

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)**ERNEUTER ENTWURF****Bebauungsplan „Walteräcker“,****Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler****Alb-Donau-Kreis**

Die gegenüber dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 23.01.2023 im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 (4) BauGB ergänzten Festsetzungen sind grau gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **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 wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)****1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§9 (1) 1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Abstandsflächen der Gebäude (§ 9 (1) 2a BauGB)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,50 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es ist zwischen 2 Kategorien zu unterscheiden (Definition im Bebauungsplan):

- Garage und Carport als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden ohne Tor.
- Carport als allseitig offener überdachter Stellplatz ohne Umfassungswände,

Die Abstandsbemessung erfolgt stets zur öffentlichen Verkehrsfläche, und damit nicht nur zur Fahrbahn.

1.5.1 Garagen und Carport als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden ohne Tor.

Bei senkrechter Errichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche von Garagen und Carports mit seitlichem Umfassungswänden ist vor der Zufahrt zu Carports ohne Tor bzw. der Garage mit Tor generell ein Abstand von 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

(hierbei ist vom Garagentor bzw. dem Abschluss der seitlichen Umfassungswand beim Carport und nicht vom Dachvorsprung zu messen).

Bei paralleler Errichtung ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m einzuhalten (inklusive Dachvorsprung).

1.5.2 Carport als allseitig offener überdachter Stellplatz ohne Umfassungswände

Es ist ein 1,0 m Abstand einheitlich bei senkrechter wie auch paralleler Errichtung, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche, einzuhalten (inklusive Dachvorsprung). Auf die Einhaltung eines Mindeststauraums kommt es hier nicht an.

Bei paralleler Errichtung von Garagen oder Carports ist die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen oder Carports zu bepflanzen.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die mit "Sichtfeld" gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.

1.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.10.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatzfläche und Versickerung/Retention

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern. Die Flächen die für die Versickerung und Retention vorgesehen sind, werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung genauer überplant.

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche, naturnahe Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten

1.10.2 Private GrünflächeZweckbestimmung: Hausgarten

Die gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**1.11.1 Maßnahme 1: Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Bei Ackerflächen kann die Baufeldfreimachung unmittelbar nach der Getreideernte durchgeführt werden.

1.11.2 Maßnahme 2: Erhaltung der Böschungen entlang des Hohlwegs

Die Böschungen entlang des Hohlwegs auf der Nordostseite des Plangebiets sind als vorhandener Lebensraum und Nahrungsgebiet für Vögel und Fledermäuse zu erhalten.

1.11.3 Maßnahme 3: getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Sämtliches anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundstücke der geplanten Bauplätze 1-29 ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das gesammelte Niederschlagswasser muss der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem zentralen unterirdischen Versickerungsbecken zugeführt und dort zur Versickerung gebracht werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

1.11.4 Maßnahme 4: Konventionelle Zisternen – Speicherung und Nutzung (geplante Bauplätze 1-29)

Im Plangebiet ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einer konventionellen Zisterne zuzuführen. Die Zisternen müssen spätestens im Rahmen der Bebauung eines Grundstücks erstellt werden.

Zur Nutzung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers und damit zur hydraulischen Entlastung des weiterführenden Kanalnetzes, ist pro Wohngebäude eine unterirdische konventionelle Zisterne zu errichten.

Die Zisterne muss unabhängig von der angeschlossenen Fläche mindestens 3,0 m³ Nettovolumen aufweisen.

1.11.5 Maßnahme 5: Retentionszisternen – Speicherung und Nutzung, Versickerung (geplanter Bauplatz 30)

Auf dem geplanten Bauplatz 30 ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen neu erstellter Wohnhäuser, Garagen und Carports einer Retentionszisterne mit gedrosseltem Ablauf zuzuführen. Die Retentionszisterne muss einen Drosselabfluss von 0,2 l/s sowie ein spezifisches Volumen von 2,5 m³ pro 100 m² Dachfläche besitzen und muss spätestens im Rahmen der Bebauung des Grundstücks erstellt werden. Es ist ein Notüberlauf herzustellen, der an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen wird.

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

1.11.6 Maßnahme 6: Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10° der Garagen, der Wohngebäude und Nebenanlagen sind zu begrünen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung.

1.11.7 Maßnahme 7: Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Erschließungsstraßen sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED-Lampen mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden.

