



# GEMEINDE BAD DITZENBACH

## BEBAUUNGSPLAN „Nördlich der Fils“

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### ENTWURF

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: .....

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gemeinde Bad Ditzgenbach, den .....

Bürgermeister  
Herbert Juhn

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

---

**Plandatum: 26.10.2023**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Nördlich der Fils“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Die **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. 2023 I Nr. 176)
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">GE</div>	<p><b>Gewerbegebiet (GE)</b> Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>Zulässig sind:</u> § 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Nr. 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Nr. 4. Anlagen für sportliche Zwecke.</p> <p><u>Nicht zulässig sind:</u> § 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 3: Tankstellen</p> <p><u>Nicht zulässig sind:</u> § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Nr. 3 Vergnügungsstätten.</p> <p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u> § 8 Abs. 3 Nr.1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind</p>
---	--

<b>MI</b>	<p><b>Mischgebiet (MI)</b> Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>Zulässig sind:</u> § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 Wohngebäude Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe Nr. 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p><u>Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (7) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe lediglich im Erdgeschoss zulässig.</u></p> <p><u>Nicht zulässig sind:</u> § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6. Gartenbaubetriebe, Nr. 7. Tankstellen Nr. 8. Vergnügungsstätten</p> <p>Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.</p>
-----------	---

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

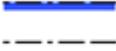
0,8	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb).</p> <p>Die Traufhöhe (Thmax.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (Ghmax.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p>

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>a</b>	<p>a = abweichende Bauweise. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. <u>Die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.</u></p>
----------	--

#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

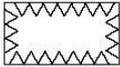
#### 5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten.</p> <p>Auf Flächen, die mit einem Leitungsrecht versehen sind, Flächen mit Pflanzgebieten sowie auf Flächen die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen (Gewässerrandstreifen) sind diese nicht zulässig.</p>
--	--

#### 6. Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p><u>Anbauverbot</u></p> <p>Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben des Fernstraßengesetzes (FStrG) - § 9 bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen – von baulichen Anlagen (inklusive Nebenanlagen) freizuhalten.</p>
---	--

#### 7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p><b>Straßenverkehrsflächen</b> <b>Zweckbestimmung: öffentlicher Fußwege</b> Siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>Zu- und Abfahrtsverbot</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>

**8. Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p><b>Private Grünflächen, (Zweckbestimmung Gewässerrand)</b> Siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün)</b> Siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung / Gewässerrand)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die öffentliche Grünfläche im Westen des Bebauungsplans dient der Ortsrandeingrünung in Richtung Gosbach und ist entsprechend der Pflanzliste (siehe pfg1) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche im Süden des Bebauungsplans dient dem Schutz des angrenzenden Gewässers (Fils) und des dazugehörigen Ufers (siehe I.8. Gewässerrandstreifen)</p>

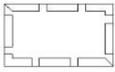
**9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Flach- und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 5°) sind zu min. 80 % und mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu bepflanzen, soweit diese nicht für Anlagen zur Solarenergienutzung genutzt werden.</p>
	<p>Für Dachflächen von Flachdächern, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (bspw. erforderliche technische Aufbauten, PV-Anlagen etc.) ist je 350 m² Dachfläche ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p><b>Gewässerrandstreifen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von, oder Auffüllung mit Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.</p> <p>Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.</p>

**10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

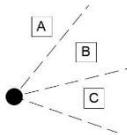
(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p><b>LR 1</b> = Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland zur Führung einer Gasfernleitung</p> <p><b>LR 2</b> = Leitungsrecht zugunsten der AlbWerk GmbH &amp; Co. KG zur Führung diverser Versorgungsleitungen und Kabeltrassen</p> <p><b>LR 3</b> = Leitungsrecht zugunsten der Vinzenz Therme zur Führung einer Thermalwasserleitung und sonstiger notwendiger Kabeltrassen</p> <p>Im Bereich des Leitungsrechtes sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art <u>nicht</u> zulässig.</p> <p><b>GR/FR</b> = Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde zur Bewirtschaftung des angrenzenden Gewässers (Fils) / Ufer und des öffentlichen Fußweges.</p>
---	--

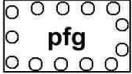
**11. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>Lärmschutzmaßnahmen Gewerbelärm</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Emissionskontingentierung</p> <p>Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente <math>L_{EK}</math> nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten.</p> <p>Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:200612, Abschnitt 5.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Teilfläche 1-6</th> <th colspan="2">Emissionskontingente für den Bebauungsplan „Nördlich der Fils“ in Bad Ditzgenbach</th> </tr> <tr> <th><math>L_{EK, tags}</math> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</th> <th><math>L_{EK, nachts}</math> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teilfläche 1</td> <td><b>60</b></td> <td><b>45</b></td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 2</td> <td><b>60</b></td> <td><b>45</b></td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 3</td> <td><b>63</b></td> <td><b>48</b></td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 4</td> <td><b>62</b></td> <td><b>47</b></td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 5</td> <td><b>63</b></td> <td><b>48</b></td> </tr> <tr> <td>Teilfläche 6</td> <td><b>64</b></td> <td><b>49</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Innenwirkung / Außenwirkung der Emissionskontingente</u> Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Plangebiets liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.</p>	Teilfläche 1-6	Emissionskontingente für den Bebauungsplan „Nördlich der Fils“ in Bad Ditzgenbach		$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	Teilfläche 1	<b>60</b>	<b>45</b>	Teilfläche 2	<b>60</b>	<b>45</b>	Teilfläche 3	<b>63</b>	<b>48</b>	Teilfläche 4	<b>62</b>	<b>47</b>	Teilfläche 5	<b>63</b>	<b>48</b>	Teilfläche 6	<b>64</b>	<b>49</b>
Teilfläche 1-6	Emissionskontingente für den Bebauungsplan „Nördlich der Fils“ in Bad Ditzgenbach																							
	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]																						
Teilfläche 1	<b>60</b>	<b>45</b>																						
Teilfläche 2	<b>60</b>	<b>45</b>																						
Teilfläche 3	<b>63</b>	<b>48</b>																						
Teilfläche 4	<b>62</b>	<b>47</b>																						
Teilfläche 5	<b>63</b>	<b>48</b>																						
Teilfläche 6	<b>64</b>	<b>49</b>																						

	<p>Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus,k:</p> <table border="1" data-bbox="478 336 1369 689"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Richtungssektor</th> <th colspan="2">Zusatzkontingente</th> </tr> <tr> <th>LEK,zus, k, tags [dB(A)/m<sup>2</sup>]</th> <th>LEK,zus, k, nachts [dB(A)/m<sup>2</sup>]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>3</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>0</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>1</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.</p> <p>Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten:  <b>x-Koordinate 32551299,14; y-Koordinate: 5381474,87</b></p> <p>Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:</p> <p><b>Richtungssektor A: 268° - 338°</b>  <b>Richtungssektor B: 338° - 25°</b>  <b>Richtungssektor C: 25° - 39°</b>  <b>Richtungssektor D: 39° - 76°</b>  <b>Richtungssektor E: 76° - 109,2°</b></p> <p><u>Innenwirkung / Außenwirkung der Emissionskontingente</u>  Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.</p>	Richtungssektor	Zusatzkontingente		LEK,zus, k, tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	LEK,zus, k, nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	A	0	0	B	3	33	C	2	2	D	0	6	E	1	7
Richtungssektor	Zusatzkontingente																				
	LEK,zus, k, tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	LEK,zus, k, nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ]																			
A	0	0																			
B	3	33																			
C	2	2																			
D	0	6																			
E	1	7																			
	<p><b>Lärmschutzmaßnahmen Verkehrslärm</b></p> <p>Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen in den Bereichen mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bei Neu- und Umbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen erforderlich.</p> <p>Der Schutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefasaden der geplanten Bebauung vorzusehen und beinhaltet z.B. Schallschutzfenster, eine lärmabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und / oder andere geeignete bauliche Maßnahmen.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 dimensioniert werden.</p>																				

## 12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Durchgrünung von Stellplatzflächen</b></p> <p>Ab dem 5. oberirdischen und nicht überdachten Stellplatz sind diese mit Baumpflanzungen zu durchgrünen.</p> <p>Hierbei ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese bis Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.</p>
	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1), Ortsrandeingrünung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind am Ortsrand in Richtung Gosbach Streuobstbäume und Laubbäume und Strauchgruppen gemäß der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.</p>

