

# Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

## "Dellinger Straße Nord"

Maßstab (im Original)

**1 : 500**

Blattformat (im Original)

80 x 48 cm

Stand

30.01.2023

Bearbeitung:

**Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle**, Freier Stadtplaner


Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen

Tel. 07424 / 9608022

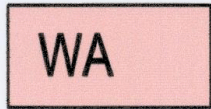
E-Mail: [info@r-stehle.de](mailto:info@r-stehle.de)

Projekt 2204

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 Bau NVO)

 Allgemeines Wohngebiet - WA

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 Bau NVO)

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)


 Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

WH 6,75 m maximal zulässige Wandhöhe über EFH  
FH 11,00 m maximal zulässige Firsthöhe über EFH


EFH 666,80 maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe in Meter über NormalNull (NN)

 Abgrenzung unterschiedlicher EFH - Festsetzung

Dachform / Dachneigung der Hauptgebäude (§ 74 LBO)

SD 25-38° Satteldach, Dachneigung 25° bis 38°

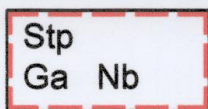
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 offene Bauweise

 Baugrenzen



## Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 u. 22 BauGB, § 14 BauNVO)



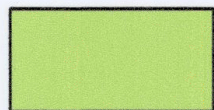
Flächen für Stellplätze (Stp), Garagen (Ga) und Nebenanlagen (Nb)

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Private Verkehrsflächen (Fahrstraße)

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Garten"

## Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)



Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen

## Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

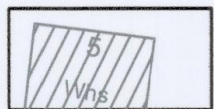


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Dellinger Straße

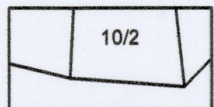


Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn 12, 13 BauGB)  
hier: Kabelverteilerschrank - Stromversorgung

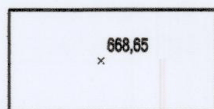
## Nachrichtliche Darstellungen



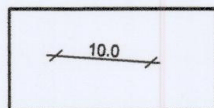
bestehende Gebäude



bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenpunkte gemäß Bestandsvermessung



Maßangaben in Metern

# VERFAHRENSVERMERKE

## Verfahrenstermine (BPL-Verfahren nach § 13b BauGB)

- |  |     |            |            |
|--|-----|------------|------------|
| - Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates<br>sowie Entwurfs- und Offenlagebeschluss  |     |            | 27.09.2022 |
| - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)  |     |            | 30.09.2022 |
| - Auslegungsbekanntmachung   |     |            | 30.09.2022 |
| - Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) / Beteiligung der<br>Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom | 07.10.2022 |            |
|  | bis | 09.11.2022 |            |
| - Abwägung, Satzungsbeschluss durch Gemeinderat  |     |            | 14.02.2023 |
| - Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten   |     |            | 17.02.2023 |

## Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text sind unter Beachtung der gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zustande gekommen und stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein.

Aldingen, den 16.02.2023

Ralf Fahrlander, Bürgermeister



## Vermerk zur Rechtskraft

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 17.02.2023





Gemeindeverwaltung  
Marktplatz 2  
78544 Aldingen

---

## **Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften**

# **Dellinger Straße Nord**

- |  |
|--|
| <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen<br/>B - Örtliche Bauvorschriften<br/>C - Hinweise / Empfehlungen</p> |
|--|

### ***Endfassung***

*Stand: 30.01.2023*

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	3
<b>2</b>	<b>Mass der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	3
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	4
2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	4
2.4	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen .....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Private Verkehrsflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Zufahrtsverbot.....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Private Grünflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>6</b>
9.1	Baumpflanzungen .....	6
9.2	Verwendung offenporiger Beläge .....	6
9.3	Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen .....	6
9.4	Dachbegrünung.....	6
9.5	Reduktion von Lichtemissionen .....	6
<b>10</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen.....</b>	<b>7</b>
10.1	Versorgungsanlagen und -leitungen .....	7
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>8</b>
1.1	Dachformen / Dachneigung .....	8
1.2	Dacheindeckung .....	8
1.3	Dachaufbauten / Gauben.....	8
1.4	Solar- und Photovoltaikanlagen .....	8
<b>2</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen.....</b>	<b>9</b>
2.1	Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen.....	9
<b>3</b>	<b>Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Einfriedungen .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Stützmauern .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Stellplatzverpflichtung.....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Werbeanlagen.....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....</b>	<b>10</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Pflanzenlisten .....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>12</b>
2.1	Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz) .....	12
2.2	Vermeidung von Vogelschlag .....	13
2.3	Vogelnistkästen.....	13
2.4	Schutz angrenzender FFH-Mähwiesen .....	13
<b>3</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Regenwassernutzung.....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Starkregen- und Hochwasserschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Wasserabfluss zwischen benachbarten Grundstücken .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>DIN-Vorschriften.....</b>	<b>15</b>



---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

## **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Ausschlüsse:

Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0.4 festgesetzt.

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche des Baugrundstücks, einschließlich der privaten Verkehrsfläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0.6 zulässig.

Weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ 0,65 sind zulässig mit Anlagen und Gebäuden, deren Überdachung dauerhaft mind. extensiv begrünt ist (Dachbegrünung).

## 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Geschossflächenzahl GFZ 0.7 festgesetzt.

## 2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind im Allgemeinen Wohngebiet maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

## 2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige **Höhe der Hauptgebäude** wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) und der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) bestimmt.

Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Danach gilt für das gesamte Baugebiet:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,75 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 11,00 m

Die Wandhöhe (WH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig). Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes.

**Höhenlage / Erdgeschossrohfußbodenhöhe** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeintrag in m ü. NN (Meter über Normal Null) festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf geeigneten Dachflächen maximal bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Gebäuden mit Flachdach maximal 0,70 m über Dachfläche oder über OK Attika zulässig.

## 3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.



---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

**5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

Darüber hinaus sind weitere Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von insgesamt 15 cbm umbautem Raum je Hauseinheit zulässig.

Ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit überstehenden Dächern einzuhalten.

Fußwege und befestigte Freiflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

**6 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließungsstraße des Wohngebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als private Verkehrsfläche festgesetzt.

**7 ZUFAHRTSVERBOT**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind direkte Zufahrten von der Dellinger Straße zum Baugebiet auf den nordwestlichen Bereich des Baugebietes bis zur ausgewiesenen Zufahrtstraße beschränkt. Im südwestlichen Bereich sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

**8 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und / oder mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste (Kapitel C) zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind befestigte Nutzflächen und sonstige bauliche Nutzungen einschließlich Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Beleuchtungen nicht zulässig.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

**9.1 Baumpflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Vorgartenzone: Im Bereich der Vorgartenzone zur Dellinger Straße sind gemäß Planeintrag drei groß- oder mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Flächenbezogenes Pflanzgebot: Im Baugebiet ist pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein groß- oder mittelkroniger, standortgerechter und heimischer Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Die vorgenannten, gemäß Planeintrag im Bereich der Vorgartenzone festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.

