

GEMEINDE DIETINGEN

TEILORT DIETINGEN

LANDKREIS ROTTWEIL

Bebauungsplan

>> Stuckäcker II <<

2. Änderung

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemeines
2.	Erfordernis der Planänderung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten
7.5	Verkehr
7.5.1	Verkehrliche Erschließung
7.5.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.5.3	Ruhender Verkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
12.	Örtliche Bauvorschriften
13.	Abwägung (Zusammenfassung)
13.1	Öffentliche Belange
13.2	Private Belange
14.	Städtebaulichen Daten
14.1	Flächenbilanzierung
14.2	Grundflächenzahl
14.3	Geschossflächenzahl
15.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Dietingen hat im Jahre 2000 den Bebauungsplan >>Stuckäcker II<< als mittel- bis langfristige Wohnbauentwicklungsfläche aufgestellt. Dabei wurde eine abschnittsweise Bebauung festgelegt. Im Jahre 2005 wurde ein erster Bauabschnitt von 15 Baugrundstücken erschlossen, wovon nun die Hälfte bebaut ist.

Das Plangebiet wurde mit 60 Baugrundstücken konzipiert und sollte vor allem für ortsansässige junge Familien zur Verfügung stehen und deren Verbleib in der Gemeinde sichern.

2. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Nachdem die Aufstellung des Bebauungsplans nun 9 Jahre her ist, zeigt es sich deutlich, dass neue Architekturformen und damit verbunden auch die Nutzung solarer Energie heutzutage einen wichtigen Planungsgrundsatz darstellen. Seinerzeit waren diese heut aktuellen Themen nicht in der Form zu erwarten.

Der Bebauungsplan >>Stuckäcker II<< wurde seinerzeit unter planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten straff und streng aufgestellt. Auch die Bauplatzgrößen orientieren sich am damals üblichen Maß (700 m² - 750 m²).

Diese Größen sind heute nicht mehr üblich und für junge Familien auch nicht mehr finanzierbar. Eine Reduzierung der einzelnen Bauplatzgrößen ist auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat am 28.09.2009 in öffentlicher Sitzung dazu entschlossen, den Bebauungsplan >>Stuckäcker II<< wie folgt zu ändern:

- a) Die bisher sehr stark auf die einzelnen Parzellen angepassten bebaubaren Flächen (Baufenster) sollen viel flexibler und somit individuell besser nutzbar gemacht werden. Damit soll auch die Nutzbarmachung regenerativer Energien verbessert werden.
- b) Die bisher festgesetzten maximalen Traufhöhen sollen ersatzlos gestrichen werden. Die maximale Gebäudehöhe soll als einziges Höhenmaß erhalten bleiben. Durch die bisher festgesetzten Traufhöhen konnten modernere Architekturformen (z.B. Stadtvilla) bisher nicht realisiert werden.
- c) Die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen werden ersatzlos gestrichen, da eine individuelle Platzierung der Gebäude im Baufenster ermöglicht werden soll, damit auch eine optimale Nutzung von solarer Energie erreicht werden kann.

- d) Die früher als Sackgasse ausgebildete Planstraße E wird künftig durchgängig bis zur Planstraße A geführt, um so eine bessere Verkehrsführung zu erreichen.
- e) Öffentliche Stellplätze werden künftig nicht mehr ausgewiesen, da durch die Festsetzung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit ausreichend private Stellplätze vorhanden sind.

Durch die Änderung in der Planung soll ein modernes, zukunftsorientiertes Planwerk entstehen, welches für künftige Bauherren attraktiv ist und zugleich die bestehenden Strukturen von Dietingen in ausreichender Art und Weise berücksichtigt.

