebiets bleibt unkontingiert, da sich diese im Privateigentum befindet und darauf eine genehmigte gewerbliche Nutzung besteht, welche wie oben genannt bereits als Vorbelastung berücksichtigt wurde. Auf Grund des größeren Abstandes zur bestehenden und geplanten Bebauung werden im GE₂ im Nordosten des Plangebiets höhere Emissionskontingente von 63/43 dB(A)/m² tags/nachts als im GE₁ im Südosten mit 61/43 dB(A)/m² tags/nachts festgelegt.

Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung, wie oben beschrieben, berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.

- 7.2.9.2 In der geplanten Mischgebietsfläche im Südwesten des Plangebiets auf Fl.-Nr. 776/1 kommt es tagsüber im Nordwesten durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen auf der Fläche GE₃ auf der Fl.-Nr. 159/3 (Fa. Höss) zu geringen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Mischgebiet von 60 dB(A) von weniger als 1 dB. Um Konflikte auch im Hinblick auf evtl. zukünftig vorgesehene Erweiterungsabsichten der Gewerbebetriebe zu vermeiden, wird im westlichen Bereich des Mischgebietes vorsorglich eine Lärmschutzfestsetzung aufgenommen. Um zukünftigen Erweiterungen gerecht zu werden, wird der Bereich der Festsetzung bis zum ermittelten Beurteilungspegel der Vorbelastung von 58 dB(A) ausgeweitet. Gemäß der Festsetzung sind die von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sowie Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) nach Süden und Osten zu orientieren. An den übrigen Gebäudeseiten sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster auszuführen. Wenn keine weitere Fensteröffnung Richtung Süden oder Osten vorhanden ist, sind diese Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

7.2.10 Wasserwirtschaft

7.2.10.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwassersystem zur Entsorgung der Abwässer. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.10.2 Das Gewerbegebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das Niederschlagswasser, das über die Erschließungsstraße und die Hofflächen anfällt, wird in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet, der in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der "Räuchlestraße" mündet.

Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, ist getrennt zu sammeln und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Mulde ist mit einer ca. 30 cm starken bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Unter der Oberbodenschicht ist eine mindestens 40 cm starke Schotter- oder Kiesschicht einzubringen, die als Rigole wirkt. Die Schotter- oder Kiesschicht muss bis zur sickerfähigen Schicht reichen. Es wird empfohlen, einen Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation vorzusehen. Es ist ein Volumen von mindestens $4,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens $10,5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ Dachfläche bereitzustellen.

Der Abstand der Muldensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW = 508,10 m ü. NN) muss mindestens 1 m betragen.

Das Mischgebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das Niederschlagswasser, das über die Erschließungsstraße sowie über Hofflächen von Gewerbebetrieben anfällt, wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der "Christian-Heinrich-Müller-Straße" eingeleitet. Das Niederschlagswasser, das über die Hofflächen von Bürogebäuden anfällt, ist hiervon ausgenommen. Diese Hofflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, ist getrennt zu sammeln und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Mulde ist mit einer ca. 30 cm starken bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Unter der Oberbodenschicht ist eine mindestens 40 cm starke Schotter- oder Kiesschicht einzubringen, die als Rigole wirkt. Die Schotter- oder Kiesschicht muss bis zur sickerfähigen Schicht reichen. Es wird empfohlen, einen Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation vorzusehen. Es ist ein Volumen von mindestens $4,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens $10,5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ Dachfläche bereitzustellen.

