

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

### Bebauungsplan „Erweiterung Oberdischingen Nord“

#### Gemeinde Oberdischingen

#### Alb-Donau-Kreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1.000

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).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

##### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

##### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

### 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

Ein Geschossigkeitsnachweis bzw. eine Geschossigkeitsberechnung ist mit den Eingabeplänen im Baugesuch abzugeben.

### 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

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

Die Firsthöhe wird gemessen von der geplanten tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe (beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der geplanten tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) der Versatz darf maximal 2,00 m betragen.

Sattel-, Walm- und versetztes Pultdach  
FH (Firsthöhe) max.: 9,00 m

Sattel-, Walm- und versetztes Pultdach  
TH (Traufhöhe) max.: 6,50 m

Flachdach  
GH (Gebäudehöhe) max.: 6,50 m / 3,50 m

### 1.2.5 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normal Null festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden.

Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Es wird eine offene Bauweise nach BauNVO § 22 (2) festgelegt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Es wird eine abweichende Bauweise nach BauNVO § 22 (4) festgelegt.

Für einseitig an eine Grundstücksgrenze gebaute Gebäude gilt die abweichende Bauweise, wenn die unten aufgeführten Kriterien (Spiegelstriche) eingehalten werden.

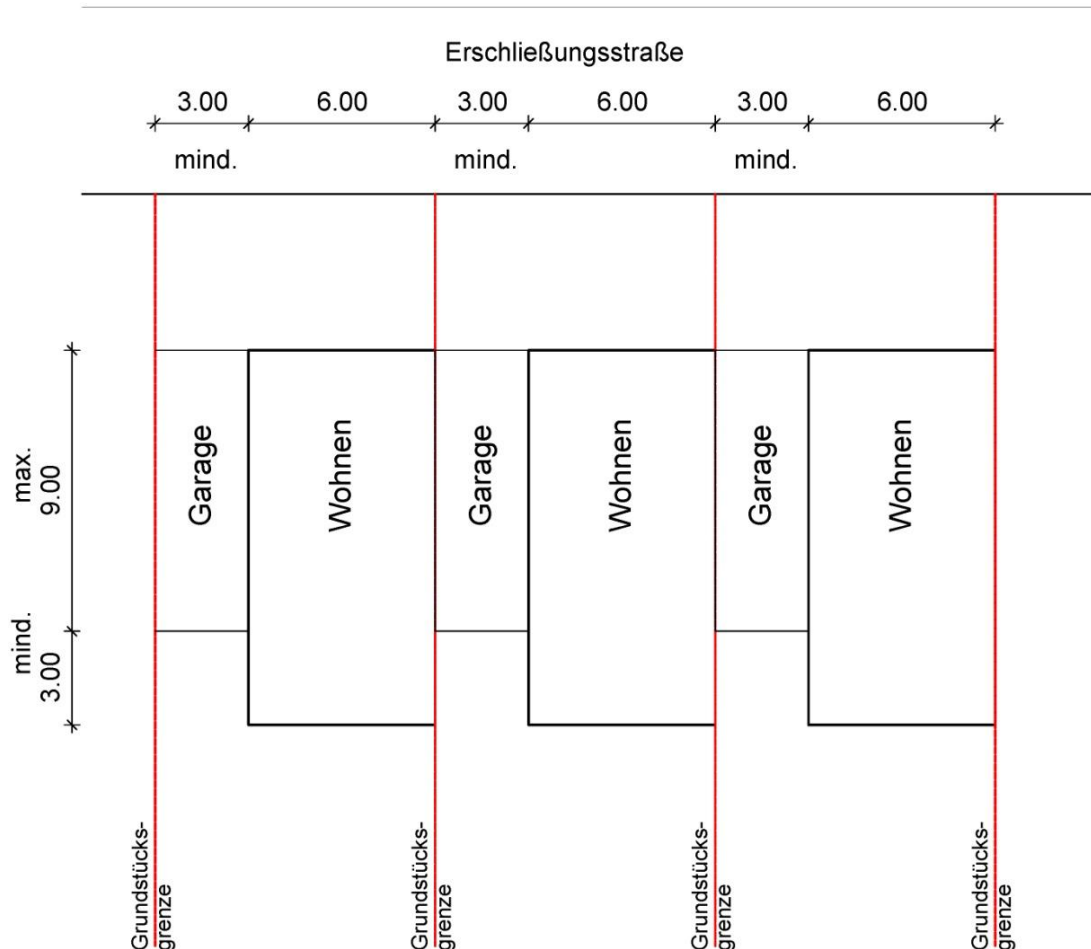
Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise, abweichend hiervon ist:

- Im Obergeschoss ein einseitiger seitlicher Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.
- Die Garage als Zwischenbau im Erdgeschoss darf maximal 9,00 m tief und mindestens 3,00 m breit sein. Der Gebäuderücksprung muss zur hinteren Gebäudekante mindestens 3,00 m betragen.
- Die Dächer der Garagenzwischenbauten dürfen als Terrassenfläche genutzt werden.

zulässig sind nur

- Kettenhäuser (halboffene Bauweise)

Erläuterungsskizze zur Ausnahmeregelung (Kettenhäuser):



Der Zwischenbau darf nur als Garage oder Carport jeweils mit Terrasse genutzt werden.

### 1.3.1 Zulässige Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Gebäude sind als Grenzbau zulässig, wenn sie eine Grenzwandlänge von 8,50 m und eine sichtbare Grenzwandfläche von 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Grenzwand wird auf maximal 3,00 m ab der Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt.

In diesen Gebäuden sind innerhalb des sonst bei offener Bauweise einzuhaltenden gesetzlichen Grenzabstandes als Nutzungen nur Garagen, Nebenräume und/oder Funktionsräume zulässig.

### 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,50 m an die Straße heranrückt. Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

### 1.5 **Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude** (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten festgesetzt. Beim Doppelhaus (je Haushälfte) sowie beim Kettenhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### 1.6 **Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen** (§ 9 (1) 12 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Zweckbestimmung: Elektrizität (Umspannstation)

Maximale Höhe baulicher Anlagen: 3,5 m

### 1.7 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

### 1.8 **Leitungsrecht** (§ 9 (1) 13, 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde.

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens, „Leitungsrecht“, ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung durch die Gemeinde zulässig. (Breite des Leitungsrechts: ca. 3,0 m)

### 1.9 **Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

#### **Öffentliche Grünfläche**

#### **Zweckbestimmung: Verkehrsgrün**

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

#### **Private Grünfläche**

#### **Zweckbestimmung: Pflanzgebotsfläche**

Die privaten Grünflächen sind entsprechend der Festsetzung unter 1.10.1 und 1.11.1 herzustellen und zu pflegen.

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

### **1.10.1 Maßnahme 1: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser**

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Häusliches Schmutzwasser, verunreinigtes Hofflächenwasser und die Straßenentwässerung ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet und dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Das Regenrückhaltebecken wird als Retentionsfilterbecken mit belebter Bodenzone ausgeführt. Nach der Oberbodenpassage gelangt das gereinigte Niederschlagswasser gedrosselt in den Erlbach.

Die private Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser wird aufgrund des Untergrundes ausgeschlossen (siehe Geotechnisches Gutachten von Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH vom 28.07.2017 bei der Gemeinde Oberdischingen einzusehen).

Eine private Versickerung ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn auf der Grundlage entsprechender hydrogeologischer Nachweise eine Genehmigung erteilt wird.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Hangwasser:

Zur Ableitung des außerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers, ist die Schaffung einer Kombination aus kleiner Mulde und Erdwall auf den privaten Grundstücken 1-17 vorzusehen. Das zufließende Oberflächenwasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt und zusammen mit dem Niederschlagswasser des Baugebietes in das Retentionsfilterbecken abgeleitet. Die Herstellung dieser Mulde und Wall erfolgt als einheitliche Maßnahme im Rahmen der Erschließung durch die Gemeinde. Für den Erhalt und die Funktionsfähigkeit des Bauwerkes sind die jeweiligen privaten Grundstückeigentümer verantwortlich. (Querschnitt des Erdwalls siehe Hinweise unter 2.10)

### **1.10.2 Maßnahme 2: Wasserdurchlässige Stellplätze/nicht überbaute Grundstücksflächen**

Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, sodass hier weiterhin eine Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann. Alternativ ist eine Entwässerung in angrenzende grundstückseigene Grünflächen möglich. Eine (Teil-) Versiegelung ist auf maximal 60 % des jeweiligen Baugrundstücks zu beschränken. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

### **1.10.3 Maßnahme 3: Dachbegrünung**

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10° der Garagen, der Wohngebäude und Nebenanlagen sind extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Ausgenommen davon sind Flächen für technische Aufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung.

## 1.11 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

### Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen

Es sind standortgerechte und vorzugsweise heimische bzw. gebietseigene Gehölze oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Für die Anpflanzung in Naturschutzausgleichsflächen sowie im Außenbereich dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenartenliste des Herkunftsgebiets 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“ sowie gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ verwendet werden.

Soweit dafür bei Laubbäumen kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 8 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden.

Für die Anpflanzung von Obstgehölzen sind regionaltypische Sorten zu verwenden. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

### 1.11.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Bepflanzung auf privaten Grünflächen

Die Eigentümer von Bauplätzen, die mit einem privaten Pflanzgebot belegt sind (Grundstücke 1-17) sind verpflichtet, entlang ihrer Grundstücksgrenze laut Plan eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (mindestens zweireihig) 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. Abstandsflächen für Baumpflanzungen gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg müssen eingehalten werden.

Die Eigentümer sind durch Bescheid gem. § 178 BauGB zu verpflichten, die Pflanzgebote spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen.

#### Pflanzliste 1

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Regionaltypische Obstsorten	

### 1.11.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Laubbäume auf den Baugrundstücken

- Keine Darstellung in der Planzeichnung -

Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14-16 cm) bzw. ortstypischer Hochstamm-Obstbaum (Mindeststammumfang von 10-12 cm) entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. (Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB).

Die Eigentümer sind durch Bescheid gem. § 178 BauGB zu verpflichten, die Pflanzgebote spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen. Abstandsflächen für Baumpflanzungen gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg müssen eingehalten werden.

### 1.11.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3): Laubbaum auf öffentlicher Grünfläche im Straßenraum

Gemäß Planeintrag ist auf den öffentlichen Grünflächen im Straßenraum jeweils ein heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anzahl der Standorte ist verbindlich festgesetzt. (Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB). Die genaue Lage der Bäume inklusive der Grüninseln auf öffentlichen Flächen kann im Zuge der Erschließungsplanung noch angepasst werden.

#### Pflanzenliste für Ziffer 1.11.2 und 1.11.3

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre (auch in Sorten)</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia aucuparia</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Obsthochstämme in Sorten	

## 2. Hinweise

### 2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.

### 2.2 Baugrund und Geotechnik

Die Gemeinde Oberdischingen hat geotechnisches Standortgutachten in Auftrag gegeben. Zusammenfassend ist das Baugebiet aus geotechnischer Sicht als gut bebaubar zu bezeichnen. Für nicht unterkellerte Wohngebäude sind zusätzliche Aufwendungen für die Gründung zu erwarten, die jedoch im „üblichen“ Rahmen anzusiedeln sind. Die Bauwerksgründungen sind detailliert am Einzelobjekt zu planen. (siehe Geotechnisches Gutachten von Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH vom 28.07.2017 bei der Gemeinde Oberdischingen einzusehen)

Es obliegt den vor Ort mit der Umsetzung der Baumaßnahme verantwortlich tätigen Fachkräften, die hier aufgeführten Angaben und Empfehlungen den technischen Regeln entsprechend umzusetzen, prüfen oder abnehmen zu lassen. Sofern im Zuge des Erdbaus die Baugrundverhältnisse gegenüber den Erwartungen abweichen oder sich Unklarheiten ergeben, ist in jedem Falle die Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH zu Rate zu ziehen.

Die Gemeinde Oberdischingen, hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nochmal ein Standsicherheitsnachweis für das Retentionsbecken von einem Ingenieurbüro rechnen lassen. Als Ergebnis der Prüfung wird aus dem Bericht folgendes zitiert:

*„Aufgrund der in den Standsicherheitsberechnungen aufgezeigten Einflüsse des geplanten Retentionsbeckens auf die Böschung, der Tatsache dass das Becken mehr als 20 Meter von der Böschungskrone entfernt geplant ist und der Tatsache dass der Hang mit Ausnahme der überlagernden Deckschichten aus gut tragfähigem Mergel mit Festgesteinsscharakter besteht, ist keine negative Auswirkung auf die Böschung bzw. das Retentionsbecken zu erkennen.*

*Es ist nicht auszuschließen, dass Rutschungen bzw. Hangbewegungen eintreten, welche jedoch nur in den Deckschichten und Lockergesteinen, demnach „lokal“ in der Böschung stattfinden und keine negativen Auswirkungen für oder durch das Retentionsbecken haben.*

*Die Herstellung des Retentionsbeckens ist in Bezug auf die Böschungsstandsicherheit aus geotechnischer Sicht freizugeben.“*

Das Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau weist auf folgende Sachverhalte hin:

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, welche von lössführenden Fließerden und Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und

Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist nach der Gefahrenhinweiskarte Baden-Württembergs eine Rutschung eingetragen. Im hochauflösenden digitalen Geländemodell sind dort im Gelände Anzeichen für Massenbewegungen zu erkennen (siehe Anlage). Über die Aktivität der Hangbewegungen liegen keine Erkenntnisse vor. Für die Geplante Bebauung wird empfohlen für Bauungen einen Grenzabstand zur Hangkante durch eine in Rutschungsfragen erfahrenes Ingenieurbüro festlegen zu lassen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Im Nahbereich der Rutschung wird wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) abgeraten. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieur-geologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Aus hydrogeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass das von der Planfläche südlich gelegene Wasserschutzgebiet Oberdischingen (WSG-Nr.: 425025) aktuell fachtechnisch überarbeitet wird. Das derzeitige Wasserschutzgebiet mit Rechtsverordnung vom 14.11.1975 entspricht nicht den seit Beginn der 1990-er Jahren geltenden Richtlinien und Kriterien zur Abgrenzung von Wasserschutzgebieten in Baden-Württemberg. Beim jetzigen Kenntnisstand ist es nach der Überarbeitung möglich, dass sich die Planfläche vollständig oder zum Teil in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes befindet.

### 2.3 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen.

Oberboden ist getrennt zwischenzulagern und für die Gestaltung der Außenanlagen einzusetzen. Überschüssiger Oberboden muss auf Oberbodendeponien gebracht werden. Beim Auf- und Abtrag von Rohboden ist ein Massenausgleich anzustreben.

### 2.4 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

### 2.5 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung und dem Verkehr, sowohl auf den an das Plangebiet angrenzenden als auch auf den durch das Plangebiet führenden Wegen und Straßen, wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen

Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden. Auf das „Schwengelrecht“ und §§ 11 und 16 Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Nördlich der Plangebietsgrenze befinden sich in einer Entfernung von ca. 400 Metern zwei landwirtschaftliche Aussiedlungsstandorte mit Schweinehaltung (FlstNrn. 1055, 1214). An einem Aussiedlungsstandort ist die Aufstockung des Tierbestandes baurechtlich genehmigt. Die Immissionen beider Tierhaltungen beaufschlagen, nach der Geruchsabschätzung vom 15.08.2023, das Wohngebiet unter 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten im Jahr (siehe Anlage). Damit wird der Immissionswert als Kenngröße einer zumutbaren Geruchsbelästigung, nach Anhang 7 Nr. 3.1 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (2021), eingehalten.

## 2.6 Beschränkung der Beleuchtung

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, so dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3.000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

## 2.7 Immissionen innerhalb des Gebietes

Bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen sind die sich aus den Vorgaben des LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

[https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

## 2.8 Grundwasserschutz

Das Baugebiet befindet sich künftig in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIA. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