Durch die o.g. Änderungen konnten aus ursprünglich 60 relativ großen Baugrundstücken nun 71 Baugrundstücke mit ordentlichen Massen entwickelt werden.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Stuckäcker II – 2. Änderung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen hat am 28.09.2009 beschlossen, den Bebauungsplan >>Stuckäcker II–2. Änderung<< aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Dabei hat sich der Gemeinderat nach Absprache mit dem Landratsamt Rottweil für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB entschlossen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann aufgrund folgender Grundsätze angewandt werden:

- a) Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan >>Stuckäcker II<<, dessen Geltungsbereich deckungsgleich mit dem Bereich der Änderung ist.
- b) Nach § 19 BauNVO liegen die bebaubaren Flächen unter 20 000 m²

	Fläche	GRZ	überbaubare Fläche
Wohngebiet (WA)	4.43 ha	0.4	17.720 m ²
Mischgebiet (MI)	0.43 ha	0.4	1.360 m ²
Straßen / Wege	0.77 ha	0.0	0 m ²
Grünflächen	0.06 ha	0.0	0 m ²
Gesamt	5.6 ha		19.080 m²

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann auf einen Umweltbericht sowie auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden.

Der Bebauungsplan wurde nachfolgend nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden nach § 4 (2) BauGB benachrichtigt.

Nachdem diese Verfahrensschritte durchgeführt wurden, hat der Gemeinderat am 25.01.2010 weitere kleinere Änderungen, vor allem Anpassungen der Baugrenzen und weitere Verkleinerungen von Baugrundstücken beschlossen.

Aufgrund der Vielzahl der Anpassungen hat sich der Gemeinderat in gleicher Sitzung zu einer erneuten Offenlegung nach § 3 (2) BauGB und einer erneuten Benachrichtigung der Behörden nach § 4(2) BauGB entschlossen.

Nachdem die Anregungen aus dieser erneuten Offenlegung aufgearbeitet wurden, hat sich der Gemeinderat am 26.04.2010 mit diesen in öffentlicher Sitzung befasst und über diese entschieden. In gleicher Sitzung wurden anschließend die Satzung des Bebauungsplans und die der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dietingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, deren Aufgabenfeld u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes liegt.

Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieser Planung ist deckungsgleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan >>Stuckäcker II – 1. Änderung<< und ersetzt diesen nach Erlangen der Rechtskraft.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Dietingen, westlich der in Richtung Böhringen verlaufenden Kreisstraße K 5562. Es schließt direkt an das Baugebiet >>Stuckäcker<< an.

Das gesamte Plangebiet neigt sich in Richtung Süden und Osten. Hierbei ist ein Höhenunterschied von ca. 15 m, von 588 m üNN bis 573 m üNN vorhanden.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie bisher schon im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen; ein kleiner Bereich in Richtung K5562 wird weiter als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Hier werden keine Änderungen zur bestehenden Planung vorgenommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die bestehende Planung vorgegeben und übernommen.

Die bisher festgesetzten Traufhöhen werden ersatzlos gestrichen, da diese den modernen Architekturformen wesentlich entgegenstehen und für die Nutzung eines Vollgeschosses im Dachgeschoss hinderlich sein kann. Zudem sind durch maximale Gebäudehöhen, maximale Zahl der Vollgeschosse und kleinteilige Baugrundstücke ausreichend Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudevolumina gegeben.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist weiterhin eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Um den Belangen künftiger Bauherren eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

7.4 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird wie bisher auf 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude festgesetzt.

7.5 Verkehr

7.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die bisher vorgesehene Erschließungssystematik bleibt im Großen und Ganzen so erhalten. Die Straßenführung wurde in Teilbereichen etwas abgeändert, um einen flüssigen Verkehr gewährleisten zu können. Zudem wurde die Planstraße E durchgängig konzipiert, da die Stichstraßen vor allem im Winter konflikträftig sind.

7.5.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten.

7.5.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht weiter erforderlich.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband Oberer Neckar versorgt die Gemeinde Dietingen mit Frischwasser. Er hält mit seinen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen genügend Kapazität vor, um die zusätzliche Versorgung mengen- und druckmäßig zu gewährleisten.

Ein direkter Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz ist an den Verknüpfungspunkten sichergestellt.

8.2

Abwasserableitung

In der gemeindeeigenen Kläranlage werden die anfallenden Abwässer gereinigt.

Für die Abwasserableitung >>Stuckäcker II – 2. Änderung<< sieht die Planung für den wesentlichen Bereich eine Entwässerung im Mischsystem vor, da das weiterführende Kanalnetz im Mischsystem ausgelegt ist und eine separate Regenwasseranbindung nicht möglich ist. Dieser Bereich ist im Übrigen bereits seit 2004 erschlossen.