7.2.10.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.10.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

7.2.11 Geologie

- 7.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.11.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" mit den Änderungen der Bebauungspläne "Faulpelzreute 2" und "Weidach 3" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" mit den Änderungen der Bebauungspläne "Faulpelzreute 2" und "Weidach 3" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtrand der Stadt Dietenheim. Es schließt die dort bereits vorhandene Bebauung sowie die dort bereits ausgewiesenen Bebauungspläne "Faulpelzreute 2" und "Weidach 3" ein. Dabei handelt es sich um ein Gewerbegebiet im nördlichen und westlichen Planbereich und ein Mischgebiet sowie eine Grünfläche mit Dauerkleingärten im südlichen bzw. südöstlichen Gebietsrand. Zentral und im Osten befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Firma "Amann". In diesem Bereich wurde der Bach "Gießen" in den vergangenen Jahren verlegt und naturnah aufgewertet. Der "Gießen" trennt das Plangebiet in zwei Teilbereiche. Neben der Bestandsbebauung ist der Bereich um den "Gießen" derzeit nach dem Abriss der Firmengebäude der Firma "Amann" noch unbebaut. Im südlichen Planbereich befindet sich die "Christian-Heinrich-Müller-Straße". Nach Süden wird das Plangebiet neben der "Christian-Heinrich-Müller-Straße" auch von der "Otto-Leimer-Straße" begrenzt. Nach Osten begrenzt der "Röseweg" das Plangebiet. Im Westen sowie teilweise nach Norden schließt weitere Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes an. Nördlich sowie nordöstlich befinden sich Auwälder des "Gießen".

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen bereits baulich vorgeprägten Innenbereich am nördlichen Rand der Stadt Dietenheim. Es schließt ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet mit einer Grünfläche als Dauerkleingärten sowie das ehemalige Firmengelände der Firma "Amann" mit ein. Durch die bestehende Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes bereits gegeben. Die versiegelten Bereiche können nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen. Einzig für an Gebäude brütenden Vogelarten sowie für Fledermäuse stellt die bestehende Bebauung einen potenziellen Lebensraum dar. Durch die offenen und mit Sträuchern bewachsenen Bereiche im südlichen Mischgebiet sowie der Fläche für Dauerkleingärten kommt es in diesem Bereich zu einer höheren Diversität als im Gewerbegebiet. Auch hier sind insbesondere siedlungstypische Vogelarten, Kulturfolger und Ubiquisten zu erwarten. Im Bereich des ehemaligen "Amann-Gelände" wurde in den letzten Jahren der dort befindliche Bachlauf "Gießen" verlegt und naturnah gestaltet. Durch diese Maßnahme konnte das Gewässer deutlich aufgewertet und neue Lebensräume geschaffen werden. Insbesondere für den dort beheimateten Biber kommt diese Maßnahme zugute. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände wurde im Rahmen der Verlegung des "Gießen" Zauneidechsen sowie Orchideen kartiert. Um den Fortbestand zu sichern, wurden bereits im Rahmen der Verlegung des "Gießen" entsprechende Maßnahmen getroffen und Ausgleichsflächen bzw. Flächen zum Erhalt der Orchideen ausgewiesen.

Biotopverbundflächen des landesweit berechneten Biotopverbundsystems befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im nördlichen Gebietsrand befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Dietenheim" (Nr. 4.25.106) teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Des Weiteren befinden sich östlich des Plangebietes die Waldbiotope "Wald im Grieb NO Dietenheim" (Nr. 2-7726-425-0506) und "Baggersee im Grieb NO Dietenheim" (Nr. 2-7726-425-0537) sowie das Offenlandbiotop "Baggersee am nordöstlichen Rand von Dietenheim" (Nr. 1-7726-425-8612).

8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region. Im Gebiet stehen die Hochwassersedimente (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) der Iller an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Auelehme zu erwarten. Aus den sandig, humos, lokal anmoorigen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp kalkreiche braune Aueböden bis Auengleye aus Auelehm über Schotter (Iller) ausgebildet.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung durch die Gebäude, Straßen und Wege im Plangebiet sind die Böden bereits teilweise beeinträchtigt und können ihre Funktionen in diesen Bereichen nicht

mehr erfüllen. Einzig in den noch unversiegelten Bereichen, insbesondere auf dem Areal des ehemaligen Betriebsgelände der Firma "Amann" sowie im Bereich des Mischgebietes und der Grünfläche als Dauerkleingärten, können die Böden ihren Funktion noch uneingeschränkt nachkommen.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Bachlauf "Gießen". Dieser wurde in den letzten Jahren verlegt und naturnah aufgewertet. Seine natürliche Funktion ist daher als hoch zu bezeichnen. Infolge der Verlegung haben sich zudem die Angaben der HQ₁₀₀ sowie HQ_{Extrem}-Bereiche verändert. Hochwasserereignisse wurden im Rahmen der Bachverlegung berücksichtigt, sodass es hier zu keinen Konflikten kommt.