Pflanzqualität: Hochstamm 3x v m.B., StU 14-16 cm (bzw. Hochstamm 2xv oB, StU 12-14 cm bei Obstbäumen). Die Bäume sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

*Hinweise: Die festgesetzten Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach der Bebauung durchzuführen. Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.*

**9.2 Verwendung offenerporiger Beläge**

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge von Stellplätzen, Zufahrten (ausgenommen die private Erschließungsstraße), Hofflächen und sonstigen befestigten Gartenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

**9.3 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen**

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

**9.4 Dachbegrünung**

Dachflächen bis zu einer Neigung von 10 Grad sind mindestens extensiv (Vegetationsschicht mind. 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt auch bei einer kombinierten Nutzung der Dachfläche mit aufgeständerten Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie), sofern es sich nicht um dachintegrierte (auch „Indach-“) Systeme handelt.

**9.5 Reduktion von Lichtemissionen**

Die Außenbeleuchtung ist auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf die



---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Baugrundstücke zu begrenzen, eine Abstrahlung in Richtung umliegender Wiesen und Hecken ist zum Schutz angrenzender Fledermaus-Jagdhabitats nicht zulässig.

## **10 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 13 BauGB)

### **10.1 Versorgungsanlagen und -leitungen**

**Kabelverteiler:** Gemäß Planeintrag wird an der Dellinger Straße eine Fläche für einen Kabelverteilerschrank ausgewiesen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen:

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

### **1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen / Dachneigung**

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Dachneigung 25° bis 38° zulässig.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdachformen bis 38° Dachneigung zulässig.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Bei flachgeneigten Dachformen von Nebengebäuden bis 22° Dachneigung sind konstruktionsbedingt auch alternative Materialien zulässig, ausgenommen unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleibleche.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Dachbegrünungen sind für alle Dachformen grundsätzlich zugelassen. Dächer mit einer Neigung bis 10° sind verbindlich nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

#### **1.3 Dachaufbauten / Gauben**

Ab 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

Pro Dachseite ist nur eine Gestaltungsform von Gauben zugelassen. Die Summe der Länge aller Dachaufbauten pro Dachseite darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss, in der Schräge gemessen, mindestens 0,60 m und zum Ortgang mindestens 1,5 m betragen.

#### **1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf geneigten Dachflächen (>10° Dachneigung) parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen und sind maximal bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig.

Auf flach geneigten Dächern <10° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 0,70 m über Dachfläche zulässig.



---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **2.1 Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als Grünflächen anzulegen oder mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Für die Begrünung und Bepflanzungen der Grundstücke sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen.

Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.

## **3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den Grundstücken sind Plätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

## **4 EINFRIEDUNGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Zulässig sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen.

Die Höhe der Einfriedigung zu Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einzäunungen mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

Eine Kombination von Einfriedungen mit Stützmauern gemäß Nr. 5 ist zulässig.

## **5 STÜTZMAUERN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Größere Höhenversprünge sind abgestuft durch mehrere Stützmauern mit einem Steigungsverhältnis < 1:1 auszuführen oder abzuböschten.

Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**6      STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Baugebiet gilt eine erhöhte Stellplatzverpflichtung. In Abhängigkeit der Wohnungsgröße sind pro Wohneinheit (WE) mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze /WE.

**7      WERBEANLAGEN**

(§ 74 Abs 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter Art, bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

**8      ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

(§ 74 Abs 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen zurückzuhalten und gedrosselt dem Ortskanal zuzuführen (z.B. Retentionszisterne mit zwangsentleertem Volumen mit Schwimmerdrossel).

Das konkrete Rückhaltevolumen und die Einleitmenge ist im Rahmen der konkreten Objektplanung (Entwässerungsgesuch) mit der Gemeinde zu klären.

*Die Regenwasser-Rückhaltung kann mit einer Regenwasser-Nutzung kombiniert werden, wenn das für die Rückhaltung erforderliche zwangsentleerte Teilvolumen entsprechend bereitgestellt wird.*

*Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.*

## C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1 PFLANZENLISTEN

Für Pflanzungen werden folgende Gebietsheimische Gehölze empfohlen.

#### PFLANZLISTE I: LAUBBÄUME

Qualität: Hochstamm 3xv m.B., StU 14-16 cm.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name (g=großkronig, m= mittelkronig)		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	m	
<i>Acer platanoides i.S.</i>	Spitz-Ahorn	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Betula pendula</i>	Birke	m	
<i>Carpinus betulus i.S.</i>	Hainbuche	m	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	g	
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	g	
<i>Quercus robur i.S.</i>	Stiel-Eiche	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	g	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	m	
<i>Tilia cordata i.S.</i>	Winterlinde	g	(auch in Sorten z.B. säulenförmig)

#### PFLANZLISTE II: OBSTBÄUME

Qualität: Hochstamm 2xv oB., StU 12-14 cm, regionaltypische Sorten

##### Äpfel – Malus domestica

Alkmene	Berner Rosenapfel
Biesterfelder Renette	Brettacher
Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammter Kardinal	Gelber Edelapfel
Goldparmäne	Himbeerapfel aus Holowaus
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	Krügers Dickstiel
Mutterapfel	Ontario
Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio

##### Birnen – Pyrus communis

Köstliche aus Charneux	Doppelte Philippsbirne
Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Frühe von Trevoux	Vereinsdechantsbirne
Gaishirtle	Schweizer Wasserbirne
Sülibirne	

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Kirschen – Prunus avium**

Hedelfinger Sam

Brennkirsche Schwarzer Schüttler

**Zwetschgen – Prunus domestica**

Hauszwetschge Gunser o. Schüfer

**Quitte - Cydonia oblonga**

Quitte, Halb- bis Hochstamm

**PFLANZLISTE III: STRÄUCHER**

**Wissenschaftlicher Name**

**Deutscher Name**

*Carpinus betulus*

Hainbuche

*Cornus mas*

Kornelkirsche

*Cornus sanguinea*

Roter Hartriegel

*Corylus avellana*

Hasel

*Crataegus laevigata*

Zweigriffeliger Weißdorn

*Crataegus monogyna*

Eingriffeliger Weißdorn

*Euonymus europaeus*

Pfaffenhütchen (giftig)

*Ligustrum vulgare*

Liguster (giftig)

*Lonicera xylosteum*

Rote Heckenkirsche (schwach giftig)

*Prunus spinosa*

Schlehe

*Rosa canina*

Hundsrose

*Rosa rubiginosa*

Weinrose

*Rhamnus cathartica*

Kreuzdorn

*Sambucus nigra*

Schwarzer Holunder

*Sambucus racemosa*

Traubenholunder

*Viburnum lantana*

Wolliger Schneeball

**2 ARTENSCHUTZ**

**2.1 Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz)**

Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wird diesbezüglich verwiesen:

*Es ist verboten, Bäume, (...) Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.*



---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **2.2 Vermeidung von Vogelschlag**

Da Glasflächen zum einen aufgrund von Durchsicht und zum anderen aufgrund der Spiegelung der Gläser nicht von Vögeln und auch Fledermäusen als Hindernis erkannt werden, kommt es an größeren Glasfronten vermehrt zu Vogelschlag. Um dies zu verhindern, gibt es verschiedene Lösungsansätze über Markierungen auf der Außenseite, Schraffierungen in der Struktur des Glases und vieles mehr. Kommt es an unsachgemäß gesicherten Glasflächen zu verstärktem Vogelanprall, kann der Verbotstatbestand der Tötung von Individuen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG auch betriebsbedingt und nachträglich noch eintreten, was in der Regel teure und oft dennoch dann nur suboptimale Verbesserungen (Abkleben von Glas, Abhängen mit Netzen) erforderlich macht. Konkrete Angaben hierzu sind erst auf der Ebene der konkreten Gebäudeplanung möglich. Die umfassendste Informationssammlung hierzu findet sich unter [www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info).

## **2.3 Vogelnistkästen**

Die zukünftigen Gebäude können Sperlingen und Hausrotschwänze als Brutplatz dienen. Um zu verhindern, dass die Sperlinge und Hausrotschwänze an unerwünschten Stellen in den Dachkonstruktionen der Neubauten versuchen ihre Nester zu bauen und um Nistangebote für Vögel zu schaffen wird empfohlen, Nisthilfen an geeigneten Stellen anzubieten.

## **2.4 Schutz angrenzender FFH-Mähwiesen**

Die südöstlich an das Plangebiet angrenzende FFH-Mähwiese (Flst. 3723; 3728/2; 3729) darf während der Bauzeit nicht befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Sie ist durch einen Bauzaun zu schützen.

## **3 BODENSCHUTZ**

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, durch den Planer/Architekten, der Baufirma, den Bauherrn zu berücksichtigen.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW – Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen. Bodenverdichtungen sind ggfs. zu rekultivieren.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Es wird empfohlen ein Bodenverwertungs-/Entsorgungskonzept aufzustellen.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen.

Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den Oberböden auf Gemarkung Aldingen ist bei einer etwaigen Wiederverwendung auf Flächen in einem ausgewiesenen Wohngebiet oder bei der Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Aldingen mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.

Die Verwendung von (anfallendem) Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) wird ausdrücklich untersagt.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren oder verwendet, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

Auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist, wird verwiesen.

### **4 REGENWASSERNUTZUNG**

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird eine Regenwassernutzung über Zisternen für Bewässerungszwecke oder auch als häusliches Brauchwasser empfohlen.

Auf die gesetzlichen Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der gültigen Fassung wird diesbezüglich verwiesen.

Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben (§ 17 TrinkwV).

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§13 TrinkwV). Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar.

### **5 STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ**

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr in Folge von Starkregenereignissen wird hingewiesen.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).

Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

## **6 WASSERABFLUSS ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN**

Hinsichtlich der Verantwortlichkeiten der Eigentümer von Nachbargrundstücken bezogen auf das wild abfließende Wasser wird auf die gesetzlichen Regelungen nach § 37 Abs. 1 bis 4 Wasserhaushaltsgesetz WHG hingewiesen.

So darf gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Ebenso darf gemäß § 37 Abs. 1 Satz 2 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

## **7 DIN-VORSCHRIFTEN**

DIN-Vorschriften, auf die in Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen wird, können bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereit liegt, eingesehen werden.



Gemeindeverwaltung  
Marktplatz 2  
78544 Aldingen

---

## **Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften**

# **Dellinger Strasse Nord**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

### ***Endfassung***

*Stand: 30.01.2023*



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch .....	5
3.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	5
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
3.4	Bestehende Bebauungspläne .....	7
3.5	Standortauswahl und Alternativensituation.....	8
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>ANGABEN ZUR TECHNISCHEM VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>10</b>
5.1	Entwässerung .....	10
5.2	Sonstige technische Versorgung .....	10
<b>6</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>12</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	13
8.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	13
8.5	Private Verkehrsflächen .....	14
8.6	Zufahrtsverbot .....	14
8.7	Private Grünflächen .....	14
8.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.. ..	14
8.9	Flächen für Versorgungsanlagen .....	15
<b>9</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>15</b>
9.1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	15
9.2	Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen.....	16
9.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....	16
9.4	Einfriedungen, Stützmauern .....	16
9.5	Stellplatznachweis.....	16
9.6	Werbeanlagen.....	16
9.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....	16
<b>10</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN .....</b>	<b>17</b>

### Anlagen:

Umweltanalyse zum Bebauungsplan „Dellinger Straße Nord“, Stand: 30.01.2023, (Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen).

## **1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS**

Durch das Bebauungsplanverfahren „Dellinger Straße Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Wohnanlage, bestehend aus einem Doppelhaus und drei Reihenhäusern mit insgesamt 13 Hauseinheiten auf den Grundstücken Flst. Nr. 3743; 3747 und 3741 geschaffen werden.

Aufgrund von Veräußerungsabsichten seitens der bisherigen Grundstückseigentümer ist die Werner Wohnbau GmbH & Co. KG als potenzieller Investor mit einem Bebauungsvorschlag an die Gemeinde herangetreten. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 08.03.2022 über das Planvorhaben beraten und seine grundsätzliche Bereitschaft zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens signalisiert.

Durch den Lückenschluss zwischen dem Wohnhaus Nr. 3 und der Scheune Nr. 9 entsteht zukünftig eine beidseitige Bebauung an der Dellinger Straße. Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung des Baugebietes ist über die Dellinger Straße gewährleistet. Das Vorhaben stellt insofern eine aus siedlungsstrukturellen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten nachvollziehbare und sinnvolle bauliche Ergänzung dar und trägt nicht zuletzt dazu bei, dem erhöhten Siedlungsdruck und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Aldingen entgegenzuwirken.

Das Planareal ist bisher unbebaut und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche sowie geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Grundstücke liegen bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Sie sind auch nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Zur Schaffung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der die Flächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweist und die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schafft.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit nach § 1 Abs. 3 BauGB obliegt die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens der Gemeinde Aldingen. Bezüglich der im Zusammenhang mit der Planaufstellung anfallenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens und der notwendigen Fachplanungen, wurde mit dem Investor die Kostenübernahme vereinbart. Ebenso ist die technische Erschließung des Grundstücks durch die Bauherrschaft selbst auf eigene Kosten durchzuführen. Kommunale Erschließungsarbeiten (Straßen, Leitungen) sind im Zuge des Bauvorhabens nicht erforderlich. Insofern entstehen der Gemeinde durch das Planungsverfahren abgesehen vom internen Verwaltungsaufwand keine weiteren Kosten.