Für den zentralen und östlichen, nicht erschlossenen Planbereich wird eine separate Ableitung von unverschmutzten Niederschlagswässern vorgesehen.

Die Einleitung der Schmutzwässer erfolgt in die bereits verlegten Mischwasseranschlusskanäle im angrenzenden Bereich >>Stuckäcker I<<.

Diese zusätzlichen Abwassermengen können von den weiterführenden Kanälen schadlos aufgenommen und bis zur Kläranlage weitergeleitet werden. Damit ist sichergestellt, dass keine weiteren Aufdimensionierungen im örtlichen Kanalnetz erforderlich werden.

Zur Ableitung, der aus dem zentralen und östlichen Bereich des Plangebiets anfallenden Niederschlagswassern, sieht die Planung eine Einleitung in den offenen Graben am Bohlweg vor.

Vor Einleitung in diesen Graben erfolgt die Errichtung eines Retentions- und Filterbeckens, um die Reinigung wie auch spätere zusätzliche Belastung der anschließenden Grabensysteme zu beherrschen.

Für die zusätzliche Regenwasserrückhaltung aus den nördlich angrenzenden Außenbereichen hat die Gemeinde ein Grundstück zur Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens, in Erdbauweise, erworben.

In der Summe dieser geplanten Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass die derzeitige Belastung der örtlichen Grabensysteme –offener Graben- am Bohlweg sowie Wettebach, durch die zusätzlichen Einleitungen aus dem Neubaugebiet nicht überschritten wird.

8.3

Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die EnRW, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen. Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

8.4

Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG erweitert.

8.5

Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

9.

UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Damit kann auf einen Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden.

10.

BODENORDNUNG

Die abschnittsweise Realisierung des Plangebietes sichert die Gemeinde Dietingen durch den Erwerb von erforderlichen Flächen.

11.

GEOLOGIE

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat die Gemeinde Dietingen umfangreiche Bohr- und Sondierungsmaßnahmen durchführen lassen.

Die hierbei durch Bohr- und Sondierungsarbeiten gewonnenen Erkenntnisse sind in den beigefügten Gutachten dargelegt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Baugrundverhältnisse durch Gipskarsterscheinungen sehr rasch wechseln. Bedingt durch die an Spalten angreifende Gipsauslaugung stehen im südwestlichen Bereich harte Gipssteinpartien neben tief reichenden, zum Teil weichen- breiigen Auslaugungsrückständen an.

Im beigefügten Gutachten sind Zonen mit ähnlichen Baugrundverhältnissen verzeichnet. Beim Aushub der Baugruben fällt überwiegend Boden der Klasse 4 an.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind teilweise Grundstücke markiert (lila Umrandung) und in den Textteilen aufgeführt, bei denen die anstehenden Bodenwerte gemäß Gutachten besonders erwähnenswert erscheinen.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den örtlichen Bauvorschriften wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

13. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Dietingen hat bei der Änderung des Bebauungsplans >>Stuckäcker II – 2. Änderung<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

13.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Wohnbauentwicklung und deren Erschließung
- das zur Verfügung stellen von Wohnbaugrundstücken für Bauwillige (vgl. § 1 Nr. 2 BauGB)
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen

13.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die Belange für eine Wohneigentumsbildung der Bevölkerung

14. STÄDTEBAULICHE DATEN

14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	44.300 m ²	4.43 ha	79 %
Mischgebiet (MI)	4.300m ²	0.43 ha	6%
Straßen / Wege	7.700m ²	0.77 ha	14%
Grünfläche	600m ²	0.06 ha	1%
Gesamtfläche	56.900 m²	5.69 ha	100 %

14.2 Grundflächenzahl

Mischgebiet (MI) 0.4

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0.4

14.3 Geschossflächenzahl

Mischgebiet (MI) 0.8

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0.8

15. ZEITLICHE REALISIERUNG

Die Maßnahme wird nach Bedarf in mehreren Abschnitten umgesetzt. Ein erster Abschnitt wurde bereits im Jahr 2004 erschlossen.

Aufgestellt:

Dietingen, den 28.09.2009
geändert am 25.01.2010



Frank Scholz

Frank Scholz
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dietingen, den 27. April 2010



Frank Scholz

Frank Scholz
Bürgermeister