1.11.8 Maßnahme 8: Auftrag von Oberboden

Zur Minimierung des Eingriffs muss der abzutragende und nicht vor Ort wieder einbaubare Oberboden der öffentlichen Erschließungsflächen des Geltungsbereichs auf geeignete, landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Bereich südwestlich von Regglisweiler verbracht werden, um dort die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit zu verbessern. Ein Auftrag auf nicht verbesserbare Böden und auf Untergrenzfluren ist dabei nicht möglich. Über das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (<https://maps.lgrb-bw.de/>) können entsprechende Potenzialflächen abgerufen werden.

1.11.9 Maßnahme 9: Abbruch bestehender Gebäude

Unmittelbar vor dem Abbruch der bestehenden Schuppen und des Gartenhauses müssen die Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen und anderen gebäudebewohnenden Vogelarten überprüft werden. Sofern Wochenstuben von Fledermäusen oder Brutplätze von Vögeln innerhalb dieses Gebäudes festgestellt werden, muss das weitere Vorgehen und der günstigste Abbruchzeitraum mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1 a (3) BauGB

1.11.10 Ersatz-Maßnahmen E 1: Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen

Innerhalb der Fläche sind 10 hochstämmige Obst- oder sonstige standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.

1.11.11 Ersatz-Maßnahmen E 2: Nisthilfen

Zur Vermeidung von Revierverlusten des Feldsperlings sind im Plangebiet (Nordwest- und Nordostrand) oder in der Umgebung des Plangebiets 3 Halbhöhlen (Doppellochkästen) und 3 Meisenhöhlen (Fluglochdurchmesser 32 mm) aufzuhängen.

1.11.12 Ersatz-Maßnahmen E 3: Verbesserung der Gehölzstruktur

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust eines Teils der vorhandenen Gartenfläche des Flurstücks 887 sind auf dem Flurstück 734 zusätzlich zu den vorhandenen Gehölzen insgesamt 10 ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend dazu sind 5 Vogelnisthilfen für Freibrüter, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in den vorhandenen Bäumen anzubringen.

1.12 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto – (§ 9 (1a) S. 2 BauGB) (siehe Umweltbericht vom 29.07.2024)

Die interne Maßnahme 8 sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen E1 bis E3 und die folgende Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich aus dem Ökokonto dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs und werden dem Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Zum vollständigen Ausgleich des verbleibenden Defizites in Höhe von 141.160 Ökopunkten werden dem Bebauungsplan „Walteräcker“

- 101.000 ÖP aus der Maßnahme 01
„Alt- und Totholzkonzept, Waldrefugium h12“, Gemarkung Dietenheim,
(91,8% von gesamt 112.000 ÖP)
- 18.710 ÖP aus der Maßnahme 02
„Gewässerrandstreifen Riedgraben“, Gemarkung Dietenheim,
(40,85 % von gesamt 112.000 ÖP)
- 21.450 ÖP aus der Maßnahme 05
„Verlegung des Gießen“, Gemarkung Dietenheim,
(100 % von gesamt 21.450 ÖP)

des Ökokontos der Stadt Dietenheim zugeordnet.

1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen

Es sind standortgerechte und heimische bzw. gebietseigene Gehölze oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecke

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine zweireihige, geschlossene Wildgehölzhecke aus ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind grundsätzlich einzuhalten.

Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes je Baugrundstück mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder eines ortstypischen Hochstamm-Obstbaums mit mindestens 10-12 cm Stammumfang.

Für die Pflanzung der Bäume ist ein 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.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Aufgrund des Eschentriebsterbens wird von der Verwendung von Eschen abgeraten, ebenso von Pappeln und Weiden, die für diesen Standort nicht geeignet sind. Grundsätzlich sollten in Hausgärten auch keine giftigen Gehölze gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1: Bäume

Liste geeigneter Gehölze, Herkunftsgebiet 9 (Alpen und Alpenvorland)

Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	-	<i>Alnus glutinosa</i>
Grauerle	-	<i>Alnus incana</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	-	<i>Prunus padus</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sommerlinde	-	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	-	<i>Ulmus glabra</i>

alle Arten von hochstämmigen
Streuobstbäumen

Pflanzenliste 2: Sträucher

Liste geeigneter Gehölze, Herkunftsgebiet 9 (Alpen und Alpenvorland)

Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	-	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	-	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	-	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	-	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	-	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	-	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	-	<i>Viburnum opulus</i>

1.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Bäume

Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch standorttypische Laubbäume oder durch ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu ersetzen.

