

**Gemeinde Dettingen/Iller  
Kreis Biberach**

**TEXTTEIL zum Bebauungsplan  
"Steinriegel I"**

**A. Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 4b, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
3. §§ 1 - 3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
4. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
5. § 8a BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)

## B. Festsetzungen

### I. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

### II. Bebauung

Art der baulichen Nutzung. (§§ 1 - 15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb im Plan oder Nutzungsschablone

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) §§ 1 und 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind sämtliche Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 10 m<sup>2</sup> kann als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BBauG gestattet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.
- c) Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO):  
Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, im Gebäude sowie in den für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sie sollten mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden.  
Pkw-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, sofern hier kein privates Pflanzgebot oder eine Sichtfläche ausgewiesen ist, zulässig.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

Pro Wohnung sind zwei Garagen oder Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen und bereitzuhalten.

### III. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:	(§§ 16 - 21a BauNVO)
1. Geschoßzahl	Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
2. Grundflächenzahl (GRZ)	Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
3. Geschoßflächenzahl (GFZ)	Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

#### IV. Bauweise

1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.  
Garagen unter abgeschlepptem Dach oder mit Satteldach sind auf Grund der festgesetzten abweichenden Bauweise für Garagen, ohne Einhaltung des Grenzabstandes, zulässig. Dabei sind die Höhenbeschränkungen des § 6 Abs. 1 LBO nicht einzuhalten.  
Die Grenzgarage darf in diesem Fall unmittelbar an der Grenze von festgelegter Oberkante Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut 3,00 m betragen. Die Wandfläche der Garage ist bis max. 27 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Höhenlage der baulichen Anlagen:  
Ergeschoßfußbodenhöhen (EFH) = Rohbaumaß werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt (Höhen im neuen System). Die dann festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen können auf Nachweis im Baugesuch bei Bedarf bis zu 20 cm über- und bis zu 20 cm unterschritten werden.
3. Gebäudehöhen:  
(§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO) und (§ 16, Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)  
Bei eingeschossigen Gebäuden 3,60 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren.
4. Bei von der Gebäudehauptfront zurückspringenden Gebäudeteilen ist eine maximale Traufhöhe von 5,00 m zulässig. Diese höhere Traufe darf aber den Anteil von 60 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB):  
Siehe eingetr. Firstrichtung - (Hauptfirstrichtung) im Plan. Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau untergeordnet ist.  
Bei Gebäuden mit allseitig eingetragenen Firstrichtungen ist diese wählbar.  
Die Firstrichtung kann so gewählt werden, daß sie ökologisch optimal ist.
6. Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB):  
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus mit eingeschossiger Bauweise auf max. 3 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.  
Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 4 Wohneinheiten festgesetzt.

#### V. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

##### 1. Dachform

- a) Bei Wohngebäuden:  
Siehe Einscrieb im Plan (Nutzungsschablone)  
Krüppelwalme sind zulässig. Sie dürfen ab Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses 1/3 der Dachhöhe nicht überschreiten.

b) Dachaufbauten sind zugelassen.  
Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht breiter als die Hälfte der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein sowie  $\frac{2}{3}$  der Gesamtdachhöhe nicht überschreiten. Die Länge der einzelnen Dachaufbauten darf max. 3,00 m betragen. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen waagerechten Abstand von 2,00 m vom Giebel haben.  
Die Dachaufbauten sind in gefälliger Form, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.

c) Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie in ihrer Breite 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

d) Bei Garagen:  
Satteldach, Walmdach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus abgeschlepptes Dach oder Pultdach. Bei nebeneinanderliegenden, zusammengebauten Garagen muß die Dachform einheitlich sein (Traufe straßenseitig, Dacheindeckung, Dachneigung müssen einander entsprechen).  
Die Dächer der Garagen dürfen abgewalmt werden.

Begrünte Flachdächer und Carports mit Flachdächern sind zulässig.

