GEMEINDE
BAD DITZENBACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Wohnen am Bach

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 08.10.2026

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	05.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	30.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	23.05.2022 bis 01.07.2022
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.

Bad Ditzenbach, den ……. ……..……

Herbert Juhn

(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: ……

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

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)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

RECHTSGRUNDLAGEN

Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (2) 2 BauGB, i.V.m. § 12 (3) und 3(3a) BauGB)

1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Bach“ vom 21.04.2026 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO

2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Nutzungsschablone

2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Siehe Nutzungsschablone

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) ist die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb).

Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert und gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 1,5 m sind zulässig.

3. BAUWEISE

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO

o = offene Bauweise

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO

4.1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Siehe Plandarstellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Garagen (Ga), Tiefgaragen (Tg) und KFZ-Stellplätze (St) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, und der hierfür zusätzlich festgesetzten Flächen (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan) zulässig.

6. WOHNEINHEITEN

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Siehe Nutzungsschablone

Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BauGB

7.1. DACHEINDECKUNGEN

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.

Hinweis: Gründächer können mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung (zum Beispiel Photovoltaikanlagen) kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

7.2. GEWÄSSERRANDSTREIFEN SIEHE PLANDARSTELLUNG

Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeveränderungen 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.

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.

7.3. BESONDERER ARTENSCHUTZ

Zur Außen-Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) 21 BauGB

Geh-Recht **(GR)** zugunsten der Öffentlichkeit.

Leitungsrecht (**LR)** zugunsten der Gemeinde Bad Ditzenbach zur Führung eines Schmutzwasserkanals und einer Frischwasserleitung zur technischen Versorgung des Baugebietes.

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25a BauGB

9.1. PFLANZGEBOT EINZELBÄUME (ÖFFENTLICH)

Siehe Plandarstellung

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) 1 LBO

1.1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG HAUPTGEBÄUDE

Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Bach“ vom 21.04.2026.

Zulässig sind die darin enthaltenen Inhalte und Darstellungen.

1.2. DACHDECKUNG

Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Bach“ vom 21.04.2026.

Zulässig sind die darin enthaltenen Inhalte und Darstellungen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und Solarenergieerzeugung.

1.3. FASSADENGESTALTUNG

Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

HINWEISE

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 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 abzuschieben. 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 Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).

4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

5. **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Ditzenbacher Straße“. Bauliche Anlagen und Gebäudeteile, die in den Grundwasserschwankungsbereich eingreifen, sind bis zum von der zuständigen Wasserbehörde festzulegenden Bemessungswasserstand wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechende Anträge sind mit den erforderlichen Unterlagen bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzureichen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen oder Grundwasserableitungen sind unzulässig.

Kfz-Stellplätze sind mit einer wasserundurchlässigen Befestigung, beispielsweise aus Beton, bituminösen Belägen oder engfugig verlegtem Betonpflaster, herzustellen. Die Entwässerung dieser Flächen hat grundsätzlich in die Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen. Alternativ ist eine breitflächige Ableitung bzw. Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht zulässig, sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke entstehen. Die Versickerung über Sickerschächte ist unzulässig.

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind nicht zulässig. Erdwärmekollektoren können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie eine Einbautiefe von 5 m nicht überschreiten, keinen Kontakt zum Grundwasser aufweisen und die erforderlichen Schutzanforderungen an die Deckschichten eingehalten werden. Die Zulässigkeit ist im Einzelfall mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

6. Das System zur Ableitung von Niederschlagswasser im Baugebiet ist so ausgelegt, dass auch bei außergewöhnlichen und extremen Niederschlägen das Wasser im Plangebiet verbleibt und nicht in die umgebende Bebauung abfließt. Dadurch kann es bei solchen Niederschlagsereignissen zu Überflutungen in Teilen des Plangebietes kommen. Es wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen, d.h. eine Anhebung von Garagenzufahrten, Kellerabgängen, Lichtschächten usw. über die jeweilige maximale Überflutungstiefe.

Die jeweiligen Überflutungstiefen können der Starkregenrisikokarte der Gemeinde entnommen werden. Diese kann auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

7. Planergänzende Normen und Richtlinien

Technische Normen, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen werden, können an den Bibliotheken der technischen Hochschulen in Baden-Württemberg eingesehen werden. Eine Übersicht der Teilnehmenden Hochschulen kann auf der Homepage des Beuth-Verlages als Herausgeber der Normen abgefragt werden