

# GEMEINDE BAD DITZENBACH

## LANDKREIS GÖPPINGEN

### SATZUNGEN ÜBER:

- A) den Bebauungsplan "Steinigen, 1. Änderung" in Gosbach
- B) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Steinigen, 1. Änderung" in Gosbach

# Entwurf

Datum: 19.01.2012

## A) Satzung über den Bebauungsplan "Steinigen, 1. Änderung" in Gosbach

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) m. W. v. 01. Mai 1993
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), vom 01. März 2010

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom ..... maßgebend.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
Hinweise zum Bebauungsplan  
Begründung  
Geänderter Grünordnungsplan

in der Fassung vom .....  
in der Fassung vom .....  
in der Fassung vom .....  
in der Fassung vom .....  
in der Fassung vom .....

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Steinigen, 1. Änderung" in Gosbach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Bad Ditzenbach, den .....

---

(Bürgermeister Ueding)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Steinigen, 1. Änderung" in Gosbach (nach § 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinigen“ gelten weiterhin mit folgenden Änderungen oder Ergänzungen:

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V. m. § 1 (5), (6) Nr.1 und (9) BauNVO)

Zulässig sind die in § 8 BauNVO genannten baulichen Nutzungen mit folgenden Ausnahmen:

- . Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige über 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- . Anlagen und -teile, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) bedürfen.
- ~~. Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,~~
- . Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und
- . Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3. BauNVO

#### 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

~~Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~

Auf Flächen mit Leitungsrechten sind Nebenanlagen allgemein unzulässig.

Die Regelungen zu Einfriedungen werden in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Ziffer 5 4 getroffen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

#### 2.1 Grundflächenzahl (§16 (3), §17 in Verbindung mit § 19 BauNVO)

**z.B. 0,8 = Grundflächenzahl (GRZ)**

~~als Höchstgrenze mit der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeit von 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8  
-siehe Planeinträge-~~

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 (3) und §18 BauNVO)

*Siehe Planeinschrieb*

**z.B. B = 534,50 m**

- Festlegung der Bezugshöhe (B) über NN (Normal-Null)

**z.B. TH = 11,0 m**

- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die Bezugshöhe

**z.B. FH = 13,5 m**

- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die Bezugshöhe

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut  
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten = der höchste Punkt des Gebäudes

~~Die Bezugshöhen sind im zeichnerischen Teil für einzelne Baufelder festgelegt. Der Geltungsbereich der einzelnen Bezugshöhen darf um 30 Meter über die Abgrenzung hinaus überschritten werden, da diese Abgrenzung nicht mit späteren Grundstücksgrenzen gleich zu setzen ist.~~

### 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (1) und (4) Satz 1 BauNVO)

**a** = abweichende Bauweise,  
es gilt die offene Bauweise ~~mit einer Längenbeschränkung auf 60 m Gebäudelänge ohne Längenbeschränkung~~

~~Dieses Maß gilt auch additiv als Höchstgrenze bei aneinander gebauten Gebäuden.~~

### 4. überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) BauGB i.V. mit § 23 (1) und (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.  
~~Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist, entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO, zulässig.~~

#### 4.1. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO).

Oberirdische offene Stellplätze und Sammelstellplatzanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5. Führung von Versorgungsleitungen ( § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Annähernd parallel zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches und somit auch zur bestehenden BAB 8 in Richtung München verläuft die bestehende LW-Zubringerleitung Oberes Filstal / DN 150 St. und LW-Kabel.  
(vgl. 7. Leitungsrechte, LR 1)

~~In westlicher Verlängerung der Wendeplatte der Erschließungsstraße wird der Sammelkanal zur Anbindung der Kläranlage Mühlhausen an die Sammelkläranlage Deggingen geführt. (Abwasserverband Deggingen, vgl. 7. Leitungsrechte, LR 2)~~

### 6. Flächen für Landwirtschaft (§9 (1) Nr. 18a) BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan sind die Flächen entsprechend den Vorgaben in 5.1.4 und 5.1.5 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu erhalten und zu pflegen. ~~Die auf den Flurstücken 1125/1, 1125/2, 1126 und 1127 vorhandenen Ackerflächen werden erhalten. Eine Bebauung oder topographische Veränderung dieses Bereiches erfolgt nur auf einem kleinen Teil an deren nördlichem Ende zur Herstellung der Erschließungsstraße. Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden erhalten.~~ Bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

## 7. Leitungsrechte ( § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

### 7.1 LR 1 = Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Landeswasserversorgung Stuttgart

Parallel zum Alaufstieg der BAB 8 verläuft die Trinkwasserleitung ZL Oberes Filstal DN 150 St mit Steuerkabel. Diese Leitung wird durch ein 10 m breites Leitungsrecht mit mittiger Leitungsachse zugunsten des o.g. Zweckverbandes gesichert.