## 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS



Abb.1: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans im Südwesten der Gemeinde Aldingen (Datenquelle: LGL. [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))



Abb. 2: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flst. Nr. 3743; 3747 und 3741 nordöstlich der Dellinger Straße und einen Teil des öffentlichen Straßengrundstücks der Dellinger Straße Flst. Nr. 3748. (Grafik: Geoportal BW)

Der rd. 0,57 ha große Planbereich grenzt im Norden an den asphaltierten Wirtschaftsweg, über welchen das Gelände erschlossen ist. Auf dem Gelände besteht neben dem zentralen Stallgebäude eine Maschinenhalle sowie kleinere Nebengebäude zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen und Geräten. Im Nordosten des Geländes befindet sich ein offener Reitplatz und ein Longierzirkel. Südöstlich schließen sich außerhalb des Planareals Pferdekoppeln an.

Das Planareal mit einer Gesamtgröße von rd. 0,44 ha (4.396 m<sup>2</sup>) grenzt im Südwesten an die Dellinger Straße und bestehende Wohngebäude an. Zu den übrigen Seiten wird es durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Das Plangebiet wird bestehend landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Aus topographischer Sicht liegt das Gelände auf einer Höhenlage zwischen rd. 669,5 m ü. NN im Süden und 664 m ü. NN im Norden. Die Fläche weist ein mittleres Gefälle von etwa 5 % in Nordrichtung auf.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach Maßgabe des § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Entsprechend den Anwendungsvoraussetzungen nach § 13b BauGB, wird mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an den Bebauungszusammenhang anschließen.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> überschreitet der Bebauungsplan nicht den in § 13 b BauGB genannten Schwellenwert.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB kumulativ zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor und sind nicht vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen, nicht begründet.

Gleichermaßen bestehen durch den Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit kann das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage von § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Damit finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung: Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

#### **3.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Nach den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 2003 Schwarzwald-Baar-Heuberg (Planziel 2.3), soll die zukünftige Siedlungsentwicklung auf solche Schwerpunkte



(Siedlungsbereiche) konzentriert werden, die von der Infrastruktur her die besten Entwicklungsmöglichkeiten bieten, um die Zersiedlung der Landschaft möglichst gering zu halten. Als Siedlungsbereiche werden deshalb die Zentralen Orte der Region ausgewiesen.

Die Gemeinde Aldingen liegt an der Landesentwicklungsachse Tuttlingen - Spaichingen-Rottweil und übernimmt im Netz der Zentralen Orte als Kleinzentrum die Versorgungsfunktion für ihren Nahbereich. Dies gilt auch für die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Die künftige Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich in den Kernorten erfolgen. Wenn hierfür allerdings keine ausreichenden Möglichkeiten mehr bestehen, sollen auch Ortsteile als Entlastungsstandorte die Funktion von Siedlungsbereichen übernehmen können.

Nach Planziel 2.8 „Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit“ soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region u. A. an folgenden Grundsätzen orientieren, um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten:

- Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden;
- Anbindung neuer Bauflächen an die vorhandenen Ortslagen, Vermeidung von Splittersiedlungen;
- weitere Verringerung der Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser, mehr verdichtete Bauformen, Versiegelung vermeiden;

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche ausgewiesen. Ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder landwirtschaftliche Vorrangfluren sind durch die Planung nicht betroffen.