Durch die bestehende Versiegelung im Plangebiet ist die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers bereits eingeschränkt. Einzig in den Bereichen mit offenen und unverbauten Böden ist eine Versickerung möglich. Aufgrund der anstehenden kiesigen Flussschottern der "Iller" im Untergrund ist generell von einer guten bis sehr guten Durchlässigkeit in Bezug auf die Versickerung des Niederschlagswassers zu sprechen. Da es sich um ein überwiegend ebenes Gelände handelt ist nicht mit einem Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen zu rechnen.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Infolge der bestehenden Bebauung im Plangebiet kommt es bereits zu einer gewissen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Entstehung von Wärmeinseln und der insgesamt vorkommenden Wärmeabstrahlung insbesondere in den Sommermonaten. Auch kommt es insbesondere im westlichen Gewerbegebiet zu Anreicherungen von Schadstoffen (z.B. Abgase, Heizanlagen etc.). Auf den noch unbebauten und offenen Grünflächen können sich in geringem Maße Kaltluft bilden. Die Gehölze im Plangebiet tragen zudem zur Frischluftbildung bei und weisen eine gewisse luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung auf.

- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie der bestehenden Bebauung, ist das Schutzgut bereits in gewissem Umfang beeinträchtigt. Eine Einsehbarkeit des Plangebietes ist durch die angrenzende Bebauung im Süden und Westen und durch die Auwaldbereiche im Norden und Osten nicht gegeben. Aufgrund der Vorrägung des Gebietes besteht bereits keine nennenswerte Relevanz mehr für das Schutzgut.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Planung wird neben der bestehenden Versiegelung eine weitere Bebauung durch Gewerbebetriebe und Wohnbebauung ermöglicht. Viele offenen Bereiche, welche derzeit noch als Lebensraum genutzt werden können, werden zusätzlich versiegelt. Infolge der Baumaßnahmen wird es zu einzelnen Gehölzrodungen kommen. Die Lebensräume, welche infolge der Verlegung des "Gießen" geschaffen wurden, bleiben durch die Planung erhalten und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Auch bleiben die bereits umgesetzten Ersatzflächen

für die Zauneidechsen und Orchideen erhalten, sodass es hier zu keinen weiteren Konflikten kommt. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die Eingriffe in das Schutzgut können daher als gering eingestuft werden.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der bestehenden Vorbelastung der nahegelegenen Biotop und des Landschaftsschutzgebietes kommt es durch die geplante Bebauung zu keinen nennenswerten Verschlechterungen. Zudem sieht der Bebauungsplan Maßnahmen vor, die dem Schutz der Biotopflächen und des Landschaftsschutzgebietes dienen (z.B. insektenfreundliche Beleuchtung und Photovoltaikanlagen, Durchgrünung des Gebietes, Erhalt wertvoller Lebensräume entlang des "Gießen", Dachbegrünungen). Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes und der Biotop durch die Planung ist daher nicht gegeben.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die orientierende Übersichtsuntersuchung der Kling Consult GmbH in der schriftlichen Ausarbeitung vom 27.04.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass "zum derzeitigen Zeitpunkt [. . .] keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen im Bereich der untersuchten Verdachtsstellen" vorliegen und davon ausgegangen werden könne, dass "in den nicht überbauten Grundstücksteilen [. . .] natürlich anstehende Böden vorhanden sein werden." Ungeachtet der bestehenden Vorbelastungen kommt es aufgrund der hochwertigen Böden in den unversiegelten Bereichen zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das Gewerbegebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das Niederschlagswasser, das über die Erschließungsstraße und die Hofflächen anfällt, wird in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet, der in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der "Räuchlestraße" mündet. Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, ist getrennt zu sammeln und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Mulde ist mit einer ca. 30 cm starken bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Unter der Oberbodenschicht ist eine mindestens 40 cm starke Schotter- oder Kiesschicht einzubringen, die als Rigole wirkt. Die Schotter- oder Kiesschicht muss bis zur sickerfähigen Schicht reichen. Es wird empfohlen, einen Notüberlauf

