

78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741 / 280 000 50

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.



STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741 / 280 000 0

GEMEINDE	DIETINGEN
TEILORT	GÖSSLINGEN
LANDKREIS	ROTTWEIL

B E B A U U N G S P L A N

>> GANSGÄRTEN II <<

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
2.8	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.8.1	Leitungsrecht
2.9	Herstellen von Verkehrsflächen
2.10	Kabelkästen
2.11	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.11.1	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.11.2	Flächen mit möglichem Gefährdungspotential
2.11.3	Gehölzrodung
2.11.4	Beleuchtung
2.12	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und sonstigen Grünflächen
2.12.1	Allgemeines
2.12.2	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<
2.12.3	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat<<
2.12.4	Pflanzfestsetzung PFF 3 >>privat<<
2.12.4	Pflanzbindung PFB >>privat<<
2.13	Flächen für Garagen
3.	Hinweise
3.1	Lärmschutz
4.	Pflanzliste

1.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 33)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 23 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. I. S. 99, 104)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3908)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I. S. 2694)

2.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1

Art der baulichen Nutzung

(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1

Allgemeines Wohngebiet

(WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

2.2

Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzung des Bebauungsplans, den örtlichen Bauvorschriften oder landes- bzw. bundesrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger zu gewerblichen Zuchtzwecken
- Oberirdische Gastankbehälter
- Gewächs-, Holzlager- und Gartenhäuser über 40 m³ umbauten Raum

2.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.4 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise (o)<< mit Einzelhäusern, gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.6 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximale Gebäudehöhe ist für jedes Grundstück in Meter über Normalnull (m.ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird als Firsthöhe bzw. bei Dachformen ohne First als höchster Gebäuddepunkt definiert.

2.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird je Einzelhaus auf maximal 3 festgesetzt.

2.8 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.8.1 Leitungsrecht

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, der Einlegung, und des Betreibens und Unterhaltens, sowie bei Bedarf der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Es besteht zu Gunsten der Gemeinde Dietingen und der jeweiligen Ver – und Entsorgungsträger.

Die im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzt Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

2.9

Herstellen der Verkehrsf lächen **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden.

Randsteine und Lichtmastfundamente sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

2.10

Kabelkästen **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

2.11

Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

2.11.1

Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern, Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.11.2

Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.11.3

Gehölzrodungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

- 2.11.4 **Beleuchtung**
Außenleuchten sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED) ausgestattet werden.
- 2.12 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträucher und sonstigen Grünflächen**
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 2.12.1 **Allgemeines**
- Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig
 - Generell ist auf eine insektenfreundliche Bepflanzung zu achten
- 2.12.2 **Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<<**
Baumpflanzungen
- Je Baugrundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und bei Bedarf zu ersetzen. Die im Plan dargestellten Baumstandorte können den jeweiligen Situationen angepasst werden. Die Wahl der Bäume erfolgt nach der beiliegenden Pflanzliste.
- 2.12.2 **Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>privat<<**
Vorgartenflächen
- Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Garagen, Carport, Stellplätze und Zufahrten sind in den Vorgartenflächen zulässig, haben sich aber in ihrer Größe unterzuordnen. Sie dürfen maximal 50% der Vorgartenfläche ausmachen. Die maximale Breite von Zufahrten liegt bei 6,0 m.
- 2.12.3 **Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>privat<<**
Ortsrandeingrünung
- Die im zeichnerischen Teil mit PFF 3 dienen dem Übergang zur freien Flur und ist als lose Strauch- und Heckenbepflanzung anzulegen. Die Wahl der Pflanzen erfolgt nach der beiliegenden Pflanzliste.

2.12.4 Pflanzbindung PFB >>privat<< Baumpflanzungen

Je angefangene 200 m² ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (mindestens 2. Ordnung) zu pflanzen. Die unter Ziffer 2.12.1 festgesetzten Baumpflanzungen können hier angerechnet werden.

2.13 Flächen für Garagen

- Erstgaragen müssen im Hauptgebäude untergebracht oder an das Hauptgebäude angebaut werden und sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
- Zusätzliche Zweit-Garagen sind freistehend und auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig
- Garagen und Carport müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 einhalten.
- Vor Garagentoren ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Gehweghinterkante einzuhalten.

3. HINWEISE

3.1 Lärmschutz

Der Straßenraumlastträger der Kreisstraße K 5552 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet

4.

PFLANZLISTE

Baumpflanzungen – PFF 1

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Ortsrandeingrünung – PFF 3

Gemäß den Vorgaben des Naturschutzgesetzes ist für die geplante Pflanzmaßnahme nur autochthones und gebietstypisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Herkunft des Pflanzmaterials ist bei der Vergabe der Leistungen entsprechend nachzuweisen.

Sträucher - Qualität: Hochstamm, Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	zweigriff. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus racemosa	Traubenhholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Aufgestellt:

Dietingen, den 24.11.2021



Frank Scholz
Bürgermeister

Frank Scholz

Ausgefertigt:

Dietingen, den 22. SEP. 2022



Frank Scholz
Bürgermeister

Frank Scholz