

# **Gemeinde Dettingen an der Erms**

Landkreis Reutlingen

## **Bebauungsplan**

### **1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

**Satzung über den Bebauungsplan: Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Proj.-Nr. 142917

Datum: 18.10.2018

Gemeinde Dettingen an der Erms, den

Gefertigt:

Michael Hillert, Bürgermeister

Prof. Waltraud Pustal  
Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner  
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen  
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171  
[www.pustal-online.de](http://www.pustal-online.de)

## **A Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans** (siehe separate Planzeichnung)

## **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Rechtsgrundlagen**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

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

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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

#### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

#### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), mehrfach geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)

#### **Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg**

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

#### Weitere technische Vorschriften:

DIN EN 1997-2: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds; Deutsche Fassung EN 1997-2:2007 + AC:2010

DIN 4020: Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke

Die Normen können bezogen werden beim

Beuth Verlag GmbH

Burggrafenstraße 6

10787 Berlin

Telefon 030 2601-0

Telefax 030 2601-1260.

## Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen vom Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“ außer Kraft. Alle bestehenden und auf Basis des geltenden Bebauungsplans vom 25.04.1966 genehmigten Gebäude genießen Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Veränderungen der Gebäude oder an den Gebäuden sind Bestandteil der 1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“.

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

**Allgemeines Wohngebiet** § 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und daher unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (Grundflächenzahl), die Baugrenzen und durch die zulässige Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Über die festgesetzte GRZ lässt sich für jedes Baugrundstück die zulässige überbaubare Flächengröße errechnen. Die Berechnung erfolgt nach § 19 BauNVO. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,4.

#### 2.2 Gebäudehöhe (m. H. b.)

Höhenbegrenzung von Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) durch die Angabe eines Maximalwertes ( $FH_{max}$  bzw.  $WH_{max}$  m. ü. Bezugsebene). Gemessen wird zwischen Bezugsebene (vgl. Ziff. 6 dieses Textteils) und dem oberen Firstabschluss (FH) bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Daches (WH). Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika zu verwenden.

Die zulässige Höhenbegrenzung wird wie folgt festgesetzt:

Satteldach (SD):  $FH_{max} = 9,50 \text{ m}$   
 $WH_{max} = 5,50 \text{ m}$

Pulldach (PD)/  
 versetztes Pulldach (vPD):  $FH_{max} = 9,50 \text{ m}$

Flachdach (FD):  $WH_{max} = 9,50 \text{ m}$

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) überschritten werden.

#### 2.3 Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### **3. Bauweise, Stellung der Gebäude**

§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

- 3.1 Zulässig ist eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern.
- 3.2 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist parallel der zur Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze herzustellen. Ausnahmsweise ist an den Eckgrundstücken eine abweichende Ausrichtung der Hauptfirstrichtung zulässig.

### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten.

### **5. Garagen, Carports und Stellplätze**

§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 u. § 23 BauNVO

- 5.1 Stellplätze und Zufahren zu Tiefgaragen sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zugelassen.
- 5.2 Garagen, Carports und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese in einem Abstand von mindestens fünf Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden.