an die Mischwasserkanalisation vorzusehen. Es ist ein Volumen von mindestens $4,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens $10,5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ Dachfläche bereitzustellen.

Der Abstand der Muldensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW = 508,10 m ü. NN) muss mindestens 1 m betragen.

Das Mischgebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das Niederschlagswasser, das über die Erschließungsstraße sowie über Hofflächen von Gewerbebetrieben anfällt, wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der "Christian-Heinrich-Müller-Straße" eingeleitet. Das Niederschlagswasser, das über die Hofflächen von Bürogebäuden anfällt, ist hiervon ausgenommen. Diese Hofflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, ist getrennt zu sammeln und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Mulde ist mit einer ca. 30 cm starken bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Unter der Oberbodenschicht ist eine mindestens 40 cm starke Schotter- oder Kiesschicht einzubringen, die als Rigole wirkt. Die Schotter- oder Kiesschicht muss bis zur sickerfähigen Schicht reichen. Es wird empfohlen, einen Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation vorzusehen. Es ist ein Volumen von mindestens $4,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens $10,5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ Dachfläche bereitzustellen.

Der vorhandene "Gießen" wird durch die Planung nicht eingeschränkt oder verändert. Der Gewässerrandstreifen bleibt erhalten und durch eine entsprechende Festsetzung gesichert. Im Rahmen der Bachverlegung wurden Hochwasserereignisse so berücksichtigt, dass es zu keinen Konflikten mit der aktuellen Planung kommt. Die in der Planzeichnung dargestellten HQ-Linien entsprechend dem Stand vor Bachverlegung des "Gießen". Insgesamt kommt es zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume sowie deren Produktion an Frischluft. Dies wird durch die Neupflanzung von Gehölzen teilweise minimiert. Durch die Bebauung wird zudem die Bildung von Kaltluft weiter eingeschränkt. Durch den Anliegerverkehr und den Ausbau des Gewerbegebietes kommt es zudem zu einer weiteren Schadstoffanreicherung sowie zu einer steigenden Wärmeabstrahlung im Gebiet. Um der Wärmeabstrahlung entgegenzuwirken, ist ein gewisser Prozentsatz der Dachfläche von Flachdächern zu begrünen. Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung für das Schutzgut auszugehen.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Insgesamt kommt es jedoch nur zu einer geringen Beeinträchtigung, da die Planfläche durch die angrenzenden Auwälder und die Bestandbebauung keine nennenswerte Fernwirkung aufweist. Der Eingriff in das Schutzgut ist daher als gering einzustufen.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