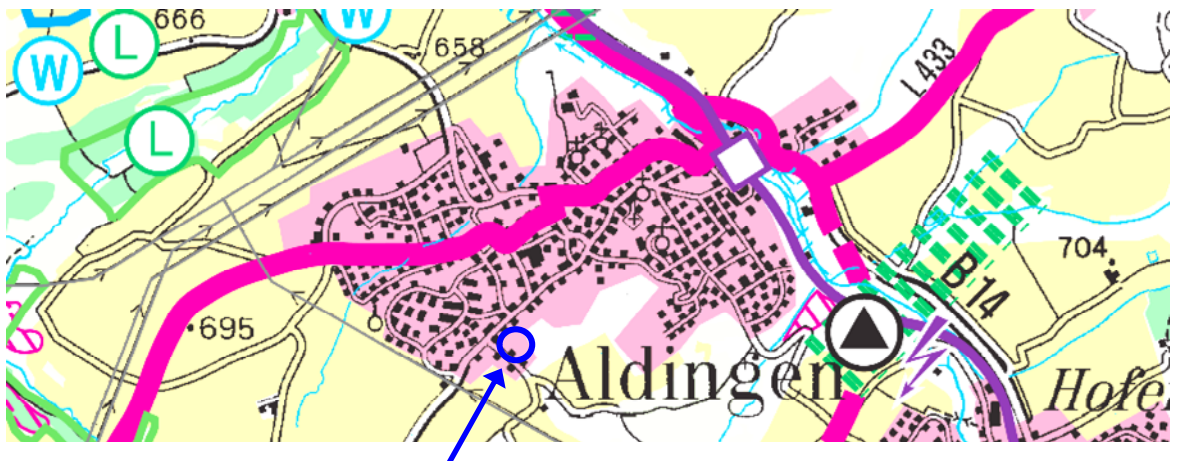


Abb. 3: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, Raumnutzungskarte

### 3.3 Flächennutzungsplan

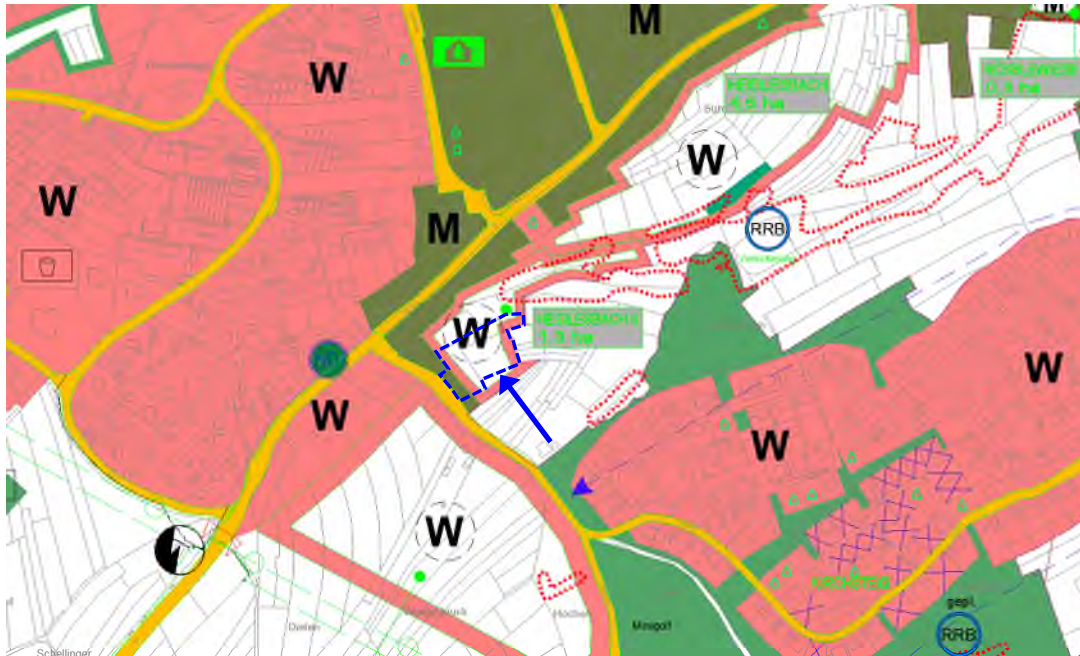


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan vollständig als geplante bzw. bestehende Baufläche ausgewiesen. Die Fläche entlang der Dellinger Straße ist als gemischte Baufläche (M-Bestand) dargestellt. Der überwiegende Planbereich ist Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsfläche „Heidlesbach“.

Mit der geplanten vollständigen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ergibt sich im nördlichen Randbereich der Dellinger Straße eine kleinräumige Abweichung von der Darstellung des FNP. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen.

### 3.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan grenzt im Südwesten an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchsteig / Dellinger Straße“ mit Rechtskraft vom 23.06.2000 an.

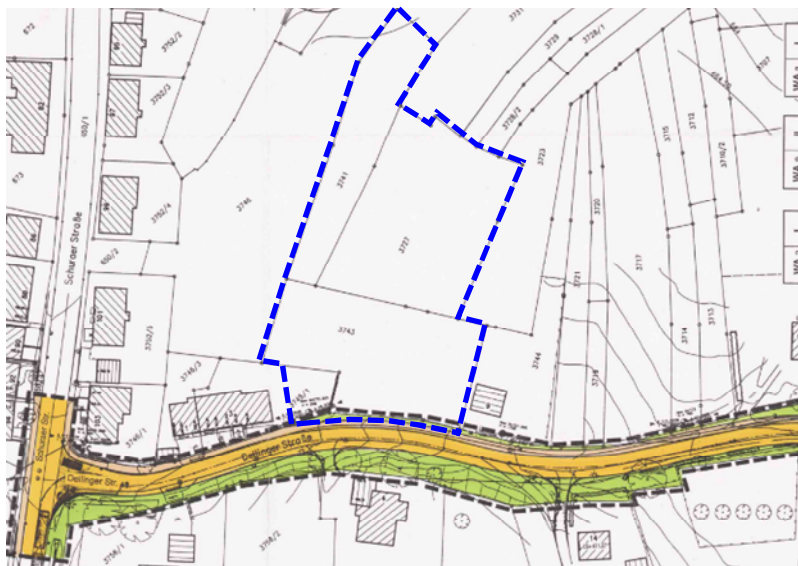


Abb. 5: Überschneidungsbereich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchsteig / Dellinger Straße“

Im Randbereich entlang der Dellinger Straße kommt es zu einer kleinräumigen Überschneidung der ausgewiesenen Verkehrsgrünfläche.

Der Bereich (rd. 60 m<sup>2</sup>) wird bis zum Gehwegrand in den neuen Bebauungsplan einbezogen. Durch die Aufhebung der bisherigen Verkehrsgrünfläche und deren Ausweisung als WA-Baufläche wird die Zufahrtssituation zum Plangebiet und den nördlich vorgesehenen Stellplätzen zweifelsfrei geregelt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Dellinger Straße Nord“ wird der Bebauungsplan „Kirchsteig / Dellinger Straße“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt.

### **3.5 Standortauswahl und Alternativensituation**

Die Gemeinde Aldingen sieht sich mit einem einen anhaltend großen Bedarf nach Wohnraum bzw. Wohnbauflächen konfrontiert. Um ein Angebot neuer Wohnbauflächen zu schaffen, ist die Gemeinde seit vielen Jahren bestrebt, vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung wie die Aktivierung von Baulücken, punktuelle Nachverdichtungen oder die Wiedernutzbarmachung von Flächen bei Gelegenheit umzusetzen.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat jedoch gezeigt, dass die Nachfrage nicht allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden kann, sondern es besteht auch weiterhin ein Bedarf, in angemessenem Umfang neue Bauflächen auszuweisen und zu erschließen.

Im vorliegenden Fall ist die Planung durch die Anfrage eines privaten Investors initiiert und insofern auch als standortgebunden zu betrachten.

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung (§ 1a BauGB) hat die Gemeinde Aldingen als Träger der Planungshoheit das Planvorhaben sowohl in Bezug auf den Planungsgegenstand (Bebauung, Nutzungen) als auch die Standorteignung geprüft. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Vorhaben führt zu einem Lückenschluss zwischen dem Wohnhaus Nr. 3 und der Scheune Nr. 9 und zu einer zukünftig beidseitigen Bebauung an der Dellinger Straße. Die verkehrliche, wie auch die technische Erschließung der Baufläche ist über die Dellinger Straße gewährleistet und ohne kommunale Erschließungsmaßnahmen möglich. Aus siedlungsstrukturellen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten handelt es sich um eine nachvollziehbare und sinnvolle Ergänzung der nördlichen Randbebauung der Dellinger Straße.

## **4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Dem Bebauungsplan liegt ein Bebauungskonzept der Werner Wohnbau GmbH & Co. KG aus Niedereschach zu Grunde. Vorgesehen ist eine ‚2-reihige‘ Bebauung zur Dellinger Straße. Der darüberhinausgehende rückwärtige Bereich der überplanten Grundstücke verbleibt als nicht-bebaubare Grün- und Gartenfläche.

Die geplante Bebauung mit einem Doppelhaus und drei Reihenhäusern umfasst insgesamt 13 individuelle Hauseinheiten. Sämtliche Gebäude sind einheitlich mit zwei Vollgeschossen zzgl. ausgebautem Dachgeschoss und 35° geneigten Satteldächern geplant.

Durch die Reihen- und Doppelhausbauweise ergibt sich eine flächenschonende und effiziente Nutzung der geplanten Bauflächen. Bei einer ausgewiesenen WA-Baufläche von insgesamt 3.214 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Flächeninanspruchnahme von rd. 247 m<sup>2</sup> je Hauseinheit, einschließlich der privaten Erschließungsstraße.