Auf diesem Leitungsrecht sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Es dürfen keine, die Leitung gefährdenden Handlungen, wie Geländeabgrabungen oder –auffüllungen, Lärmschutz, Retention, oder ähnliches stattfinden. Bäume dürfen hier nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Leitungsachse gepflanzt werden.

### ~~7.2 LR 2 = Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Deggingen~~

~~Aufgrund einer Studie der Gemeinden im Oberen Filstal, wird voraussichtlich eine Zusammenlegung der einzelnen Kläranlagen zur Kläranlage Deggingen erfolgen. Hierfür ist die Anbindung der Kläranlage Mühlhausen über einen Sammelkanal erforderlich. Der Sammelkanal verläuft durch das Gewerbegebiet, weshalb ein Leitungsrecht erforderlich ist. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 10 Metern. Auf diesem Leitungsrecht sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Bäume dürfen hier nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Leitungsachse gepflanzt werden.~~

### 7.3 LR 3 = Leitungsrecht in Richtung Rückhaltebecken

Zur Ableitung des Oberflächenwassers und Anschluss an die Fils ist ein Regenwasserkanal erforderlich. Der Kanal verläuft im Abstandsstreifen der geplanten Autobahn am Rande der Gewerbegrundstücke.

Auf diesem Leitungsrecht sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Bäume dürfen hier nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Leitungsachse gepflanzt werden.

## 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

### 8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**A I = Galeriewald und Ufergehölzstreifen (bestehende Böschung),  
Gewässerrandstreifen von 10 m Breite zur oberen Böschungskante der Fils**

Galeriewald und Ufergehölzstreifen

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes sind die Flächen entsprechend den Vorgaben in Punkt 5.1.3 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu erhalten und zu pflegen :

Die wertvolle Auenstruktur (Galeriewald, Uferweidengebüsch und Hochstaudenflur) entlang der Fils wird erhalten. Eingriffe in das Ufergehölz dürfen nur im Rahmen von Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgen.

Bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

Gewässerrandstreifen mit Hochstaudenflur

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan sind die Flächen entsprechend den Vorgaben in Punkt 7.3.1 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu entwickeln und zu pflegen:

Entwicklung der an die Böschung zur Fils angrenzenden Flächen auf den Flurstücken 4444, 4445, 4446, 4447, 3197, 1112, 1111, 1110, 1109 und 1107 und 4406 von intensiv genutztem

Acker- bzw. Grünland zum extensiv genutzten Gewässerrandstreifen mit Feuchtwiese und feuchter Hochstaudenflur (FFH – Lebensraumtyp 6430).  
Pflege durch einschürige Mahd nicht vor August, Hochstaudensäume durch zweijährige Mähintervalle.  
Das Mähgut ist zur Aushagerung der Standorte abzutransportieren.  
Düngemittleinsatz hat zu unterbleiben.

Bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

## **8.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)** **A II = Extensive Feuchtwiese**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan sind die Flächen entsprechend den Vorgaben in Punkt 7.3.2 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu entwickeln und zu pflegen:  
Entwicklung der auf den Flurstücken 1109 und 1107 vorhandenen intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen zur extensiv bewirtschafteten Glatthafer-Kohldistelwiese.  
Pflege durch zweischürige Mahd im Juli und September. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngemittleinsatz hat zu unterbleiben.  
Bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

## **8.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)** **A III = Extensive Streuobstwiese**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan sind die Flächen entsprechend den Vorgaben in Punkt 7.3.3 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu entwickeln und zu pflegen:  
Entwicklung der auf Teilflächen der Flurstücke 1110, 1112 und 1113 sowie auf den Flurstücken ~~1123, 1124 und 1125/4~~ 3194 und 3199 vorhandenen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen zur extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese.  
Pflege durch zweischürige Mahd im Juli und September. Das Mähgut ist abzutransportieren.  
Bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

Die bestehenden Höhenverhältnisse dürfen im Bereich des Gewässerrandstreifens (A I) sowie auf den Flächen nördlich des Flurstückes 1113 (A II und nördliche Fläche A III) nicht verändert werden. Auffüllungen, Ablagerungen und Abgrabungen sind auf den o.g. Flächen somit nicht zulässig.

## **8.4 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)**

### **pfg Einzelbäume**

Die Pflanzungen in den Pflanzgebotsflächen sind entsprechend den Vorgaben in Punkt 6.5 und 6.6 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan auszuführen. Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

### Öffentliche Grünflächen

Auf den Flächen sind eine angemessene Anzahl von Bäumen zu pflanzen, um eine Einbindung in die Landschaft zu erzielen. Bäume und Sträucher sind entsprechend den Listen der grünordnerischen Festsetzungen zu verwenden.

Als Maßnahme zur Minimierung der Eingriffe in vorhandene Vegetationsstrukturen wird vorgesehen

- Allee entlang B 466 mit hochstämmigen Bäumen entsprechend Artenlisten mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zum Pflanzzeitpunkt.
- ~~Grünfläche in Wendeschleife Erschließungsstraße mit hochstämmigem Baum entsprechend Artenlisten mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zum Pflanzzeitpunkt.~~

- ~~Grünfläche mit Feldgehölzen entsprechend Artenlisten entlang Grasweg 1113.~~

Die Maßnahmen werden bei der Wahl eines kleineren Kompensationsfaktors zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes berücksichtigt.

#### Private Grünflächen

Auf den Grundstücken sind eine angemessene Anzahl von Bäumen zu pflanzen, um eine flächenhafte Einbindung zu erzielen. Bäume und Sträucher sind entsprechend den Listen der grünordnerischen Festsetzungen zu verwenden.

Als Maßnahme zur Minimierung der Eingriffe in vorhandene Vegetationsstrukturen wird vorgesehen

- je 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Baum entsprechend Artenlisten mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.

Die Maßnahme wird bei der Wahl eines kleineren Kompensationsfaktors zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes berücksichtigt.

## 8.5 Erhaltungsgebot: Streuobstwiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes sind die Flächen entsprechend den Vorgaben in Punkt 5.1.2 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu erhalten und zu pflegen.

Die auf Flurstück 1111 und Teilfläche von Flurstück 1110 vorhandenen Streuobstwiesen werden erhalten. Eine Bebauung oder topografische Veränderung dieses Bereiches erfolgt nicht. Zur Sicherung der vorhandenen Vegetation ist auch eine kurzfristige Bodenablagerung auf diesen Flächen zu unterlassen.

Bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

### Artenliste Pflanzgebote

#### Bäume, Hochstamm , Stammumfang mindestens 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Streuobstbäume	Gebräuchliche und widerstandsfähige Hochstammsorten sowie heimisches Wildobst

#### Heimische Sträucher für naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### Rank- und Kletterpflanzen

Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Glyzinie
Kletterrosen in Sorten	

## 8.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens nach dem BBodSchG und § 1a BauGB

Der Boden ist getrennt nach Oberboden, Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und einer Wiederverwendung zuzuführen. Oberboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und zwischenzulagern. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 39 BauGB) und gegebenenfalls der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen der Baufreimachung sollte den einzelnen Bauvorhaben Oberbodenmieten zugewiesen werden, so dass der Boden wieder zur Verfügung steht.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden- Württemberg.

Verweis auf BBodSchG §§ 4 und 7: Gefahrenabwehr und Vorsorgepflicht.

## 9. Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### 9.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

9.1.1 Der Teil des im benachbarten Bebauungsplan "Am alten Sportplatz" festgesetzten Sichtfeldes, welcher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Steinigen" hineinragt wird übernommen und als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

9.1.2 Folgende gewerblich genutzte Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind von der Bebauung freizuhalten ; auf ihnen sind nur Lagerflächen, Stellplätze und Grünflächen zulässig :

- Gewerbeflächen, die im Bereich der beidseitig der geplanten Trasse der BAB 8 erforderlichen Baubeschränkungszone (nach § 9 (2) FStrG) von 20 bis 40 m Breite ab Fahrbahnkante liegen,
- Gewerbeflächen, die im Bereich der einseitig der bestehenden Trasse der BAB 8 (in Fahrtrichtung München) erforderlichen Baubeschränkungszone von 20 m ab Fahrbahnkante (siehe Planeintrag) liegen, da die bestehende BAB 8 zur Landesstraße herabgestuft werden soll, und
- Gewerbeflächen, die im Bereich der nördlich der bestehenden B 466 erforderlichen Baubeschränkungszone von 10 m ab Fahrbahnkante liegen

Die Ausnahmen vom Anbauverbot nach § 9 Abs. 1 FStrG sind stets widerruflich.

### 9.2 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen für Gebäude festgesetzt:

- ~~— Die dem Lärm exponierten Außenbauteile müssen so errichtet werden, dass diese ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens  $R_{w, res} = 41$  dB erreichen.~~
- ~~— Bei Räumen mit 100% Fensterfläche muss die Verglasung mindestens die Fensterschallschutzklasse FSK 4 aufweisen.~~
- ~~— Bei Räumen mit  $\leq 50$  % Fensterfläche und einem Schalldämmmaß der Außenwand von  $R_w \geq 45$  dB (alle massiven Außenwandkonstruktionen) ist der Einbau von Fenstern ausreichend, deren Verglasung der Schallschutzklasse 3 entspricht.~~

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Baugenehmigungsverfahren/Kennntnisgabeverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt werden.*

#### **10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ (1) Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

#### **11. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**

~~Die Entsorgung des Dachflächenwassers ist mittels , dem anfallenden Wasservolumen entsprechenden Retentionszisternen durchzuführen. Das anfallende Dachflächenwasser ist über die Regenwasserkanalisation und ein Retentionsbecken in die Fils einzuleiten.~~ Der Nachweis ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### ~~**12. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO)**~~

~~Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.~~

~~Gewerblich genutzte Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen), mit Gefälle zu Einläufen der Schmutzwasserkanalisation zu versehen und gegen nicht auf diese Weise dicht befestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen. Dies gilt auch bei Verkehrsflächen innerhalb des Betriebsgeländes.~~

~~Stellplatzflächen und Abfallboxen sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.~~

~~Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume, wie z.B. Scheinzypresse, Blaufichte oder Lebensbaum dürfen nicht verwendet werden.~~

(Der Punkt „Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen“ wird in die Örtlichen Bauvorschriften übernommen!)

## B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Steinigen, 1. Änderung" Gosbach

### Rechtsgrundlagen

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 Dienstrechtsreformgesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Steinigen, 1. Änderung" Gosbach deckungsgleich.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Steinigen, 1. Änderung" in Gosbach besteht aus folgenden Unterlagen:

I. Örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom .....

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Steinigen" in Gosbach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Bad Ditzenbach, den .....

---

(Bürgermeister Ueding)

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften Bebauungsplans „Steinigen“ gelten weiterhin mit folgenden Änderungen oder Ergänzungen:

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 (1) LBO

#### 1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

~~0° – 15° für Betriebsgebäude~~

~~30° – 40° für freistehende oder angebaute Büro- und Verwaltungsgebäude~~

*Die Dächer der Gebäude sind mit einer Dachneigung (DN) von 0° - 15° auszuführen.*

#### 1.2 Dachdeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

~~Es sind für geneigte Dächer von 30–40° rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig.~~

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung wie z.B. Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig. Bei Dächern mit 15° Neigung und weniger sind flächige Anlagen zur Energiegewinnung mit einer steileren Neigung als 15° zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.

*Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu mindestens 25% als extensiv oder intensiv begrünte Dächer auszuführen.*

*Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm herzustellen.*

#### 1.3 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

### 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nur auf den der Verkehrsanlagen zugewandten Seite und hier nur auf den zwischen dem Gebäude und Verkehrsanlage liegenden Flächen errichtet werden. Die ausgeführte Firsthöhe des zugehörigen Gebäudes darf durch Werbeanlagen, sowohl durch freistehende als auch durch an das Gebäude angebrachte Werbeanlagen, nicht überschritten werden. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie gebäudeüberspannende Beschriftungen sind unzulässig. Innerhalb der erforderlichen Abstandsflächen zu den übergeordneten Erschließungsstraßen sind Werbeanlagen unzulässig.