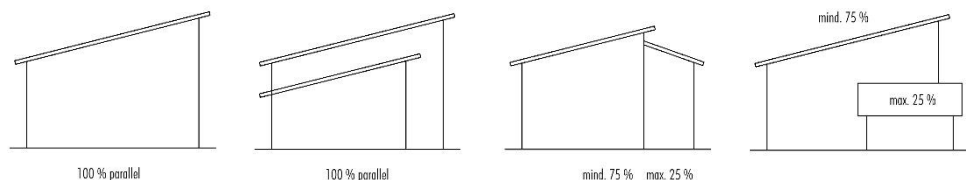
- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im zentralen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone festgesetzt, welche die Planung in zwei Teilbereich trennt. Dies dient dem Schutz des "Gießens" sowie den begleitenden Lebensräumen im Bereich des Gewässerrandstreifens.
- 8.2.3.3 Auf der öffentlichen Grünfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 8.2.3.6 Um die ortsbildprägenden Gehölze zu erhalten, werden die im Plangebiet vorkommende Kirsche und Linde als zu erhalten festgesetzt.
- 8.2.3.7 Um die im Rahmen der Verlegung des Bachlaufes "Gießen" angelegten bachbegleitenden Lebensräume zu erhalten, wurden die Bereiche entlang des Bachlaufes durch eine Pflanzbindung gesichert. Dies dient insbesondere auch dem Erhalt der vorkommenden Orchideenbestände.
- 8.2.3.8 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 8.2.3.9 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- 8.2.3.10 Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 18° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (bis zu 75 % der Dachfläche). Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- 8.2.3.11 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.12 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.13 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen; Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m im Gewerbegebiet und 6,00 m im Mischgebiet verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.14 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.15 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind die Einfriedungen mit einem Mindestabstand zur Geländeoberkante von 0,15 m anzubringen.
- 8.2.3.16 Die Höhen der Gebäude gestalterische Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 8.2.3.17 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper im Mischgebiet (MI) ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Ebenso ist die Errichtung eines Mansarddaches ermöglicht, diese Dachform ist bereits bei einem bestehenden Gebäude im Plangebiet vorhanden. Die Dachformen für den Hauptbaukörper im Gewerbegebiet (GE) sind nicht vorgeschrieben. Auf diese Weise wird ein Gestaltungsspielraum angeboten, der eine wirtschaftliche und zweckgebundene Konstruktionsweise von gewerblichen Hallen und Baukörpern für Dienstleistungsbetrieben ermöglicht. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen. Solaranlagen auf Flachdächern müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

- 9.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.
- 9.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen dem Bauherren bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen größtenteils dem bisherigen Gebäudebestand der Stadt Dietenheim. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich. Für alle Dächer bis zu einer Dachneigung von 18° wird eine Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben. Gründächer, v.a. auf Gebäuden mit Flachdächern, wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geschaffen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dem Aufenthalt für Personen dienen.
- 9.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breitenverhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug aufgrund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

- 9.2.1.1 Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Dietenheim. Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

9.2.2 Werbeanlagen

- 9.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der möglichen Nachverdichtung sowie der Lage und der getroffenen Festsetzungen nicht erkennbar.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,80 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|---|--------------|----------------------------|
| Baufläche als MI | 0,96 | 25,3% |
| Bauflächen als GE | 1,76 | 46,3% |
| Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün | 0,27 | 7,1% |
| Sonstige öffentliche Verkehrsflächen | 0,04 | 1,0% |
| Öffentliche Grünflächen | 0,63 | 16,6% |
| Wasserflächen | 0,14 | 3,7% |

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalisation der Stadt Dietenheim
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsleitung der Stadt Dietenheim

- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW, Biberach
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Munderkingen
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Stadt Dietenheim, zur Zeit Firma Knittel (Vöhringen)
- 10.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

| | | |
|--------------------------------------|----------|-------------------|
| Verkehrsflächen | € | 274.000,-€ |
| Abwasserleitungen und Hausanschlüsse | € | 154.000,-€ |
| Gesamt | € | 428.000,-€ |

- 10.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 02.03.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.03.2022 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.03.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.03.2022 enthalten):

- Reduzierung der Wand- und Gesamtgebäudehöhen im Bereich der Fl.St.Nr. 830
- Anpassung der Baugrenze im Bereich der Fl.St.Nrn. 830 und 834/1
- Verschiebung des Standorts der geplanten Trafostation, Anpassung Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht, Pflanzbindung und Baugrenze in dem Bereich
- Anpassung des Konzepts zur Beseitigung des Niederschlagswasser von Dachflächen im Gewerbegebiet
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz

- Ergänzung des Hinweises zu Luftwärmepumpen
- Ergänzung des Hinweises zum Spielplatz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
-

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 29.04.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.05.2022 wie folgt Berücksichtigung.