Bei zulässigen Grenzgaragen, an die kein Anbau erfolgt, wird aus gestalterischen Gründen empfohlen, durch eine privatrechtliche Zustimmung des Nachbarn den Dachvorsprung um ca. 20 cm über die Grenze ausführen zu können.

e) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie die gleiche Neigung wie das Dach haben. Aus gestalterischen Gründen darf je Dachseite maximal 30 % der Dachfläche so gestaltet werden. Die Flächen müssen möglichst wenig reflektierend sein.

## 2. Dachneigung

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

## 3. Dachdeckung

Dächer sind mit rotem bis braunem Dacheindeckungsmaterial zu versehen. Glänzende oder reflektierende Eindeck-Materialien sind unzulässig. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen).

## 4. Gebäude- und Fassadengestaltung

a) Keine auffallenden Strukturen und Farben.  
Geputzte Fassaden sind in einem hellen Farbton zu streichen. Deckel- oder Leistenschalungen von Teilflächen sind zulässig.

b) Als Ausnahme zulässig sind Holzständerbauweisen mit außenseitiger Holzverkleidung als senkrechte Deckel- oder Leistenschalung sowie Holzblockbauweisen.

c) Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)  
Auf jedem Gebäude ist die Errichtung von nur einer Außenantenne zulässig.

## **VI. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedung und der Gemeinschaftsanlagen**

### **1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten sinnvoll und notwendig, daß möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird. Aus diesem Grunde und zur Entlastung der Abwassereinrichtungen der Gemeinde ist folgendes zu beachten:

- a) Die Flächen für Stellplätze sind in regenwasserdurchlässiger Art auszuführen. Bei Verwendung von Pflastersteinen sind bei der Verlegung zwischen den Fugen Abstände von mindestens 2 cm einzuhalten.
- b) Grundstücksausfahrten und sonstige befestigte Flächen - soweit eine Begrünung ausscheidet - sind mit Plattenbelägen, Pflastersteinen, Rasenpflaster oder Schotter auszuführen. Für das von diesen gepflasterten Flächen evtl. noch abfließende Regenwasser sind auf dem Baugrundstück geeignete Versickerungsmaßnahmen zu treffen. Von seiten der Gemeinde erhalten die Grundstücke keinen Regenwasseranschluß. Wasserundurchlässige Materialien wie Bitumen und dergl. sind unzulässig. Das anfallende Regenwasser von Stellflächen, Hofflächen und Grundstückszufahrten darf nicht in die Versickerschächte eingeleitet werden.
- c) Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten und zu unterhalten.
- d) Je Bauplatz ist mind. ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit der Standort des Baumes im Bebauungsplan nicht zwingend vorgegeben ist, muß dieser entlang der öffentlichen Fläche gepflanzt werden. Dieser Baum ist dauernd zu unterhalten und ggf. ist Ersatz zu pflanzen.

Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:

Linde, Esche, Akazie, Berg-, Feld-, Spitzahorn, Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Baumhasel, Obst-Hochstamm (Stammumfang mind. 10 - 14 cm)

- 6
- e) Die Eigentümer von Bauplätzen dieses Baugebietes, die mit einem privaten Pflanzgebot belegt sind, sind verpflichtet, entlang ihrer Grundstücksgrenze zum Außengebiet auf einer Breite von mind. 4 m bzw. gemäß der Fläche laut Bebauungsplan eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern sowie Obsthalb- und Obsthochstämmen anzulegen, ständig zu belassen, zu unterhalten und gegebenenfalls Ersatz zu pflanzen, um so einen besonders gefälligen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Als geeignete heimische Sträucher werden empfohlen:  
Birke/Heister, Flieder, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuß, Heckenrose, Heckenkirsche - leicht giftig, Hunds-Rose, Hecht-Rose, Liguster - leicht giftig, Pfaffenhütchen - leicht giftig, Sal-Weide, Schneeball, Trauben-Kirsche, Weißdorn, Zaubrose

