

GEMEINDE: DIETENHEIM  
GEMARKUNG: REGGLISWEILER  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**„OBERER WANGENER WEG II“**

Entwurf: 25.05.2020 / Stand: 25.05.2020

**1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

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

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBI. S. 161, 186).

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

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

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

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§19 und § 20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

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

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

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

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

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

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

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

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

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

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

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

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

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

### 2.9.1 Pflanzgebot (pfg) – private straßenbegleitende Bäume

Die im Plan eingetragenen Bäumen sind gemäß Pflanzliste 1 oder 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Lage der Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

#### Pflanzliste 1

Bäume II. Ordnung, empfohlene Pflanzgröße 12-14

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

o. ä.

#### Pflanzliste 2

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

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

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

### 2.10.1 Pflanzbindung (pfb)

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

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

## **3 Hinweise**

### **3.1 Archäologische Funde**

- 3.1.1 Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **3.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

- 3.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausbringung von Gülle, Fest- und Flüssigmist sowie Pflanzenschutzmittel entstehen und diese sporadisch zu Belästigungen führen können. Diese Beeinträchtigungen sind von den Anwohnern zu dulden.
- 3.2.2 Die Erschließungsstraße dient auch für die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Der landwirtschaftliche Verkehr muss geduldet werden, Behinderungen sind unbedingt zu vermeiden.

### **3.3 Lärmschutz**

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

### **3.4 Bauwerksabdichtung**

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

### **3.5 Schutz vor Starkregen**

3.5.1 Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser können Notwasserwege dienen, die das Wasser auf von der Bebauung freizuhaltenen Flächen leiten. Die Flächenversiegelung muss unbedingt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

## 4           **Verfahrensvermerke**

Verfahren gemäß § 13 b BauGB

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

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

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....2020 die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen geprüft und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „OBERER WANGENER WEG II“ als Satzung beschlossen.

Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom .....2020 mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates von Dietenheim wurde am .....2020 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Dietenheim ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

.....  
Eh, Bürgermeister



## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom .....2020 überein.

Ausgefertigt: .....2020

**Bürgermeisteramt Dietenheim**

**Christopher Eh, Bürgermeister**

Gefertigt: 15.04.19/25.05.20

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**

**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm