SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. Bebauungsplan 1. Änderung "Auf der Halde Erweiterung I"

Gemeinde Oberdischingen, Alb-Donau-Kreis

Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus dem Schriftlichen Teil vom 29.07.2025 und der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Halde Erweiterung I“ vom 29.07.2025. Die Änderungen dieses Textteiles gelten nur innerhalb dieses Geltungsbereich.

Änderungstextteil in der Fassung vom 29.07.2025

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Halde Erweiterung I“ in Kraft seit 22.10.1988.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes neu festgesetzt oder ~~altes gestrichen~~:

4.1 Stellung der baulichen Anlagen

~~Maßgebend ist die im zeichnerischen Teil angegebene Firstrichtung.~~

5.1.1 Gebäudehöhen

~~Gemessen im Schnittpunkt zwischen Hauswandaussenseite mit Dachhaut und der Erdgeschossfußbodenhöhe~~

Bei eingeschossiger Bauweise: maximal 3,50 m

~~Für jedes weitere Vollgeschoss: plus 2,75 m~~

Die Traufhöhe wird gemessen von der geplanten tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Unterkante Dachsparren (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Für jedes weitere Vollgeschoss: plus 3,00 m

6.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

~~Die Höhenlage der Garagen soll zur öffentlichen Verkehrsfläche so festgelegt werden, dass die Zufahrt maximal 10 % Steigung beträgt.~~

8.1 Nebenanlagen

~~Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.2 Private Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

11.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) müssen Eingriffe in die Gehölzbestände außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

13.1 Anforderung an das Baugrundstück

~~Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 600 m² betragen, bei Doppelhäuser 400 m².~~

Hinweise

21.1 Entwässerung

~~Gebäude die nicht im freien Fall an die Ortskanalisation angeschlossen werden können, müssen ihre gesamten Abwässer durch eine auf dem Grundstück liegende Hebeanlage der Ortskanalisation zuführen.~~

Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Eine Entwässerung im Mischsystem ist daher nur möglich, wenn kein geeigneter Vorfluter vorhanden und eine Versickerung auf dem Grundstück durch die Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist. Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu dimensionieren und auszuführen.

24.1 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnliche Anlagen) sind die sich aus den Vorgaben des „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

Langfassung: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=973>

Kurzfassung: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=974>

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. Örtliche Bauvorschriften 1. Änderung "Auf der Halde Erweiterung I"

Gemeinde Oberdischingen, Alb-Donau-Kreis

Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus den Örtlichen Bauvorschriften vom 29.07.2025 und der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Halde Erweiterung I“ vom 29.07.2025. Die Änderungen dieses Textteiles gelten nur innerhalb dieses Geltungsbereich.

Änderungstextteil in der Fassung vom 29.07.2025

Es gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften „Auf der Halde Erweiterung I“ in Kraft seit 22.10.1988.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes neu festgesetzt oder altes gestrichen:

14.1 Hauptgebäude
~~Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind bis zu einer Fläche von höchstens 10 m² zulässig.~~

14.2 Garagen
Flachdachgaragen sind zulässig.

Reutlingen, den 29.07.2025

Gomadingen, den 29.07.2025

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Wolfgang Schmauder
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bebauungsplan 1. Änderung "Auf der Halde Erweiterung I"

2. Örtliche Bauvorschriften 1. Änderung "Auf der Halde Erweiterung I"

Gemeinde Oberdischingen, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

13.05.2025

22.05.2025

26.05.2025 – 27.06.2025

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

29.07.2025

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Oberdischingen, den _____

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Oberdischingen, den _____

Bürgermeister