

Bebauungsplan „Bühlen IV“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(eingeleitet nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB,
fortgeführt nach § 215a BauGB)

A. Begründung zum Bebauungsplan

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Anerkannt,
Unlingen, den

.....
Hinz, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 23.09.2024

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

A.	Begründung zum Bebauungsplan.....	3
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung	5
3.	Verkehrliche Erschließung	8
4.	Regen- und Schmutzwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung.....	9
5.	Bodenordnung	10
6.	Städtebauliche Daten.....	10
B.	Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan	11

Anlage 1: Umweltbericht vom 23.09.2024,
Ingenieurbüro Gansloser und Ingenieurbüro Funk

Anlage 2: Eingriffs- /Ausgleichsbilanz auf der Grundlage der Ökokontoverordnung vom
23.09.2024,
Ingenieurbüro Funk

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 30.08.2024,
Josef Grom, Büro für Landschaftsökologie

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Unlingen benötigt dringend die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Auch im Ortsteil Dietelhofen besteht eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbauland, welche die Gemeinde nicht befriedigen kann. Die Entwicklung des Baugebietes „Bühlen IV“ in Dietelhofen ist deshalb zur Verminderung des Wohnraummangels dringend erforderlich.

Der Bebauungsplan entwickelt sich in Teilen aus dem derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen. Die südliche Teilfläche des Flurstückes 643 ist darin bereits als Wohnbaufläche enthalten. Die restliche Teilfläche noch als unbeplanter Außenbereich gekennzeichnet. Diese restliche Teilfläche des Bebauungsplans wurde in das derzeit laufende Fortschreibungsverfahren des Teilflächennutzungsplans „Wohnen und Bauen“ mit aufgenommen. Die Planänderung des Teilflächennutzungsplanes läuft derzeit im Parallelverfahren. Der Feststellungsbeschluss wird voraussichtlich vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst. Unabhängig davon sind bei einem Bebauungsplanverfahren nach dem damaligen § 13b BauGB Abweichungen von den Darstellungen des FNP zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Dietelhofen ist trotzdem gegeben.

Die Planfläche ist in der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeignete Flächen) ausgewiesen. Nach der Regionalplanung kommt deshalb im Planbereich für den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche ein besonderes Gewicht zu. Dietelhofen ist aber im Regionalplan im Gesamten rundum von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen umgeben. Um in Dietelhofen eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, ist deshalb die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen im unbedingt notwendigen Umfang erforderlich. Die Ziele der Raumordnung werden trotzdem beachtet.

Die Gemeinde hat im Zuge der Vorplanung auch eine alternative Bebauungsmöglichkeit in einer zentraleren Ortslage von Dietelhofen, südlich des Feldweges 372, geprüft. Von einer weiteren Planung in diesem Bereich wurde abgesehen, da hier kein Grunderwerb möglich ist und da im Randbereich bestandsgeschützte landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Auch diese Flächen sind im Regionalplan als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Grundsätzlich strebt die Gemeinde eine Innenentwicklung und Nachverdichtung vor einer Außenentwicklung an. Leider stehen der Gemeinde in Dietelhofen keine innerörtlich bebaubaren Flächen in geeigneter Größe und Beschaffenheit zur Verfügung. Unabhängig davon wird auch eine Innenentwicklung auf privater Fläche angestrebt. Die Gemeinde unterstützt dabei eine Umsetzung fördernd, sofern von privater Seite aus eine Innenentwicklung geplant ist, die auch den Zielen der Gemeinde entspricht. Deshalb wird trotz Außen-

entwicklung durch den Bebauungsplan der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet.

Die Entwicklung des Baugebietes „Bühlen IV“ im Außenbereich ist notwendig:

1. Es besteht in Dietelhofen eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.
2. Die gemeindlichen Bauplätze in „Bühlen III“ sind alle verkauft und größtenteils bebaut.
3. Ein Teil der Innenbereichsflächen von Dietelhofen, insbesondere im zentralen Bereich, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen belastet oder die Flächen können aufgrund des landwirtschaftlichen Bestandsschutzes nicht bebaut werden.
4. Andere alternative Bauflächen im Innenbereich von Dietelhofen sind nicht vorhanden oder ein Grunderwerb ist nicht möglich.
5. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind in der Friedhofstraße für eine nordöstliche Erweiterung bereits hergestellt.

=> Die Gemeinde kann den vorhandenen Bauinteressenten aus den oben genannten Gründen keinerlei Baugrundstücke anbieten. In Ermangelung an verfügbaren Innenbereichsflächen oder anderen Ortsrandflächen kann deshalb nur im nördlichen Anschluss an das Baugebiet „Bühlen III“ der Bebauungsplan „Bühlen IV“ eine Weiterentwicklung von Dietelhofen ermöglichen und den Bedarf an Wohnraum mindern. Um das Abwandern von jungen Familien zu verhindern, besteht vordringlicher Handlungsbedarf. Die Ausweisung des Baugebietes ist dringend erforderlich. Der Grundsatz einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird beachtet.

Um auf den Wohnflächenbedarf zu reagieren hat der Gemeinderat am 12.12.2022 beschlossen, am westlichen Rand von Dietelhofen den Bebauungsplan „Bühlen IV“ mit ca. 1,1 ha aufzustellen. Durch den Bebauungsplan können 14 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser (Einfamilienhäuser) bereitgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach dem damaligen noch rechtsgültigen § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem § 13a BauGB eingeleitet. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 3.630 m² und liegt deutlich unterhalb des nach § 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m². Der Bebauungsplan bindet im Süden und Osten an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Der Bebauungsplan steht im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsbereichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bühlen IV“ und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ im beschleunigten Verfahren im Jahre 2022 war somit zulässig. Eine Umweltprüfung war gemäß dem damaligen § 13b BauGB nicht erforderlich. Am 18.07.2023 entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass der § 13b BauGB gegen EU-Recht verstößt da bei einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erhebliche Umwelteinwirkungen nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden können. Durch das Bundesverwaltungsgerichtsurteil ist unter Umständen ein ohne Umweltbericht bzw. dessen Vorprüfung erstellter Bebauungsplan mit einem Verfahrensmangel behaftet und rechtlich ungültig.

Am 20.12.2023 wurde durch den Gesetzgeber § 215a in das BauGB eingefügt, der eine Fortführung der nach dem § 13b begonnenen Bebauungsplanverfahren ermöglicht. Für den Bebauungsplan „Bühlen IV“ und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ wurde deshalb nun geforderte Umweltprüfung durchgeführt und diese im einem Umweltbericht dargelegt. Zur Abwägung wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlen IV“ mit der Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird veröffentlicht und nachfolgend soll dann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Rand von Dietelhofen. Es handelt sich um eine mit ca. 1,7 % nach Südosten sehr flach geneigte Wiese- bzw. Sportplatzfläche. Der Geltungsbereich umfasst daneben auch einen Feldweg, bisherige Gartenflächen und im Norden werden zwei kleinere Teile von Ackerflächen mit umfasst. Der höchste Punkt des Planbereiches liegt im Westen im Bereich der Friedhofstraße. Im Planbereich stehen mehrere Gehölze (Sträucher und Bäume), u. a. auch zwei große Linden die erhalten bleiben sollen.

Im Norden schließen an den Planbereich Ackerflächen an. Im Osten schließt sich, abgegrenzt durch einen kleinen mit Gehölzen bewachsener Erdwall, ein öffentlicher Spielplatz an. Im Süden begrenzt die vorhandene Wohnbebauung entlang des „Rosenwegs“ den Geltungsbereich und im Westen wird der Geltungsbereich durch die ausgebaute „Friedhofstraße“ begrenzt. Westlich der Friedhofstraße liegt das Baugebiet „Bühlen III“, das bereits fast vollständig bebaut ist.

Gesetzlich geschützte Biotop sind im Planbereich keine vorhanden. Im westlichen Umgriff des Planbereichs liegt in ca. 120 m Entfernung das geschützte Biotop „Feldgehölz westlich Dietelhofen“. Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Biotopverbundsystems und nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben. Quellschutzgebiete sind im Planbereich und im Umgriff keine vorhanden. Der Planbereich liegt 100 - 200 m außerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Reutlingendorf Obermarchtal“.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die „Friedhofstraße“ und die „Bühlstraße“ an die „Bussenstraße“ (K 7533).

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt durch den „Bienenweg“, der bei einer langfristig geplanten Baugebietserweiterung nach Osten verlängert wird. Der zwischenzeitlich als Sackgasse endende „Bienenweg“ erhält im Osten auf Bauplatz Nr. 14 eine, für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte, provisorische Wendemöglichkeit. Die Straße wird

als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehweg ausgebildet. Vom „Bienenweg“ aus wird ein Zugang zum östlich angrenzenden öffentlichen Spielplatz geschaffen.