Die Wohnanlage ist über die großzügig ausgebaute Dellinger Straße und den begleitenden Gehweg leistungsfähig an das Verkehrsnetz angebunden. Die Wohnhäuser werden um eine zentrale private Erschließungsstraße mit Stellplätzen und Garagen angeordnet. Die Parkierung und Verkehrsabwicklung erfolgt somit im Wesentlichen über die zentrale Grundstückszufahrt und die interne Verkehrsführung. Darüber hinaus sind nördlich der Grundstückszufahrt 4 Senkrechstellplätze vorgesehen. Für die 13 Gebäudeeinheiten sind



26 Stellplätze, davon 13 in Garagen geplant. Damit entspricht der Stellplatzschlüssel den derzeitigen Vorgaben in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde, die einen erhöhten Stellplatznachweis mit 2 Stellplätzen für Wohnungsgrößen ab 60 m<sup>2</sup> vorsehen.



Abb. 5: Bauungskonzept: Lageplan (Werner Wohnbau GmbH & Co. KG)

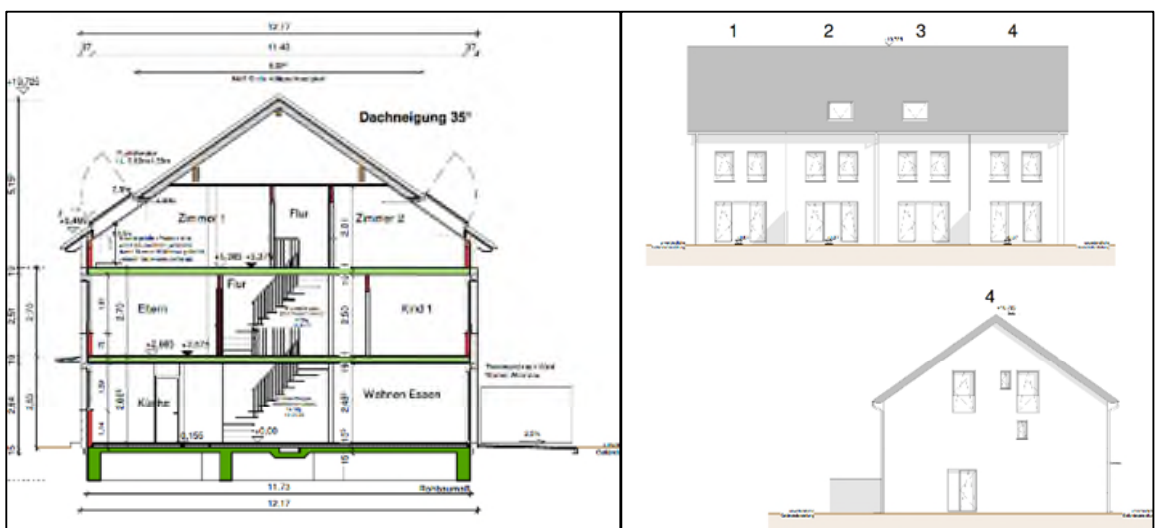


Abb. 5: Bauungskonzept: geplante Bebauung / Haustypen (Werner Wohnbau GmbH & Co. KG)

Um die landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes zu unterstützen, sieht der Bebauungsplan die Pflanzung mind. eines standortgerechten Laubbaumes pro 400 m<sup>2</sup>



Grundstücksfläche vor. Im Bereich der Vorgartenzone sind drei groß- oder mittelkronige, standortgerechte Laubbäume durch Planeintrag festgesetzt, um eine grünordnerische Gestaltung entlang der Dellinger Straße zu sichern.

## **5 ANGABEN ZUR TECHNISCHEN VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.1 Entwässerung**

Im Bereich der Dellinger Straße steht ausschließlich ein Mischwasserkanal zur Verfügung. Eine getrennte Ableitung von Regenwasser ist auf Grund der örtlichen Situation der vorhandenen Kanalisation nicht möglich.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde im Rahmen einer Baugrunduntersuchung geprüft (Geotechnischer Bericht CDM Smith Consult GmbH vom 22.06.2022). Danach liegen die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden außerhalb der nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 für eine Versickerung erforderlichen und ausführungstechnisch sinnvollen Bandbreite. Für die Böden der Baugrundsicht BGS 2 ist der Durchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$  mit  $< 1 \cdot 10^{-8}$  m/s anzusetzen. Nach DIN 18130:2015 sind die Böden sehr schwach durchlässig.

Damit eignet sich der Untergrund nicht für eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers, wie etwa über ein Versickerungsbecken, Rigolen o.Ä.

Um dennoch ein Mindestmaß an Versickerung und Verdunstung über den Oberboden zu gewährleisten, sind im Baugebiet Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge von Stellplätzen, Zufahrten (ausgenommen die private Erschließungsstraße), Hofflächen und sonstigen befestigten Gartenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern. Dächer mit einer Neigung bis  $10^\circ$  sind, soweit diese nicht mit Solar- oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

Durch diese Maßnahmen wird eine dezentrale Regenwasserversickerung und Verdunstung auf den Grundstücken unterstützt. Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das auf diesem Wege nicht vor Ort beseitigt werden kann und das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen zurückzuhalten und gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen (z.B. Retentionszisterne mit zwangsentleertem Volumen mit Schwimmerdrossel).

In Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden Vorgaben hingewiesen: Soweit Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, sind die Vorgaben der „*Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser*“ in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

Die Detailplanung muss in Bezug auf das Entwässerungssystem und das erforderliche Rückhaltevolumen im Vorfeld mit den zuständigen Behörden (Gemeinde, Wasserwirtschaftsamt) abgestimmt werden und ggf. noch wasserrechtlich genehmigt werden.

### **5.2 Sonstige technische Versorgung**

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur im Bereich der Dellinger Straße in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern sichergestellt (Strom, Wasserversorgung, Medien).

## 6 UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung findet keine Anwendung.

Dennoch sind die Umweltbelange und die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Auf die Anlage wird diesbezüglich verwiesen: *Umweltanalyse zum Bebauungsplan „Dellinger Straße Nord“, Stand: 30.01.2023 (Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen).*

Zusammenfassend ist festzustellen:

*Die Gemeinde Aldingen stellt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB auf, um zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen. Das Plangebiet mit einer Flächengröße von 0,4 ha liegt im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Aldingen (Landkreis Tuttlingen). Ein Bebauungsplan ist bisher nicht vorhanden. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet teilweise als geplante Wohnbaufläche und teilweise als Mischbaufläche aus.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen.*

*Durch den Verlust von bisher nicht vorbelasteten Böden durch Neuversiegelung sowie Beeinträchtigung durch Bautätigkeiten (Verdichtung durch Befahren, Umlagerung etc.) entsteht ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.*

*Mit der Überbauung der Fettwiesen und Fällung der Bäume geht Lebens- und Rückzugsraum für Tiere verloren. Es können keine Bäume zum Erhalt festgesetzt werden. Es entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung. Bruthabitate und Lebensräume für störungsunempfindliche Arten können mittel- bis langfristig auch in den Hausgärten wieder entstehen.*

*Eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung von Pflanzen/Biotopen entsteht durch Verlust der artenreichen Wiesenflächen. Die negativen Wirkungen durch die Rodung von Bäumen wird durch Neupflanzungen gemindert.*