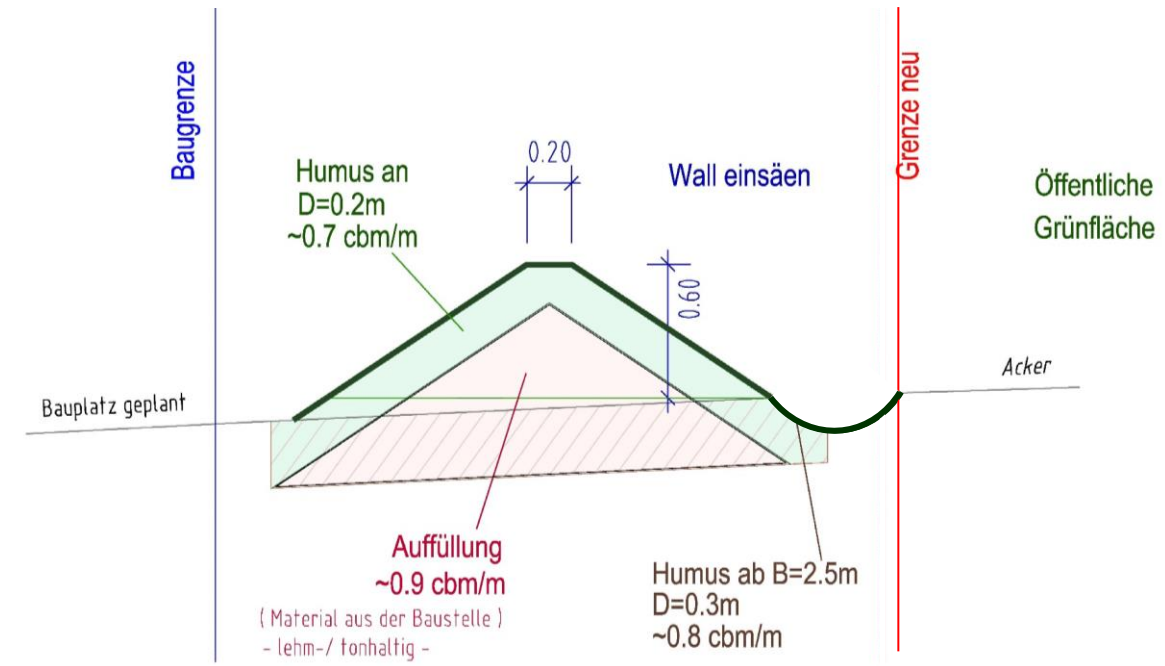
Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

## 2.9 Entwässerung

Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.

## 2.10 Hangwasser bei Starkregenereignissen

Ausführungen siehe Maßnahme 1.10.1.



---

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

### Örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Oberdischingen Nord“

#### Gemeinde Oberdischingen

#### Alb-Donau-Kreis

---

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan Maßstab 1 : 1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **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 20. November 2023 (GBl. S. 422).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
– siehe Einschrieb im Lageplan –

Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptbaukörper.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Bei versetzten Pultdächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit schwarzen, anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei oder Zink zulässig.

3. **Dachaufbauten / Dacheinschnitte** (§ 74 (1) 1 LBO)

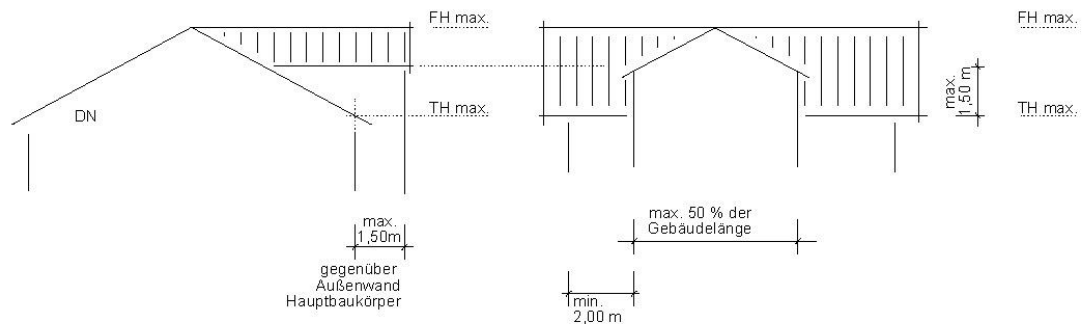
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)**

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

**Quer- und Zwerchgiebel****5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)**

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

**6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen), müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung müssen einheitlich ausgeführt werden.

**7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen sind durch Sträucher, Hecken oder Buschgruppen auszubilden. Zugelassen sind Spanndrähte und Maschendrahtzäune, welche von Hecken eingewachsen werden, sowie Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m. Sockelmauern sind bis 0,50 m Höhe zulässig.

Einfriedungen und Grenzbeplantungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Grundstücksausfahrten ist in beide Richtungen jeweils ein Sichtdreieck 3/30 zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass 3 m vor der öffentlichen Straße, 30 m der Straßen einsehbar sein muss. Diese sind jeweils ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

§§ 11 und 16 des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

**8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**9. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**

Abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen, jedoch mindestens zwei Stellplätze pro Baugrundstück. Dabei kann der Stauraum (5,50 m) vor Garagen angerechnet werden, soweit die hintereinanderliegenden Stellplätze zur selben Wohneinheit gehören.