Pflanzbindung 2: Erhalt von Wildhecken

Die Bewuchs- und Gehölzstrukturen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind zu schützen und zu erhalten. Über geeignete Pflegemaßnahmen sind langfristig die gebietsfremden Gehölze zu entfernen.

1.15 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhen Null festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhen Null entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2.2 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG wird hingewiesen.

2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.4 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

2.5 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

2.6 Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets "Wochenau" des Zweckverbandes Wasserversorgung Steinberggruppe und des Zweckverbandes Illergruppe. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 13. Juli 2018 sind einzuhalten.

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen sind nur möglich, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit nur Wasser verwendet wird.

Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind nicht zulässig.

Nach Einzelfallprüfung können Erdwärmekollektoren zugelassen werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit ausgeschlossen werden kann.

Zuständig für die Prüfung und ggf. die Genehmigung im Rahmen einer erforderlichen

wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

2.7 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser von den Außengebieten in das Neubaugebiet 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 Niederschlagswasser 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 frei zu haltenden Flächen leiten. Die Flächenversiegelung muss unbedingt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

2.8 Waldabstand

Der nach § 4 Abs. 3 LBO geforderte Waldabstand von mind. 30 m zum geplanten Baugebiet wird eingehalten. Die Bäume am Feldkreuz nördlich des Gebietes sind in Abstimmung mit dem Landratsamt nicht als Wald definiert. Der Wald beginnt erst mit den Bäumen dahinter.

3. Empfehlungen

3.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. In den privaten Freianlagen werden daher umweltverträgliche Leuchtmittel empfohlen.

Die Lichtverteilung soll auf die zu beleuchtenden Objekte beschränkt werden. Hierbei sollen Leuchten grundsätzlich von oben nach unten strahlen und es soll eine geringstmögliche Lichtpunkthöhe von maximal 4 m gewählt werden. Als Leuchtmittel sollen LED-Lampen mit warmweißem Licht (CCT < 3 000 Kelvin) verwendet werden.

3.2 Kleintierschutz- Einfriedigungen

Zum Schutz von Kleintieren sollen tote Einfriedigungen aus Holz-, Maschendraht- oder Drahtgitterzäune eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm aufweisen. Die Einzäunung soll ohne Sockel ausgeführt werden.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)**ERNEUTER ENTWURF****Örtliche Bauvorschriften „Walteräcker“,****Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler****Alb-Donau-Kreis**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan Maßstab 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

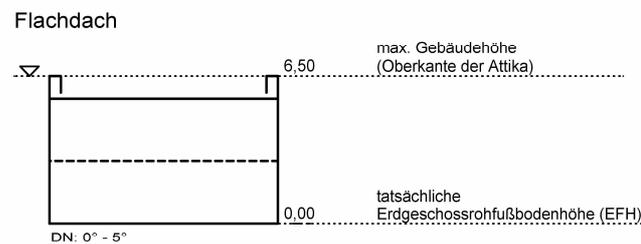
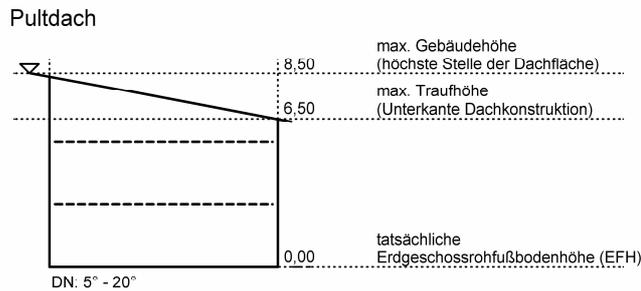
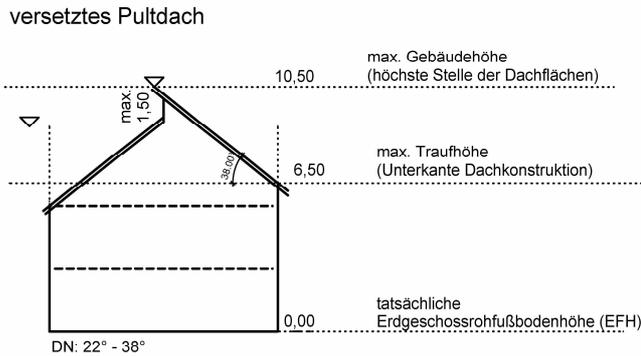
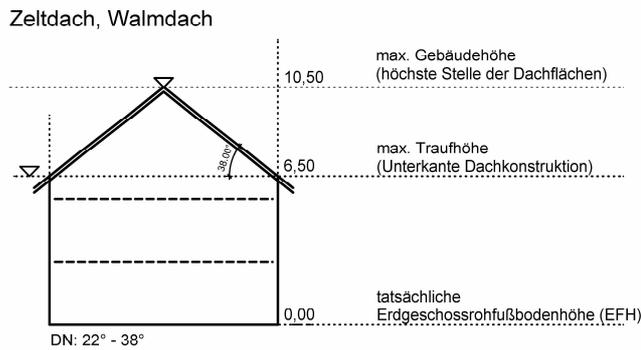
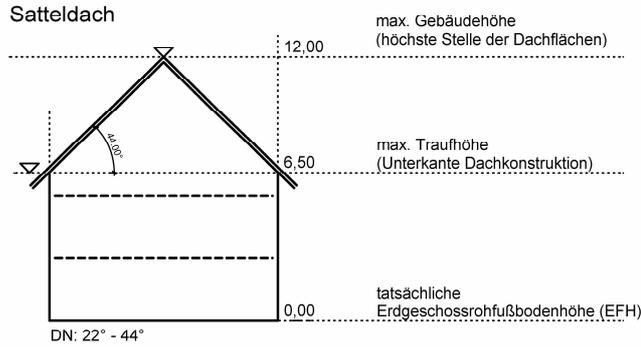
1. Dachform und Dachneigung und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

(§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Folgende Dachformen und Dachneigungen gelten für Hauptgebäude, nicht für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen.

	Dachneigung	maximale Traufhöhe	maximale First- bzw. Gebäudehöhe
- Satteldach (SD)	22° bis 44°	6,50 m	12,00 m
- Walmdach (WD)	22° bis 38°	6,50 m	10,50 m
- Zeltdach (ZD)			
- versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach (vPD) (der Versatz darf max. 1,50 m betragen)			
- Pultdach (PD)	5° bis 20°	6,50 m	8,50 m
- Flachdach (FD)	0° bis 5°		6,50 m



Die tatsächliche Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen, Zwerchgiebeln u.ä. Bauformen auf max. 50% der Gebäudelänge um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Sattel- und Walm-dach). (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe (beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche, bzw. Oberkante Attika beim Flachdach (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Hinweis: Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,50 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Dacheindeckungen dürfen nur in dauerhafter ziegelroter, rotbrauner, grauer oder anthrazit-farbener Färbung erfolgen. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.
Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

3. **Dachaufbauten / Dacheinschnitte** (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Gaubenfirst, sowie der Gaubenabstand vom Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut muss mindestens 1,00 m betragen.

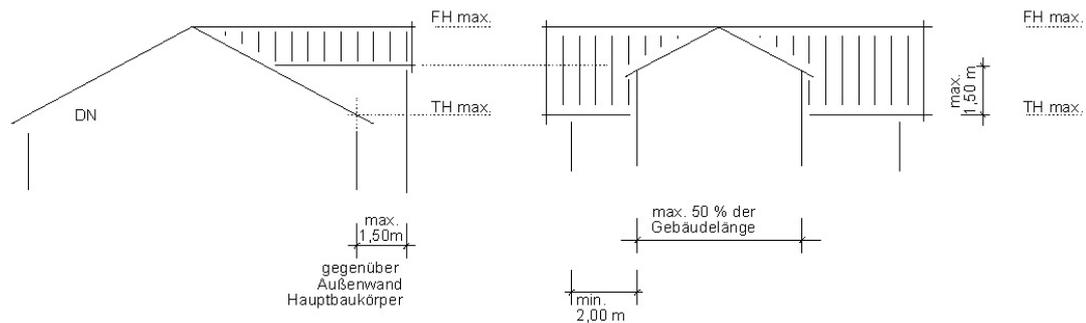
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Die Dacheindeckung der Gauben sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten.
Der Gaubenabstand vom Ortgang (mit Dachvorsprung) muss mindestens 2,00 m betragen.

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel**5. Aneinandergebaute Gebäude (§ 74 (1) 1 LBO)**

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz oder unauffälligen Drahtzäunen oder als lebende Einfriedungen bis maximal 1,80 m Höhe auszuführen.

Einfriedungen und Grenzbeplantungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Grundstücksausfahrten ist in beide Richtungen jeweils ein Sichtdreieck 3/30 zu gewährleisten. Diese sind jeweils ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind grundsätzlich einzuhalten.

7. Begrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen, zu unterhalten 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.).