*Anfallenden Niederschläge werden soweit möglich im Plangebiet versickert. Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung ist somit gering. Erhöhte Schadstoffeinträge in Grund- oder Oberflächenwasser sind bei Wohngebieten nicht zu erwarten.*

*Angesichts der geplanten lockeren Bebauung mit einer GRZ von 0,4 ist nur mit einer geringfügigen, nicht spürbaren Veränderung des Mikroklimas im angrenzenden Siedlungsbereich zu rechnen.*

*Durch die Errichtung von vier Wohngebäuden im Zusammenhang zur bestehenden Siedlung entsteht keine wesentliche Veränderung des Landschafts- oder Ortsbildes.*

*Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten sofern die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden: Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogel-brutzeit, Reduktion von Lichtemissionen und Pflanzung von Bäumen. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.*

*Zur Vermeidung und Minimierung der genannten Eingriffe sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:*

*Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, Schutz von FFH-Mähwiesen, Schutz des Oberbodens, Verwendung offenerporiger Beläge, Pflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken, Rückhaltung von Niederschlagswässern, Reduktion von*

*Lichtemissionen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und privaten Grünflächen.*

*Nach Umsetzung aller genannter Maßnahmen verbleiben trotzdem erhebliche negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Biotope.*

*Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht werden.*

## 7 FLÄCHENBILANZ

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	4.396 m <sup>2</sup>	100 %
Wohnbauflächen (Nettobauland) einschl priv. Erschließungsstraße	3.214 m <sup>2</sup>	73,11 %
Private Grünflächen	1.182 m <sup>2</sup>	26,89 %

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne von § 19 (2) BauNVO beträgt 1.285,6 m<sup>2</sup> (Nettobauland x GRZ 0.4).

## 8 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO werden die Voraussetzungen zur Realisierung des projektierten Vorhabens geschaffen und gleichzeitig dem kommunalen Entwicklungsziel entsprochen, im Planbereich ein Wohngebiet zu verwirklichen, um vorrangig der Nachfrage nach Wohnraum und Wohngebäuden nachzukommen.

Entsprechend § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind im Plangebiet Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Die Baufläche soll vorrangig für den Bau eines Wohngebäudes vorbehalten bleiben. Da das Wohnumfeld zudem einen besonderen Schutz gegenüber Störungen, Verkehrs- und Lärmimmissionen genießt und eine Standorteignung der vorgenannten Nutzungen aufgrund der fehlenden Verträglichkeit mit der vorwiegenden Wohnfunktion nicht gegeben ist, werden die genannten Nutzungsarten ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit freier Berufe und ähnlicher Gewerbetreibender wird auf § 13 BauNVO hingewiesen. Danach sind im allgemeinen Wohngebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zulässig.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine flächeneffiziente Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit den

Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene und verträgliche Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0.4 sowie eine Geschoßflächenzahl GFZ 0.7 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0.6 zulässig („Regel-Überschreitung“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO).

Weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ 0,65 sind zulässig mit Anlagen und Gebäuden, deren Überdachung dauerhaft mind. extensiv begrünt wird (Dachbegrünung). Durch die geringfügige Erweiterung der Regel-Überschreitung mit den genannten Anlagen wird eine für das projektierte Vorhaben sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks gewährleistet und nicht zuletzt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

#### **Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen schaffen die Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Es soll eine zeitgemäße Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoß ermöglicht werden, eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude und Freiflächen in den Geländeverlauf und die Umgebung unterstützt werden.

Um eine integrierte Anordnung und Gestaltung von Solar- und Photovoltaikmodulen zu unterstützen, sind diese Anlagen auf geeigneten Dachflächen maximal bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Nebengebäuden mit Flachdach maximal 0,70 m über Dachfläche oder über Oberkante Attika zulässig.

#### **Höhenlage der baulichen Anlagen**

Im Bebauungsplan werden die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) für die jeweiligen Bauflächen durch Planeinschrieb festgesetzt, um einen nachvollziehbaren und harmonischen Höhenbezug der Gebäude zum Gelände und den Erschließungsflächen zu gewährleisten. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude und deren Freiflächen gegenüber dem natürlichen Gelände und damit verbundene unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen möglichst vermieden werden. Die festgesetzten EFH-Höhen orientieren sich im Sinne der Barrierefreiheit am Geländeverlauf und dem Höhenniveau der geplanten Erschließungsflächen und ermöglichen eine Entwässerung der Gebäude zum Ortskanal in der Dellinger Straße in ‚freien Gefälle‘.

Die festgesetzten Werte verstehen sich als Höchstmaß. Unterschreitungen sind zulässig.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 22 BauGB die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert.

Damit fügt sich das Baugebiet in die Eigenart und Umgebung der älteren Ortsbebauung und der jüngeren Wohngebäude der Nachbarschaft ein.

### **8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Um die plangemäße Umsetzung des vorgelegten Bebauungskonzeptes zu gewährleisten, sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

Darüber hinaus sollen auch individuelle Nebenanlagen wie Gartenhäuschen o.Ä. in begrenztem Umfang ermöglicht werden. Daher sind weitere Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von insgesamt 15 cbm umbautem Raum je

Hauseinheit zulässig. Fußwege und befestigte Freiflächen sind von der Beschränkung ausgenommen.

Ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit überstehenden Dächern einzuhalten, um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

#### **8.5 Private Verkehrsflächen**

Die innere Erschließungsstraße des Wohngebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als private Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **8.6 Zufahrtsverbot**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind direkte Zufahrten von der Dellinger Straße zum Baugebiet auf den nordwestlichen Bereich des Baugebietes bis zur ausgewiesenen privaten Zufahrtstraße beschränkt.

Durch den Ausschluss weiterer Grundstückszufahrten im südlichen Bereich soll eine Nutzung des Fahrbahnrandes für das Parken (Kurzzeitparken, Besucher, Lieferanten) und für die Bereitstellung von Abfallgefäßen am Gehwegrand gewährleistet bleiben.

#### **8.7 Private Grünflächen**

Die geplante Bebauung wird auf eine ‚2-reihige‘ Bebauung zur Dellinger Straße begrenzt. Der darüberhinausgehende rückwärtige Bereich der überplanten Grundstücke verbleibt als nicht-bebaubare Grün- und Gartenfläche. Zum Schutz der angrenzenden Wiesen und des Naturraumes sind die ausgewiesenen privaten Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und / oder mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind befestigte Nutzflächen und sonstige bauliche Nutzungen einschließlich Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Beleuchtungen nicht zulässig.

#### **8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine orts- und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan folgende Flächen und Maßnahmen berücksichtigt.