### 3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

*Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.*

*Gewerblich genutzte Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen), mit Gefälle zu Einläufen der Schmutzwasserkanalisation zu versehen und gegen nicht auf diese Weise dicht befestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen. Dies gilt auch bei Verkehrsflächen innerhalb des Betriebsgeländes.*

*Stellplatzflächen und Abfallboxen sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.*

*Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume, wie z.B. Scheinzypresse, Blaufichte oder Lebensbaum dürfen nicht verwendet werden.*

(Der Punkt „Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen“ wurde aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen!)

#### 4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

#### 5. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bei Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und der freien Landschaft hin darf 2,0 m nicht überschreiten.

~~Zäune sind zu öffentlichen Flächen und zur offenen Landschaft hin mit Hecken oder Kletterpflanzen einzugrünen.~~

Zur freien Landschaft hin sind Sträucher gemäß Artenliste Pflanzgebote des Grünordnungsplans zu verwenden.

Heimische Heckengehölze für naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Für Pflanzungen zu öffentlichen Flächen hin sind neben den o.a. Heckengehölzen und naturnahen Hecken auch Sträucher gemäß folgender Pflanzenliste zu verwenden:

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 in 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~~

## ~~6. Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)~~

~~Private offene Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserundurchlässig zu befestigen.~~

### III. HINWEISE

1. Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.
2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.  
Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.  
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, ist 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. Drainagen um die Gebäude herum sind nicht zugelassen.
5. Bis zum Realisieren der im Zuge der Gewässerentwicklungsplanes vorgesehenen und erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen muss bei extremer Hochwasserführung der Fils auch mit einer Geländeüberflutung über die Umgrenzung des rechtskräftigen Überschwemmungsgebietes gerechnet werden.
6. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).  
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.
7. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Göppingen umgehend zu verständigen.
8. Bei der Außengestaltung der Baugrundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuches ist dies in Form eines Freiflächenplanes nachzuweisen. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2(3) Abs. 1 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
9. In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben. (§ 3(6) BauVorlVO)
10. Bodenbelastungen  
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.  
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.  
Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen.  
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

11. Gewerbebetriebe mit erhöhter Schmutzfracht müssen eine vorgeschaltete Abwasserreinigungsanlage vorweisen.
12. Hinsichtlich zulässiger Innenschallpegel in Arbeitsräumen sind die VDI-Richtlinien 2719 zu beachten.
13. Für Hof- und Straßenbeleuchtungen sind für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zu verwenden (Natriumdampfhoch- oder niederdrucklampen).

## **Begründung zur Bebauungsplanänderung**

Stand: 01/2012

### **I. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich westlich des Bebauungsplangebietes „Am alten Sportplatz“ zwischen dem Alaufstieg und dem Alabstieg der Autobahn A 8. Es wird im Süden durch die Bundesstraße B 466 und im Norden durch die Fils begrenzt.

Die Abgrenzung ist identisch mit dem Bebauungsplan Steinigen aus dem Jahr 2004.

### **II. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Bad Ditzenbach hat im Jahr 1999 den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am alten Sportplatz“ in Gosbach als Satzung beschlossen. Das Gewerbegebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und ist vollständig überbaut.

Da in der Gemeinde und im oberen Filstal weiterhin Bedarf an Gewerbebauland bestand, stellte die Gemeinde im Jahr 2002 einen weiteren Bebauungsplan auf, welcher den restlichen Teil der im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbeentwicklungsfläche umfasste. Der Bebauungsplan „Steinigen“ ist am 17. Juni 2004 in Kraft getreten.

Ende Oktober 2011 wurden die ca. 2 Hektar umfassenden gewerblichen Bauflächen an die Firma Hans-Hermann Bosch in Mühlhausen i.T. verkauft. Die Firma Bosch, ein Unternehmen mit derzeit ca. 70 Beschäftigten, möchte ihren Betrieb in das Gewerbegebiet nach Gosbach verlegen.

Damit das Bauvorhaben realisiert werden kann, werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Steinigen“ in einem vertretbaren Maß geändert. Durch diese punktuellen Änderungen kann für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Ditzenbach hat aus diesem Grund am 19.01.2012 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.