8. Verwendung offenporiger Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)

PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete

Beläge sind: Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

9. Versorgungsleitungen und Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit (§ 74 (2) 2 LBO)

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind analog zur Stellplatzsatzung der Stadt Dietenheim pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Errechnung von Teilbeträgen bei der Anzahl der notwendigen Stellplätze ist stets aufzurunden.

Stauräume vor Garagen zählen nicht als Stellplätze.

Berechnungsbeispiel

1 WE = 2 Stellplätze (1 x 1,5 = 1,5, gerundet 2)

2 WE = 3 Stellplätze (2 x 1,5 = 3)

3 WE = 5 Stellplätze (3 x 1,5 = 4,5, gerundet 5)

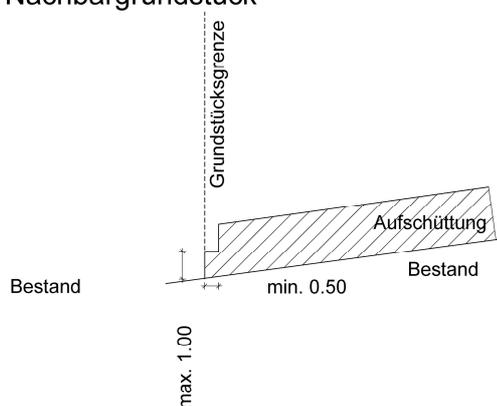
11. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos und in einem Mindestverhältnis von 1:2 auszubilden.

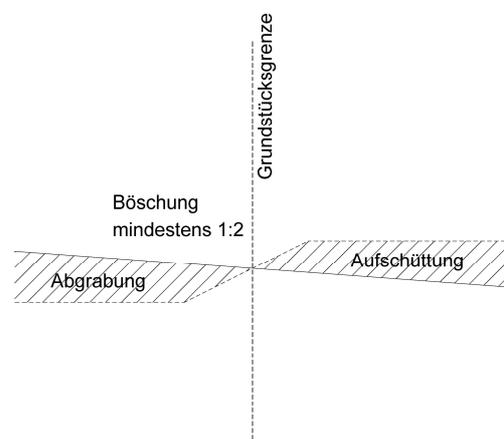
Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zum talseitigen Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

Stützmauer
zum talseitigen
Nachbargrundstück



Aufschüttungen zum
Nachbargrundstück



12. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Aneinandergebaute Gebäude
6. Einfriedungen
7. Begrünung der privaten Grundstücksflächen
8. Verwendung offenporiger Beläge
9. Versorgungsleitungen und Niederspannungsfreileitungen
10. Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit
11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 29.07.2024

Dietenheim, den 29.07.2024

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

Christopher Eh
Bürgermeister

Verfahrensvermerke – in der Fassung vom 23.01.2023 –**1. Bebauungsplan „Walteräcker“****2. Örtliche Bauvorschriften „Walteräcker“****Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler, Alb-Donau-Kreis**

Aufstellungsbeschluss		16.12.2019
Öffentliche Bekanntmachung		20.12.2019
Billigungsbeschluss		17.05.2021
Öffentliche Bekanntmachung		21.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		31.05.2021 – 30.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		31.05.2021 – 30.06.2021
Erneuter Aufstellungsbeschluss		16.05.2022
Auslegungsbeschluss		16.05.2022
- Öffentliche Bekanntmachung		20.05.2022
- Öffentliche Auslegung		30.05.2022 - 30.06.2022
Satzungsbeschluss		23.01.2023
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften		23.01.2023
Ausgefertigt:	Dietenheim, den	23.01.2023
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.		
	Bürgermeister Christopher Eh	
Ortsübliche Bekanntmachung		27.01.2023
Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	Dietenheim, den	27.01.2023
	Bürgermeister Christopher Eh	

Verfahrensvermerke des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 (4) BauGB

1. Bebauungsplan „Walteräcker“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Walteräcker“,

Stadt Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler, Alb-Donau-Kreis

Erneuter Entwurfsbeschluss

29.07.2024

- Öffentliche Bekanntmachung
- Erneute Veröffentlichung des Entwurfs
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Erneuter Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Dietenheim, den _____

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

Bürgermeister Christopher Eh

Mit der erneuten ortsüblichen Bekanntmachung am treten dieser Bebauungsplan und diese Örtlichen Bauvorschriften rückwirkend zum 27.01.2023 in Kraft.

Dietenheim, den _____

Bürgermeister Christopher Eh