In Richtung Norden wird für eine langfristige Erweiterung eine öffentliche Vorhaltefläche mit 5,5 m Breite eingeplant.

Im Zuge der Vorplanung wurden verschiedene Erschließungsalternativen geprüft. Durch die Form des Planbereiches, durch die gewünschte Erhaltung der beiden großen Linden und durch die im Zuge der Erschließung von „Bühlen III“ bereits in den Planbereich vorgestreckte Kanalleitung und die teilweise bereits errichteten Hauskontrollschächte sind nur eingeschränkt Alternativen möglich bzw. wirtschaftlich sinnvoll. Trotzdem wurden im Zuge der Vorplanung alternative Erschließungen und verschiedene Baugebietsgrößen untersucht. Der Ortschaftsrat und der Gemeinderat haben sich letztendlich für die im Plan dargestellte Lösung entschieden. Eine langfristige Erweiterung des Baugebietes nach Osten kann vorgenommen werden.

Der das Baugebiet querende Feldweg 642, der auch zur Erschließung des nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flurstücks 650 dient, wird an den nördlichen Rand des Planbereiches verlegt. Der dort neu herzustellende Weg dient, ergänzend zu dem festgesetzten Eingrünungstreifen, als zusätzlicher Pufferstreifen zwischen Wohnbauflächen und landwirtschaftlichen Flächen.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 14 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Dem Flurstück 410/5 (Rosenweg 8) wird eine ca. 280 m² große Fläche zugeschlagen. Auf dieser Fläche wird bereits jetzt vom Bewohner der Rosenweg 8 Bienenhaltung betrieben. Die geplanten Bauplatzgrößen, ohne die festgesetzten Grünflächen und ohne die dem Flurstück 410/5 zuzuschlagende Fläche, liegen zwischen ca. 508 m² und ca. 850 m². Beim dem mit ca. 850 m² relativ großen Bauplatz handelt es sich um einen Eckplatz mit spitzwinkligem Zuschnitt. Die durchschnittliche Bauplatzgröße aller 14 Bauplätze im Baugebiet beträgt ca. 630 m². Die gewählten Bauplatzgrößen werden auch durch den abgewinkelten Zuschnitt des Planbereiches bestimmt. Eine verdichtete Bauweise mit Geschosswohnungsbauten wird für die geplante Siedlungsstruktur als nicht angemessen angesehen. Nach Ansicht der Gemeinde sollen solche an geeigneteren Standorten in der Ortsmitte realisiert werden. Die gewählten Bauplatzgrößen sind für die geplante städtebaulich gewünschte aufgelockerte Bebauung der Ortsrandlage im ländlichen Raum von Dietelhofen in ihrer Größe angemessen und entsprechen auch dem erwarteten Bedarf. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist gewährleistet.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von den in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (2) BauNVO in der Regel zulässigen Nutzungen werden die Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Eine Mischung der Wohnbebauung mit allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird ermöglicht. Von den nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme

zugelassenen Nutzungen werden im Bebauungsplanverfahren analog der Rechtsprechung zu dem ursprünglich geltenden § 13b BauGB alle ausgeschlossen.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 beschränkt, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet die Obergrenze nach § 17 BauNVO darstellt. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,7 beschränkt.

Als Gebäudehöhe werden maximal 8,5 m zugelassen. Da Gebäude mit sehr flacher Dachneigung (unter 15°) und Gebäude mit Flach- und Pultdächern durch ihre hohen Wandhöhen besonders stark auf angrenzende Grundstücke einwirken können, werden diese auf maximal 7,0 m Gesamthöhe beschränkt. Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und auf den höchsten Punkt des gedeckten Daches bzw. auf den Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut oder auf den obersten Abschluss der Außenwand.

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird für jedes Grundstück festgelegt. Sie orientieren sich jeweils an den oberen Straßenhöhen oder oberen Geländehöhen im Bereich der Baugrundstücke.

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhäuser zulässig. Eine Ausrichtung der Gebäude durch eine festgelegte Gebäudestellung/Firstrichtung wird nicht vorgenommen.

Da die Erschließungsstraße nicht in der Lage ist, sowohl einen größeren fließenden als auch einen größeren ruhenden Verkehr aufzunehmen und um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden werden pro Einzelhaus max. drei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zugelassen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgewiesene Sichtwinkel müssen aber dabei beachtet werden. Aus Sicherheitsgründen und aus gestalterischen Gründen sind mit Garagen und Carports zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

Eine Ein- und Ausfahrt von den Baugrundstücken über die privaten Grünflächen auf den geplanten nordwestlichen Feldweg wird nicht zugelassen.