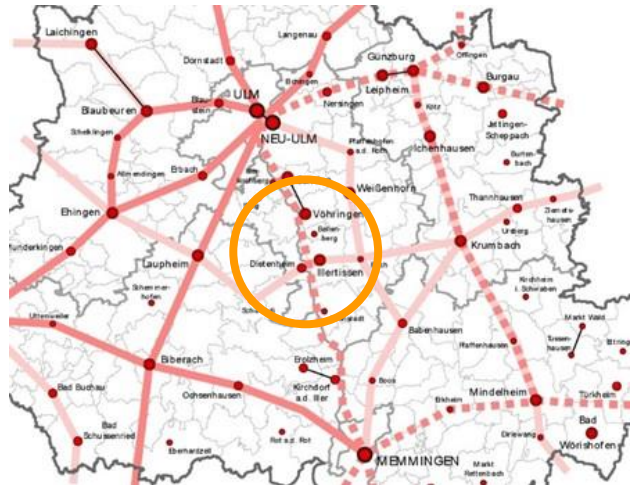
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 29.04.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.05.2022 enthalten):

- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zur Pflanzbindung
- Ergänzung des Hinweises zu Kellerentwässerung und Rückstausicherung
- Aufnahme eines Hinweises zur Abwasserbeseitigung
- Ergänzung der Begründung zu den Höhenfestsetzungen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum"



Ausschnitt Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte "Entwicklungsachsen und "zentrale Orte"; Darstellung als "Unterzentrum"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gewerbliche Bauflächen (G) sowie Grünflächen u.a. mit der Zweckbestimmung als Dauerkleingarten



Blick von der "Räuchlestraße" auf das bestehende Gebäude im Nordwesten des Plangebietes



Blick von Norden von der "Räuchlestraße" nach Osten



Blick nach Norden von der "Christian-Heinrich-Müller-Straße" auf die bestehende gewerbliche Bebauung im Nordwesten des Plangebietes



Blick nach Südosten, im Hintergrund die bestehende Wohnbebauung ("Christian-Heinrich-Müller-Straße", Hausnummer 30)



Blick nach Osten auf den Fuß- und Radweg, rechts im Bild die bestehende Wohnbebauung im geplanten Mischgebiet ("Christian-Heinrich-Müller-Straße", Hausnummer 30)



Blick nach Westen, im Hintergrund die bestehende gewerbliche Bebauung



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.10.2020. Der Beschluss wurde am 30.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (Bekanntmachung am 30.10.2020).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.01.2022 bis 04.02.2022 (Billigungsbeschluss vom 13.12.2021; Entwurfsfassung vom 13.10.2021 Bekanntmachung am 23.12.2021) sowie in der Zeit vom 28.03.2022 bis 08.04.2022 (Billigungsbeschluss vom 14.03.2022; Entwurfsfassung vom 02.04.2022; Bekanntmachung am 18.03.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 28.06.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 16.12.2021 (Entwurfsfassung vom 13.10.2021; Billigungsbeschluss vom 13.12.2021) sowie mit Schreiben vom 16.03.2022 (Entwurfsfassung vom 02.03.2022; Billigungsbeschluss vom 14.03.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.05.2022 über die Entwurfsfassung vom 29.04.2022.

Dietenheim, den

.....
(Christopher Eh, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" sowie 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 29.04.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.05.2022 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Dietenheim, den
(Christopher Eh, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" sowie 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dietenheim, den
(Christopher Eh, Bürgermeister)

13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dietenheim wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" sowie 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 27.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Dietenheim, den
(Christopher Eh, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 13.10.2021
Plan geändert am: 02.03.2022
Plan geändert am: 29.04.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| Stadtplanung und Projektleitung | Dipl.-Ing. Merlin Rehmann |
| Landschaftsplanung | B.Eng. Matthias Heumos |
| Immissionsschutz | Dipl.-Ing. Laura Brethauer |
| Artenschutz | Dipl.-Biologe Stefan Böhm |

Verfasser:

.....
(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.