

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan 3. Änderung „Öschbächle“ Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, Alb-Donau-Kreis

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1) vom 12.07.2021.

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

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 12.07.2021

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planzeichnung vom 12.07.2021 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Öschbächle“ vom 25.05.1992 in Kraft getreten am 21.08.1992 mit der 1. Änderung in Kraft getreten am 14.03.1997 und der 2. Änderung in Kraft getreten am 02.03.2001.

Der Bebauungsplan „Öschbächle“ vom 25.05.1992 in Kraft getreten am 21.08.1992, mit der 1. Änderung in Kraft getreten am 14.03.1997 und der 2. Änderung in Kraft getreten am 02.03.2001 wird wie folgt ergänzt:

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

Für Neubauten ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über eine Rückhaltung (Retentionszisterne) in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Die Rückhaltung ist so auszuführen, dass nicht mehr Wasser in den Mischwasserkanal abgeleitet wird, als auf dem unbefestigten Grundstück angefallen ist. Der Nachweis ist durch einen Fachplaner zu erbringen.

Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, ist folgendes zu beachten:

- Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- Die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen.
- Die Versickerungsmulde bzw. die Rückhaltung ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale

Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.

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

Maßnahme 1: Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Baumhöhlen sind vor Fällung nochmals auf die Abwesenheit von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Baumhöhlen sind vor der Fällung fachgerecht zu verschließen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind die Stellplatzbereiche von Neubauten mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

Maßnahme 3: Private Freiflächen (Vorgärten)

Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie müssen als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Die Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere naturnah zu gestalten und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen und möglichst insektenfreundlich zu gestalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

2.11 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Baumpflanzungen

Für das Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung mit mindestens 14 – 16 cm Stammumfang oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum mit mindestens 10 – 12 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bäume die auf dem Grundstück erhalten werden, können hierbei angerechnet werden.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften 3. Änderung „Öschbächle“

Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, Alb-Donau-Kreis

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2.) vom 12.07.2021.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 12.07.2021

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 12.07.2021 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Öschbächle“ vom 25.05.1992 in Kraft getreten am 21.08.1992 mit der 1. Änderung in Kraft getreten am 14.03.1997 und der 2. Änderung in Kraft getreten am 02.03.2001.

Ergänzung

3. Hinweise:

3.16 Landwirtschaft

Bei der Flächenbewirtschaftung entstehen sporadisch (zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmitteln) Geruch-, Staub- und Lärmemissionen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.17 Erdwärme

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

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Reutlingen, den 12.07.2021

Dietenheim, den 12.07.2021

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

Christopher Eh
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan 3. Änderung „Öschbächle“ 2. Örtliche Bauvorschriften 3. Änderung „Öschbächle“

Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

29.03.2021

03.04.2021

12.04.2021 - 12.05.2021

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

12.07.2021

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Dietenheim, den _____

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Dietenheim, den _____

Bürgermeister