



# GEMEINDE BAD DITZENBACH

## BEBAUUNGSPLAN „Steinigen Erweiterung, 1. Änderung“

---

### 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.

Bad Ditzgenbach, den .....

Bürgermeister  
Herbert Juhn

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

---

Plandatum: 07.06.2023



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 „Steinigen Erweiterung, 1. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinigen Erweiterung“, rechtskräftig seit 1966 (siehe Anlage).

Sämtliche sonstige rechtswirksame Satzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben unberührt.

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

Der Textteil des Bebauungsplanes „Steinigen Erweiterung“, rechtskräftig seit 1966 (siehe Anlage) wird wie folgt geändert:

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

Höhe der baulichen Anlage  
Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen (Fhmax. und Thmax.) ist die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb).

Die Firsthöhe (Fhmax.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.  
Die Traufhöhe (Thmax.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

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

*Wird gestrichen:*

~~**b) Gebäudehöhen:** (v. fertigen Gelände bis OK Dachrinne)  
für 1 geschossige Bebauung, talseitig max. 5,50m~~

~~**c) Dachform:** bis zu 30° Neigung~~

*Wird gestrichen:*

### ~~**4. seitlicher Grenzabstand der Vordergebäude mind. 3,00m**~~ Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück ist ein seitr. Abstand von mit. 6,00m einzuhalten.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Steinigen Erweiterung, 1. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes gelten in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Steinigen Erweiterung“, rechtskräftig seit 1966 (siehe Anlage).

Sämtliche sonstige rechtswirksame Satzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben unberührt.

### **Rechtsgrundlagen:**

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Steinigen Erweiterung“, rechtskräftig seit 1966 (siehe Anlage) werden wie folgt geändert:

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Dachform Satteldach SD Dachneigung DN <math>\geq 30^\circ</math></p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Steinigen Erweiterung, 1. Änderung“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steinigen Erweiterung, 1. Änderung“

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 die Kreisarchäologie Göppingen 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. Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes WSG „Ditzenbacher Straße“ der Gemeinde Deggingen. In der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebietes gilt generell:
  - 4.1. Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen und mit Gefälle zu Einläufen zu versehen.
  - 4.2. Stellplätze, Parkplätze, Stauräume vor Garagen sind dicht zu befestigen. Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Formsteinpflaster, das mit Pressfuge verlegt wird.
  - 4.3. Entwässerungseinrichtungen:  
Sämtliche im Erdreich verlegten Abwasserleitungen sind von Inbetriebnahme nach DIN 1986 und DIN EN 1610 auf Dichtigkeit zu untersuchen. Wiederkehrende Prüfungen der Kanäle haben alle 5 Jahre zu erfolgen. Die Ergebnisse der Prüfung sind dem Landratsamt unaufgefordert vorzulegen. Hoftröpfe und Kontrollschächte sowie ggf. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

**Die sonstigen Beschränkungen und Verbote der diesbezüglichen Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen zum Wasserschutzgebiet sind zu berücksichtigen.**