<b>Pflanzliste:</b>	
Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Streuoobstbäume:	
Gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige Hochstammsorten von örtlicher Bedeutung, mit einer Stammhöhe von ca. 1,80m, auch Wildobst.	
Heimische Heckengehölze für naturnahe Hecken:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Einfriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweifriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Blütensträucher:	
Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Buddleia Arten und Sorten	Schmalblättriger Flieder
Chaenomeles Arten und Sorten	Zierquitten
Deutzia Arten und Sorten	Sternchenstrauch
Forsythia in Sorten	Forsythie
Kolkwitzia Arten und Sorten	Kolkwitzie
Philadelphus Arten und Sorten	Gartenjasmin
Potentilla Arten und Sorten	Fingerstrauch
Ribes Arten und Sorten	Blutjohannisbeere
Rosa Arten und Sorten	Wildrosen
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch
Syringa Arten und Sorten	Bauernflieder
Viburnum Arten und Sorten	Schneeball
Weigela Arten und Sorten	Weigelie
Immergrüne Hecken:	
Buxus Arten und Sorten	Buchs
Ilex Arten und Sorten	Stechpalme
Prunus laurocerasus-Sorten	Lorbeerkirsche
Taxus baccata	Eibe
Viburnum burkwoodii, davidii und rhytidophyllum	Schneeball

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Nördlich der Fils“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- **Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17. Juni 2023
- **Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Im MI gilt:</p> <p>SD = Satteldach FD = Flachdach PD = Pultdach</p> <p>DN = Dachneigung 0-38°</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Sie dürfen nur auf den der Verkehrsanlagen zugewandten Seite und den dazwischenliegenden Flächen errichtet werden und die ausgeführte Wandhöhe nicht überragen.</p> <p>Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie gebäudeüberspannende Beschriftungen sind unzulässig.</p> <p>Innerhalb des Abstandes zur Bundesstraße B466 von 15m dürfen keine Werbeanlagen errichtet und angebracht werden.</p>
--	---

**3. Einfriedungen**

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Nördlich der Fils“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nördlich der Fils“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das zuständige Amt für Kreisarchäologie und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

5. Gewässer/Überschwemmungsgebiet/HQ100 Flächen  
Beim Gewässerschutz ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des Gebietes innerhalb der Überflutungsflächen liegt. Die im Auftrag des Landes Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte (HWGK) stuft Teile des Plangebietes im Süden des Geltungsbereiches als Überschwemmungsgebiete (HQ 100) ein. Die Flächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünflächen/Gewässerrandstreifen festgesetzt. Bei extremer Hochwasserführung der Fils, muss auch mit einer Geländeüberflutung über die Umgrenzung des rechtskräftigen Überschwemmungsgebietes gerechnet werden. Für diese Flächen sind im Falle eines hundertjährigen Hochwassers besondere Vorkehrungen für bauliche Anlagen vorzunehmen.

6. Auf den Flurstücken, die von der Dienstbarkeit der GVS belastet sind, müssen die technischen Bedingungen bei der GVS angefordert werden. Die Auflagen und Bedingungen der GVS sind einzuhalten.

7. Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III des Wasserschutzbereiches WSG „Ditzgenbacher Straße“ der Gemeinde Deggingen. **Beschränkungen und**

**Verbote der diesbezüglichen Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen zum Wasserschutzgebiet sind zu berücksichtigen.**

**8. Lärmschutzmaßnahmen**

Die Vorgaben der Geräuschimmissionsprognose

**Berichtsnummer/ -datum: B23515\_SIS\_01 vom 23.05.2023**

des Ingenieurbüros rw bauphysik ist zu beachten. Das Gutachten liegt bei der Gemeindeverwaltung Bad Ditzenbach zu jedermanns Einsicht bereit.

Es gelten folgende Hinweise:

Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebiete in den Einwirkungsbereich der Emissionskontingentierung, darf dort die Gesamtimmission durch die Emissionskontingente und ggf. vergebene Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Schutzanspruches und der (jeweiligen) gewerblichen Vorbelastung zu bestimmen.

- Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich - rechtlich auszuschließen. Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenbuch.
- Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation“ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 [3] nicht ausschließt (Regelfall).
- Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets gelten die Anforderungen der TA-Lärm

Der Einzelnachweis für ein lärmrelevantes Vorhaben im kontingentierten Plangebiet erfolgt üblicherweise im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Bei einer lärmrelevanten Änderung oder Neuansiedelung eines Betriebes bzw. einer Anlage im Plangebiet sind

- (1) über die Emissionskontingente und die zugehörigen Flächen des jeweiligen Vorhabens die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und
- (2) im nächsten Schritt in der Regel durch eine ‚detaillierte Geräuschimmissionsprognose‘ nach Anhang 2.3 der TA-Lärm (fallbezogene Prognose) nachzuweisen, dass die Immissionsanteile für den konkreten Planungsfall des Vorhabens eingehalten werden können. Bei Überschreitung der zulässigen Immissionsanteile kann eine Einhaltung z.B. durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.