- f) Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen  
(§ 8a BNatSchG/§ 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet. Das Planungsgebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Planungsgebiet ist keinerlei Bewuchs und kein Wasserverlauf vorhanden. Auf einem Teil des Planungsgebietes befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Dieser Hof ist seit ca. 10 Jahren nicht mehr in Betrieb. Das Stallgebäude wurde bereits vor drei Jahren abgerissen. Die restlichen ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheuern werden in den nächsten Jahren abgebrochen. Das renovierte zweigeschossige Wohnhaus soll erhalten bleiben. Der Eingriff in die Natur und die Landschaft ist aus den o. a. Gründen gering, zumal auch die Hälfte des Baugebietes in einer Geländesenke liegt.

Als Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG sind zur Begrünung und Gestaltung des Gebietes folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Bei den westlichen Bauplätzen ist durch ein privates Pflanzgebot zwingend vorgeschrieben, daß sie durch eine geeignete Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen einen gefälligen Anblick ins Illertal gewährleisten.  
Die Fläche des privaten Pflanzgebotes umfaßt ca. 700 qm.
2. Im nordöstlichen Teil des Baugebietes wird die Gemeinde zwei schöne Laubbäume pflanzen.

3. Eine Versiegelung des Bodens ist nicht zulässig. Das auf den Baugrundstücken des Baugebietes anfallende Regenwasser muß dort versickert werden. Siehe hierzu bitte Ziff. VI. 1 a-b und VII.
4. Je Bauplatz des Baugebietes muß in dem der Erschließungsstraße zugewandten Bereich mindestens ein heimischer großkroniger Laubbaum gepflanzt werden (siehe Textteil). Es werden somit 36 großkronige Laubbäume neu gepflanzt.
5. Die Bauplätze umfassen eine Fläche von durchschnittlich 650 - 750 qm. Für eine private Begrünung dieses Baugebietes unter Wahrung eines gutnachbarlichen Verhältnisses ist auf Grund der Bauplatzgrößen angemessener Platz vorhanden. Dies wird nach den Erfahrungen in den anderen Baugebieten der Gemeinde und besonders im benachbarten Wohnbaugebiet "Kreuzberg I" in optisch gefälliger und ökologisch nützlicher Weise genutzt.
6. Das Wohnbaugebiet wird erfahrungsgemäß zum größten Teil von jungen Ehepaaren bebaut. Sie erhalten bei der Geburt eines Kindes von der Gemeinde einen Obstbaum als Geschenk. In den letzten 10 Jahren hat die Gemeinde dadurch durchschnittlich 32 Obstbäume pro Jahr an junge Ehepaare gespendet und somit einen weiteren Beitrag geleistet.
7. Außerhalb des Baugebietes wird die Gemeinde zusätzlich:
  - 7.1 auf dem in der Nähe befindlichen Sportplatzbereich ca. 50 Bäume und ca. 700 Sträucher neu pflanzen.
  - 7.2 bei der Schulturnhalle ca. 10 neue Bäume pflanzen.
  - 7.3 einen weiteren Abschnitt entlang der Autobahn mit ca. 700 Sträuchern neu bepflanzen.
  - 7.4 entlang der Ortsdurchfahrt ca. 12 neue Bäume pflanzen.
  - 7.5 sich um den baldigen Erwerb eines Grundstückes bemühen, um hier eine Obstbaumwiese anlegen zu können.
8. Die Gemeinde hat bereits in den Vorjahren freiwillig umfangreiche Biotopvernetzungs- und Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Die Biotopvernetzungsflächen umfassen nahezu zwei Hektar! Sie müssen von der Gemeinde weiterhin betreut und unterhalten werden. Des weiteren hat die Gemeinde vom Allmendsee in den Brandbach die Wasserzuführung verbessert, den Brandbach auf einer Länge von fast 900 Metern renaturiert und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt. In der Nähe des Allmendsees hat die Gemeinde auch einen ca. 2300 qm umfassenden Auwald von der EVS erworben und festgelegt, daß dieser Auwald so belassen bleiben soll. Die Gemeinde hat auch das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 1147 mit einer Fläche von 3460 qm bei der Kläranlage mit auwaldgerechten Gehölzen bepflanzt.