Berechnungsbeispiel

1 WE = 2 Stellplätze (1 x 1,5 = 1,5, gerundet 2)

2 WE = 3 Stellplätze (2 x 1,5 = 3)

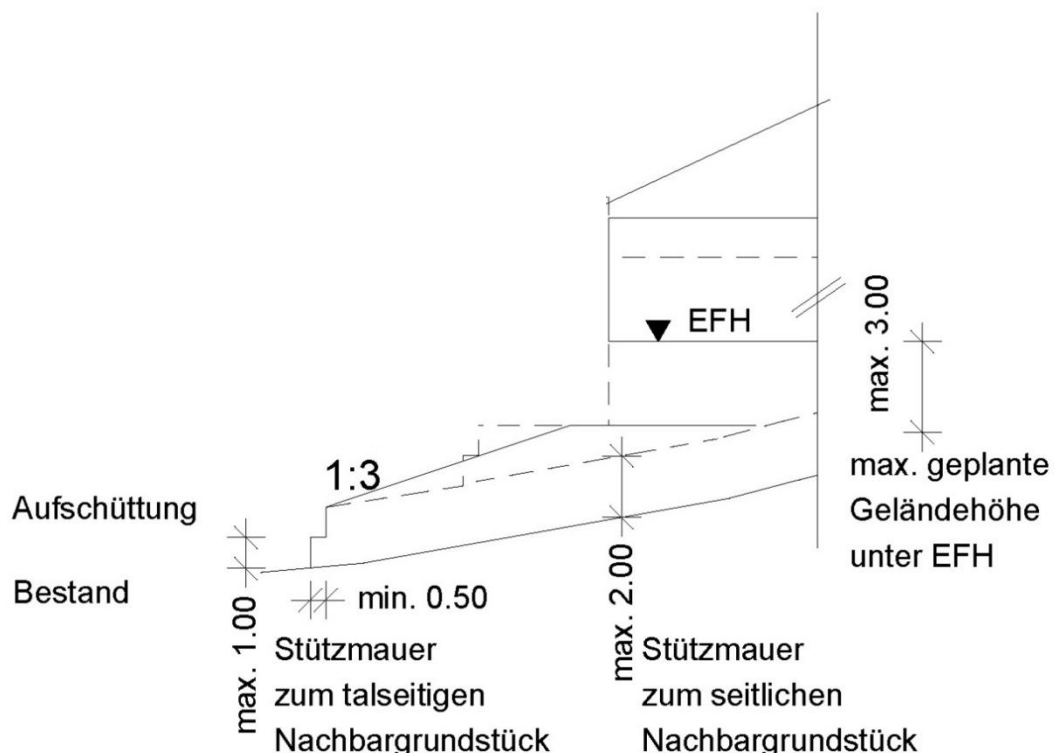
3 WE = 5 Stellplätze (3 x 1,5 = 4,5, gerundet 5)

**10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) LBO)**

Gegenüber dem Nachbargrundstück sind Geländeabweichungen stufenlos und mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszubilden.

Zwischen Grundstück und Straße, bzw. talseitigen Nachbargrundstücken (Süden) oder öffentlicher Grünfläche sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig.

Zu seitlichen (Osten und Westen) Nachbargrenzen sind Stützmauern innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Höhen werden an der höchsten Stelle gemessen.



Zum talseitigen (Süden) Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen).

Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Das talseitig an das Gebäude anschließende künftige Gelände darf maximal 3,00 m unterhalb der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) liegen.

Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

## 11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Fassadengestaltung
6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
7. Einfriedungen
8. Niederspannungsfreileitungen
9. Stellplatzverpflichtung
10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den 23.07.2024

Oberdischingen, den 23.07.2024

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

Wolfgang Schmauder  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Erweiterung Oberdischingen Nord“

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Oberdischingen Nord“

#### Gemeinde Oberdischingen, Alb-Donau-Kreis

---

<b>Aufstellungsbeschluss nach § 13 b BauGB</b>	22.11.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	01.12.2022

<b>Entwurfsbeschluss</b>	25.07.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	24.08.2023
- Veröffentlichung des Entwurfes	25.08.2023 – 25.09.2023
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Behörden	25.08.2023 – 25.09.2023

<b>Erneuter Entwurfsbeschluss nach § 13 b BauGB i.V.m. § 215 a BauGB</b>	23.07.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Veröffentlichung des Entwurfes	
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Behörden	

#### **Satzungsbeschluss** Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

---

Ausgefertigt: Oberdischingen, den \_\_\_\_\_  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ortsübliche Bekanntmachung  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich  
Oberdischingen, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_