In zunehmendem Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Luft-Wasser-Wärmepumpen sind deshalb in der Regel innerhalb der Gebäude aufzustellen. Wenn sie im Außenbereich aufgestellt werden, sind sie deshalb bei Bedarf mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

Eventuelle Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zulässig.

Zur städtebaulichen Aufwertung und zur ökologischen Durchgrünung des Baugebietes werden auf den privaten Bauflächen Pflanzgebote für Bäume der 2. Ordnung festgesetzt.

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sind auf nördlichen Bauplätzen private Grünflächen festgesetzt, auf denen eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern mit mindestens einem zusätzlichen Baum pro Bauplatz zu pflanzen sind. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild vermindert.

Die zwei vorhandenen zu erhaltenden Linden verbleiben in öffentlichen Grünflächen und werden von der Gemeinde gepflegt. Auch eine Baumweide auf geplanter privater Fläche wird als erhaltungswürdig angesehen und ist deshalb zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Um Eingriffe in den Boden auch bei privaten Baumaßnahmen zu minimieren, werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Bodenschutzmaßnahmen getroffen.

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe sind in unmittelbarer Umgebung keine bekannt. Trotzdem wird auf die in einer ländlichen Gemeinde grundsätzlich vorhandenen landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen.

Durch das Fachbüro „Josef Grom, Büro für Landschaftsökologie“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Das Baugebiet kann artenschutzrechtlich unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltenden Maßnahmen zugelassen werden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist den Unterlagen beigelegt.

3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an die K 7533 erfolgt über die Friedhofstraße und die Bühlstraße.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine 5,5 m breite Erschließungsstraße. Sie wird als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehweg ausgebildet. Die gewählte Fahrbahnbreite ist ausreichend für einen Begegnungsverkehr LKW/PKW oder für eine Vorbeifahrt von einem LKW an einem haltenden LKW. Auf der Straßenfläche ist durch die gewählte Breite ein Längsparken zulässig.

Auf Bauplatz Nr. 14 ist bis zu einer geplanten Weiterführung des Baugebietes nach Osten ein provisorischer Wendehammer hergestellt.

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit insektenfreundlichen energiesparenden LED-Leuchten.

4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung

Der Ortsteil Dietelhofen entwässert generell im Mischsystem. Im Zuge der Erschließung von „Bühlen III“ wurde in der „Friedhofstraße“ ein Mischwassersammler DN 600 verlegt und dieser in Hinblick auf eine Erweiterung der Bebauung in das Flurstück 643 vorge-streckt. Ebenso wurden für eine Erweiterung von „Bühlen III“ in das Flurstück 643 bereits vier Anschlussleitungen mit Hauskontrollschächten eingebaut. Zur getrennten Ableitung von Quellwasser verläuft parallel zum Mischwassersammler in der „Friedhofstraße“ eine Fremdwasserleitung.

Das Schmutzwasser aus den geplanten Baugrundstücken und das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen wird innerhalb des Baugebietes in dem vorhandenen Mischwasserkanal DN 600 in der „Friedhofstraße“ und in dem geplanten Mischwasserkanal DN 600/DN 400 im „Bienenweg“ gesammelt und zum RÜB-Stauraumkanal „Dietelhofen“ abgeleitet. Von dort aus wird das Schmutzwasser weiter der Verbandskläranlage des AZVs „Donau-Riedlingen“ in Riedlingen abgewirtschaftet.

Das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird zuerst über Retentionszisternen gesammelt und zurückgehalten. Deren gedrosselten Abläufe werden an eine von der Friedhofstraße in den „Bienenweg“ verlängerte Fremdwasserleitung DN 150 angeschlossen. Von der Friedhofstraße verläuft die Fremdwasserleitung weiter bis an den östlichen Ortsrand von Dietelhofen und entwässert dort in eine Grabenverdolung DN 500, welche wiederum in einen Wassergraben mündet, der zum Tobelbach führt. Bei einem Versagen der privaten Rückhaltung ist eine Ableitung des Notüberlaufs in den Mischwasserkanal erforderlich, welche hydraulisch darauf ausgelegt wird. Der Notüberlauf ist an den jeweiligen Hauskontrollschacht des Mischsystems anzuschließen. Durch die geplanten Rückhalte-zisternen unterschreitet die geplante maximale Einleitungsmenge in den Wassergraben die jetzige „natürliche“ Abflussmenge aus dem Plangebiet.