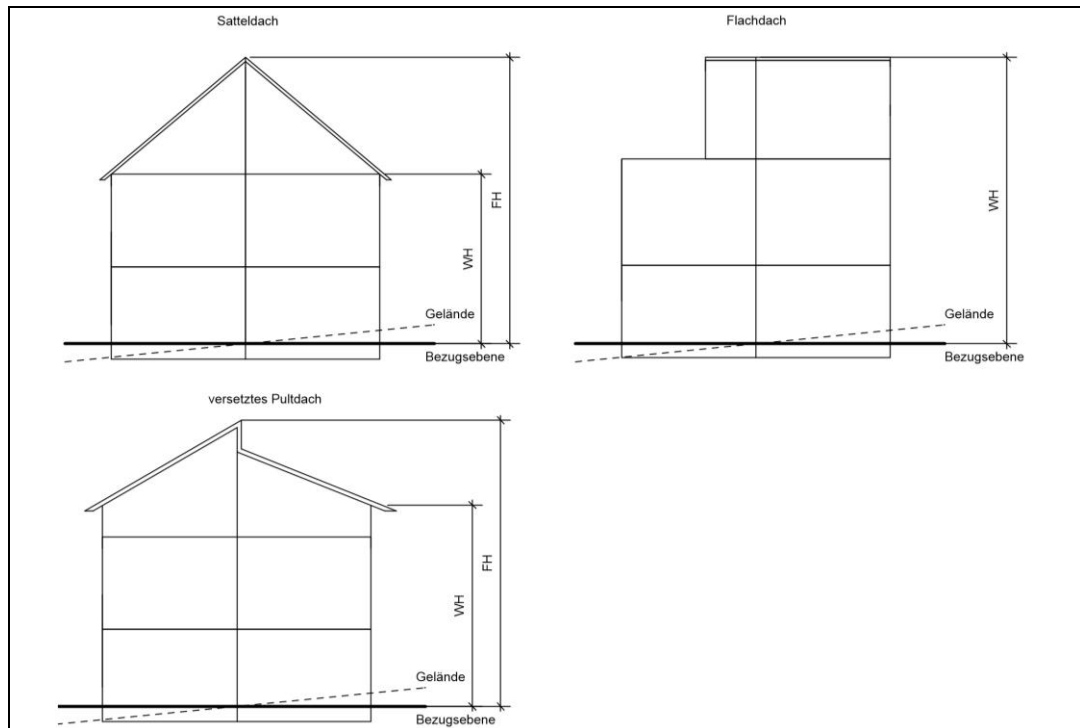
### **6. Höhenlage der Hauptgebäude, Bezugsebene**

§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO

Die Hauptkörper sind nach folgender Systemskizze in das natürliche Gelände einzupassen. Die Bezugsebene des Bestandsgeländes ist die im Mittel gemessene Geländeoberfläche. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den geplanten Gebäudeecken.

Die sich hieraus ergebende Bezugsebene des Bestandsgeländes ist maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhe des Gebäudes.

Die Bezugsebene ist durch einen sachständigen Vermessungsingenieur über die Fertigung von Geländeschnitten im Baugenehmigungsverfahren anzugeben.



## 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20. BauGB

### 7.1 Gestaltung der Wege, Stellplätze und Zufahrten

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Plätze und Stellplätze für Pkw mit wasserdurchlässigem, möglichst begrünbarem Belag z. B. Schotterrassen, Schotterrasen mit Fahrstreifen oder Rasengittersteinen herzustellen.

§ 9 (1) 20. BauGB i. V. m. § 44 (5) BNatSchG

### 7.2 Maßnahmen für Höhlenbrüter und Fledermäuse

Vor der Rodung von Höhlenbäumen sind das Aufhängen von Nisthilfen und einer Fledermaushöhle auf den betroffenen Grundstücken oder auf externen Ersatzgrundstücken (bei entsprechender vertraglicher Regelung) im folgenden Umfang erforderlich:

- Flst. 9013: 1 Walnussbaum, dafür 1 Meisenhöhle
- Flst. 9027: 1 Birnbaum, dafür 1 Meisenhöhle, 1 Starenhöhle, 1 Fledermaushöhle
- Flst. 9072: 1 Apfelbaum, dafür 1 Starenhöhle
- Flst. 9063: 1 Walnussbaum, dafür 1 Starenhöhle und 1 Meisenhöhle
- Flst. 9087/1: Obstbäume, dafür 2 Meisenhöhlen

Ein Nachweis der Maßnahmen oder die Benennung von Ersatzgrundstücken für einen Nachweis der Maßnahmen ist mit Einreichung des Baugesuchs vorzulegen.

## C Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

#### Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),  
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

#### Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten der Gemeinde Dettingen an der Erms

(In der jeweils gültigen Fassung)

Die nachfolgenden Bauvorschriften gelten in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil

### Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

#### 1. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden

Grundformen für das Hauptdach sind das Satteldach (SD), das flach geneigte Pultdach (PD) und Flachdach (FD). Zugelassen ist für Satteldächer eine Dachneigung (DN) von 25° – 40°. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von max. 10° festgesetzt. Gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,5 m beträgt und deren Dachneigung von 20° – 40° entspricht, sind ebenfalls zugelassen (versetztes Pultdach).