##### **Baumpflanzungen**

Vorgartenzone: Zur grünordnerischen Gestaltung im Bereich der Vorgartenzone an der Dellinger Straße sind gemäß Planeintrag drei groß- oder mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Flächenbezogenes Pflanzgebot: Zur allgemeinen Durchgrünung und landschaftsgerechten Gestaltung ist im Baugebiet pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein groß- oder mittelkroniger, standortgerechter und heimischer Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Die vorgenannten, gemäß Planeintrag im Bereich der Vorgartenzone festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

##### **Verwendung offener Beläge**

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge von Stellplätzen, Zufahrten (ausgenommen die private Erschließungsstraße), Hofflächen und sonstigen befestigten Gartenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

### **Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen**

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

### **Dachbegrünung**

Dachflächen bis zu einer Neigung von 10 Grad sind mindestens extensiv (Vegetationsschicht mind. 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt auch bei einer kombinierten Nutzung der Dachfläche mit aufgeständerten Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie), sofern es sich nicht um dachintegrierte (auch „Indach-“) Systeme handelt.

### **Reduktion von Lichtemissionen**

Die Außenbeleuchtung ist auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf die Baugrundstücke zu begrenzen, eine Abstrahlung in Richtung umliegender Wiesen und Hecken ist zum Schutz angrenzender Fledermaus-Jagdhabitats nicht zulässig.

## **8.9 Flächen für Versorgungsanlagen**

**Kabelverteiler:** Gemäß Planeintrag wird im Bereich der Gehweghinterkante an der Dellinger Straße eine Fläche für einen Kabelverteilerschrank nach Vorgabe des Netzbetreibers (Netze BW) ausgewiesen.

## **9 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **9.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **Dachformen, Dacheindeckung, Dachaufbauten**

Mit der Zulässigkeit von Satteldächern mit Dachneigung 25° bis 38° bei Hauptgebäuden, bzw. der Zulässigkeit von Flachdächern, Sattel- und Pultdachformen bis 38° Dachneigung bei Nebengebäuden, Garagen und Carports, stellt der Bebauungsplan auf das projektierte Vorhaben ab. Mit der Übernahme der Vorgaben als Örtliche Bauvorschriften wird die plangemäße Umsetzung und das Einfügen der Neubebauung in die Eigenart und Umgebung der älteren Ortsbebauung und der jüngeren Wohngebäude der Nachbarschaft unterstützt.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Gestaltungsformen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien orientieren sich insofern an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Grellfarbene oder glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) zur Oberflächengestaltung der Gebäude sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen.

Um eine angemessene gestalterische Einbindung und Proportionierung möglicher Dachaufbauten zu unterstützen, werden Mindestanforderungen vorgegeben: Ab 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten. Pro Dachseite ist nur eine Form von Gauben zugelassen. Die Summe der Länge aller Dachaufbauten pro Dachseite darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss, in der Schräge gemessen, mindestens 0,60 m und zum Ortsgang mindestens 1,5 m betragen.



Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sollten sich dem Hauptbaukörper unterordnen und gestalterisch auf den Dachflächen nicht übermäßig in Erscheinung treten. Die Anlagen sind daher auf geneigten Dachflächen bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig. Sie sind parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen, sodass die Unterkonstruktion nicht in Erscheinung tritt. Auf flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 0,70 m über Dachfläche zulässig.

## **9.2 Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und nicht zuletzt unter Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte, sind die nicht überbauten sowie unbefestigten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen oder mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Für die Begrünung und Bepflanzungen der Grundstücke sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

## **9.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind diese, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

## **9.4 Einfriedungen, Stützmauern**

Um übermäßige bauliche Überhöhungen und Befestigungen (Steinmauern) der Grundstücksfreiflächen zu vermeiden und eine offene Gestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum zu fördern, werden entsprechende Bestimmungen zur Höhe und Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, ist mit jeglichen Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand vom 0,50 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

## **9.5 Stellplatznachweis**

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen.

## **9.6 Werbeanlagen**

Um in Bezug auf die Gestaltung des Wohngebietes unangemessene Werbeanlagen möglichst auszuschließen, sind diese generell nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter Art und bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

## **9.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen, ist anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, über geeignete Retentionsanlagen zurückzuhalten und gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen (z.B. Retentionszisterne mit zwangsentleertem Volumen mit Schwimmerdrossel o.Ä.)

Die Notwendigkeit einer Rückhaltung und gedrosselten Einleitung ist im Rahmen der konkreten Objektplanung (Entwässerungsgesuch) mit der Gemeinde zu klären.

Die Regenwasser-Rückhaltung kann mit einer Regenwasser-Nutzung kombiniert werden, wenn das für die Rückhaltung erforderliche zwangsentleerte Teilvolumen entsprechend bereitgestellt wird.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

(auf die Ausführungen in Kap. 5.1 wird ergänzend verwiesen)

## 10 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN

Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- u. Offenlagebeschluss		27.09.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		30.09.2022
Auslegungsbekanntmachung		30.09.2022
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	vom bis	07.10.2022 09.11.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	vom bis	07.10.2022 09.11.2022
Gemeinderat - Abwägung und Satzungsbeschluss		14.02.2023
Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten		17.02.2023

## **Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften**

# **Dellinger Straße Nord**

### **Bestandteile der Planunterlagen:**

- (1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 30.01.2023
- (2) Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften / Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen (textlicher Teil) vom 30.01.2023
- (3) Begründung vom 30.01.2023

### **Anlagen:**

- (4) Umweltanalyse vom 30.01.2023



## **Satzungen** über

### **Bebauungsplan „Dellinger Straße Nord“** **Örtliche Bauvorschriften „Dellinger Straße Nord“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Aldingen hat in öffentlicher Sitzung am 14.02.2023

1. den Bebauungsplan „Dellinger Straße Nord“
2. die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dellinger Straße Nord“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

1. den Bebauungsplan „Dellinger Straße Nord“
2. die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dellinger Straße Nord“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 30.01.2023.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile**

1. Der Bebauungsplan besteht aus:

- |   |                |
|---|----------------|
| a) zeichnerischem Teil                                | vom 30.01.2023 |
| b) Planungsrechtliche Festsetzungen (textlicher Teil) | vom 30.01.2023 |

2. Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- |   |                |
|---|----------------|
| a) gemeinsamen zeichnerischem Teil            | vom 30.01.2023 |
| b) Örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) | vom 30.01.2023 |

3. Beigefügt sind:

- |  |                |
|--|----------------|
| a) gemeinsame Begründung                                   | vom 30.01.2023 |
| b) Umweltanalyse zum Bebauungsplan „Dellinger Straße Nord“ | vom 30.01.2023 |

**§ 3**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**§ 4**

**In Kraft treten**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.


---

**Ausfertigungsvermerk**

Der Inhalt des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text sind unter Beachtung der gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zustande gekommen und stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein.

Aldingen, den 16.02.2023



  
Ralf Fahrländer, Bürgermeister

**Vermerk zur Rechtskraft**

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 17.02.2023