Ergänzend erfolgt durch die Festsetzung in den Örtliche Bauvorschriften, dass Flachdächer beim Hauptgebäude einschließlich angebaute Gebäudeteile und Garagen/Carports mit Flachdächern zu begrünen sind, eine zusätzliche Rückhaltung.

Eine Vorabstimmung der Entwässerung mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde vorgenommen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Fortführung der bestehenden Wasserleitung DN 100 in der „Friedhofstraße“ in das Plangebiet. Die Bereitstellung der Löschwassermenge kann aus mehreren Hydranten gewährleistet werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW.

5. Bodenordnung

Die Flurstücke 410, 641 (Friedhofstraße), 642 (Weg) und 643 der Gemarkung Dietelhofen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Unlingen.

Die Teilfläche des Flurstücks 650 der Gemarkung Dietelhofen befindet sich im Privateigentum und geht über einen Tauschvertrag in das Eigentum der Gemeinde über.

6. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	11.090 m ²	=	100 %
Allgemeine Wohnbauflächen, Einzelhäuser oder Doppelhäuser, Einfamilienhäuser – ca.:	8.780 m ²	=	79 %
Allgemeine Wohnbauflächen, Erweiterung angrenzendes Grundstück – ca.:	280 m ²	=	3 %
Private Eingrünungen – ca.:	650 m ²	=	6 %
Verkehrsflächen - ca.:	1.140 m ²	=	10 %
Öffentliche Grünflächen – ca.:	240 m ²	=	2 %
Durchschnittliche Größe der Bauflächen Einfamilienhäuser, ohne festgesetzte Ein- grünungsflächen		ca. 630 m ²	
14 Einzelhäuser	x 1,5 Wohneinheiten	=	21,0 Wohneinheiten
21,0 Wohneinheiten	x 2,5 Einwohner	=	52,5 geplante Einwohner

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Aus gestalterischer Absicht wird bei über 7° geneigten Dachflächen die Dachfarbe festgesetzt. Es sind dabei nur nicht reflektierende gedeckte, nicht auffallende Farben zulässig, die sich in einem gemeinsamen farblichen Rahmen bewegen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer beim Hauptgebäude sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Dadurch können Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen, der Niederschlagswasserabfluss verringert, die Wärmeentwicklung gemindert und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft belebt werden.

Zum Schutz von Gewässern und Böden durch die von Dachflächen ausgehenden Metallab-schwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Metallabdeckung getroffen.

Aus gestalterischer Absicht werden, auch aufgrund der einsehbaren Ortsrandlage, Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden gemacht.

Zum Schutz von wandernden Kleinsäugetieren und Amphibien sind Zäune und Mauern für Kleinsäugetiere und Amphibien durchwanderbar zu gestalten.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen werden gegenüber öffentlichen Flächen die maximal zulässige Höhe und der Abstand der Einfriedungen festgelegt. Unzulässige Einfriedungen werden definiert und ausgeschlossen. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse bei Grundstückszufahrten wird die Höhe der Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen auf 0,8 m beschränkt.

Gegenüber den privaten Nachbargrundstücken gelten bei Einfriedungen die Höhen und die Abstände des Nachbarrechts Baden-Württemberg. Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes Drahtzäune ausgeklammert werden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden für Drahtzäune gegenüber Nachbargrundstücken dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für sonstige tote Einfriedungen getroffen. Bei der Art der Einfriedung gegenüber privaten Nachbargrundstücken werden Stacheldrahtzäune und Elektrozaune ausgeschlossen.

Aus baugestalterischer Absicht werden Regelungen zur Gestaltung der Höhenabfolge zwischen den einzelnen Grundstücken und den öffentlichen Flächen getroffen. Um entlang den Grundstücksgrenzen unerwünschte Auffüllungen und Abgrabungen zu vermeiden, erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen. Im inneren Bereich der Grundstücke sind zur Gartengestaltung und zur Geländeanpassung an die Gebäude auch höhere Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Es gelten hier die gesetzlichen Regelungen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern, mit Ausnahme bei Garagenzufahrten, nicht zulässig. Grundsätzlich sind Höhenversätze zwischen den einzelnen Grundstücken über Böschungen abzufangen.

In Dietelhofen besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Im Baugebiet sind deshalb pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze, jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Baugrundstück, nachzuweisen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verminderung von Hochwassergefahren werden entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Wassergesetz Vorschriften zur Rückhaltung des Dachflächen- und Hofflächenwassers in Regenwasserzisternen getroffen.