Kniestöcke sind bei einer Dachneigung von 25° – 29° bis 40 cm und bei einer Dachneigung von 30° – 40° bis 60 cm zulässig.

Dachneigungen müssen bei direkt aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäuser) gleich sein.

Für zulässige Dachaufbauten gilt die Satzung der Gemeinde Dettingen über die Zulassung von Dachaufbauten in der jeweils gültigen Fassung. Dachaufbauten für Personenaufzüge sind zulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind auf den Dachflächen zugelassen. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

Flachdächer und Pultdächer (bis max. 10°) sind zu begrünen.

#### 2. Außenanlagen und Freiflächen § 74 (1) 3 LBO i. V. m. § 38 (1) 15 LBO

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

#### 3. Gestaltung von Pkw-Stellplätzen und Wegen § 74 (2) LBO

Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen möglichst begrünbaren Belag zu versehen. Auf Ziff. 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) wird verwiesen.

#### 4. Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gilt: Für Wohnungen sind notwendige Stellplätze im Sinne von § 37 LBO wie folgt herzustellen: Bei Wohnungen bis zu einer Größe von 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz. Bei Wohnungen mit mehr als 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze.

## **D Hinweise**

### **1. Artenschutz**

§ 39 (5) BNatSchG

- 1.1 Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

§ 44 BNatSchG

- 1.2 Abbruch von Gebäuden

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Vorhaben am Gebäudebestand (z. B. Abbrucharbeiten, Vorhaben mit Änderungen an der Fassade und Vorhaben mit Änderungen im Dachstuhlbereich) ist es nach o. g. Rechtslage verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu beschädigen oder zu zerstören. Es wird empfohlen bei vorhergehendem Leerstand von über einem Jahr eine vorherige Kontrolle auf Fledermäuse und Vögel durch ein qualifiziertes Fachbüro vornehmen zu lassen. Es wird für Bestandsgebäude mit Leerstand unter einem Jahr empfohlen geplante Vorhaben am Gebäude ohne vorherige Kontrolle nur im Zeitraum November bis Februar durchzuführen. Bei Bestätigung der Nutzung als Sommerquartier bzw. Wochenstube sind Ausweichquartiere vor Abbruch des Gebäudes sicherzustellen.

### **2. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung gefunden werden, ist die untere Bodenschutzbehörde: Bodenschutz, Sanierung, Altlasten zu informieren.

### **3. Bodenschutz**

§ 1 (5) BauGB

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

Die „gute fachliche Praxis“ ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten: insb. durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und gegebenenfalls Verwendung von Baggermatten.

Das beim Bauaushub anfallende Material soll, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder innerhalb des Baufeldes untergebracht werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Bei Nässe ist ein Befahren der Böden außerhalb bestehender Wege zu vermeiden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

#### 4. Niederschlagswasser/Baugrundverhältnisse

Grundsätzlich ist das Ziel zu verfolgen, die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung auszubauen. Sofern möglich, ist unbelastetes Niederschlagswasser durch Versickerung oder durch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen und somit dem Wasserkreislauf zurückzuführen.

Aufgrund der Hanglage und dem mergeligem Untergrund im Plangebiet aus Jungquartären Schuttkegeln und Gehängeschutt (Grundwasserleiter) wird eine flächenhafte Versickerung von Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken nicht empfohlen. Die Sammlung von Dachwasser zur Bewässerung von Gärten und Brauchwassernutzung in Zisternen ist gestattet. Bei der Installation ist folgendes zu beachten: Bei Zisternen ist der Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Im Plangebiet sind die bisher bebauten Grundstücke an den Mischwasserkanal angeschlossen. Sollte eine Versickerung geplant sein, wird die Erstellung eines baugrundgeologischen Gutachtens empfohlen. Es ist zu prüfen, welche Auswirkungen bei Hangbebauung die Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf die Unterlieger hat. Auf das Regelwerk DWA Arbeitsblatt 138 zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird verwiesen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 5. Archäologische Denkmalpflege

§ 9 (6) BauGB, §§ 2 und 20 DSchG

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird für die Flurstücke 9092/1, 9092/2, 9092/3, 9092/4, 9092/5, 9092/6 erforderlich.

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Kellern, Gründungen und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege) oder die Gemeinde Dettingen unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.