2. Grundstückseinfriedung (§ 74, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)

a. Zäune und Hecken

An Verkehrsflächen sind Hecken sowie in Hecken und Sträucher einwachsende grüne Spann- und Maschendrahtzäune sowie Holzzäune bis 1,00 m Höhe zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, sofern in diese eine freie Bepflanzung oder Hecke einwachsen kann.

b. Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Bei Einfriedungen und Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

c. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

d. Sockelmauern bis zu 30 cm Höhe können zugelassen werden. Andere Mauern sind genehmigungspflichtig.

3. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedung und Bebauung über 0,70 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 10 u. 74 Abs. 3 Ziff. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm sind genehmigungspflichtig. Die Höhen und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben - bezogen auf NN (Neues System) - im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluß des Nachbargrundstückes darzustellen.

## VII. Grundstücksentwässerung

1. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem (siehe hierzu auch VI 1b und VII Punkt 3).

Schicht-, Druck-, Stauwasser, das über Dränungen ggf. gesammelt wird, darf nicht in die Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

2. Die Rückstauhöhe in den Anschlußkanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern. Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert werden, sind dieselben über eine Abwasserhebeanlage zu entsorgen.



3. Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle muß das Dachflächenwasser auf dem Baugrundstück versickert oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung im Gartenbereich verwendet werden. Insofern wird eine Befreiung von den entsprechenden Verpflichtungsbestimmungen in der gemeindlichen Wasserversorgungs- und Abwassersatzung erteilt. Auf jedem Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit mindestens 6 m<sup>3</sup> Inhalt einzubauen und ordnungsgemäß zu unterhalten.

### VIII. Hausmüllentsorgung

Die Gebäude Nelkenweg 1, 3, 5, 4 und 6 und Lilienweg 12, 14 und 16 müssen ihre Müllgefäße am Abholtag auf dem an der durchgehenden Straße mit **M** gekennzeichneten Sammelplatz zur Leerung abstellen.

### IX. Hinweise

1. Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers/Bauenden.
2. Der Verzicht auf eine ökologische und für die gemeindliche Regenwasserkanalisation nachteilhafte Versiegelung von Grundstücksflächen ist auch deshalb vorteilhaft, weil zu erwarten ist, daß in nächster Zeit für versiegelte Flächen eine gesonderte Regenwassergebühr erhoben wird.
3. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg  
Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde, wie z. B. Steinwerkzeuge, Tonscherben, Metallteile, Knochen o. ä. zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten und sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die Archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
4. Es ist nur die oberirdische Heizöllagerung gestattet. Erdtanks sind nicht zulässig.
5. Bodenschutzbelange (siehe Anlage zum Textteil) Merkblatt für den Bauherrn: Bodenschutz bei Bauarbeiten.

6. Im an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus evtl. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.
7. Es wird darauf hingewiesen, daß weiter nördlich zwei Sportplätze vorhanden sind, auf denen tagsüber (auch Sonn- und Feiertage) und am Abend bis 21.30 Uhr auch unter Flutlicht Sportbetrieb zulässig ist.

Ausgefertigt:  
Altheim, den 21.10.1998/  
27.01.1999  
HK/ck/1149

Ingenieurbüro Schwörer  
88499 Altheim b. Riedlingen

*H. Lipp*

Ausgefertigt:  
Dettingen, den 21.10.1998/  
27.01.1999

*Ruf*

Ruf  
Bürgermeister

Nach Beschluß des Gemeinderates am 14.04.1999  
endgültig ausgefertigt:

Dettingen an der Iller,  
den 15.04.1999

*Ruf*

Ruf  
Bürgermeister