### **III. Übergeordnete Planungen**

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen/ Bad Ditzenbach sieht für die vorliegende Fläche Gewerbebauland vor. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **IV. Beschreibung des Bestandes**

Die Flächen des zukünftigen Gewerbegebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden umgrenzt die Fils als Gewässer II. Ordnung das Gewerbegebiet. Die zwischen der Bundesstraße und dem Feldweg mit der Flst.-Nr. 1113 liegenden Flächen sind ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen. Die nördlich des Weges befindlichen Grundstücke sind überwiegend Wiesenflächen, teilweise auch Ackerflächen.

Das Plangebiet reicht im Norden bis zur Fils. Entlang der Fils werden der Uferbereich und der Gewässerschutzstreifen im Bebauungsplan planungsrechtlich verankert. Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Zubringerleitung der Landeswasserversorgung, die von der

Bebauung freizuhalten ist. Die Lage ist nur ungefähr bekannt, da von Seiten des LW-Verbandes keine detaillierten Bestandsunterlagen vorliegen.

## V. Anbindung an das überörtliche Straßennetz und Innere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet „Am alten Sportplatz“ an die Straße „In der Au“. Die innere Erschließung erfolgt über eine 6,50 m breite Gewerbestraße, die mit Beginn des Gewerbegebietes endet. Auf eine Wendemöglichkeit kann verzichtet werden, da das gesamte Gebiet an einen Eigentümer veräußert wird und die notwendigen Wendeanlagen auf dieser Fläche hergestellt werden können.

Der bestehende landwirtschaftliche Weg, der nördlich des Plangebietes auf eine Filsquerung führt, bleibt erhalten und wird an die geplante Erschließung angebunden.

Auf der Nordseite der geplanten Gewerbestraße verläuft ein Gehweg, der den bestehenden Gehweg entlang der Straße „In der Au“ fortführt.

## VI. Entwässerung

Für das zu erschließende Baugebiet wird ein modifiziertes Trennsystem gewählt. Das bedeutet, dass gewerbliches Schmutzwasser und Straßenwasser an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Mischwasserkanal im Gewerbegebiet „Am alten Sportplatz“ ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Mischwasser aufzunehmen.

Das unverschmutzte Regenwasser wird über einen separaten Regenwasserkanal und eine Retention der Fils zugeleitet.

## VII. Ökologie und Ausgleich gemäß § 1a BauGB

Begleitend zum Bebauungsplan wird der Grünordnungsplan mit Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches geändert. In diesem Grünordnungsplan ist der Bestand ausführlich erläutert und bewertet. Der Eingriff in bestehende Schutzgebiete, Klima sowie Landschaftsbild und Erholung wird darin als gering bewertet.

Der Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung und die Böden sowie der Tierwelt und der Hydrologie wird als mittel eingestuft. Als hoher Eingriff wird hingegen der Eingriff in die Vegetation angesehen.

### Vermeidung und Minimierung möglicher Eingriffe

Im Grünordnungsplan sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung aufgezeigt. So sollen beispielsweise die Feldhecken am westlichen Rand des Gebietes, an der Autobahnböschung, erhalten bleiben. Des Weiteren werden bestehende Streuobstwiesen und die wertvolle Auenstruktur entlang der Fils erhalten.

Daneben sind Maßnahmen zur Minimierung im Bereich des Bodenschutzes, des Klimaschutzes, der Vegetation und der Hydrologie vorgesehen. Ergänzt werden diese durch Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen.

### Kompensationsmaßnahmen

Um eine Kompensation des durch die Bebauung verursachten Eingriffes zu erhalten, werden verschiedene Maßnahmen durchgeführt. So wird beispielsweise ein intensiv genutzter Acker zur extensiv genutzten Streuobstwiese umgewandelt. Des Weiteren wird eine intensiv genutzte Wiese zur extensiven Glatthafer-Kohldistelwiese. Außerdem wird entlang der Fils ein Gewässerrandstreifen entstehen. Diese Fläche wird derzeit als Acker genutzt.

Mit den Kompensationsmaßnahmen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann der Eingriff als ausgeglichen gelten.

## VIII. Lärm

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden hinsichtlich passiver Lärmschutzmaßnahmen keine konkreten Festsetzungen getroffen. Hintergrund ist die nach wie vor vorhandene Unsicherheit bezüglich des Neubaus der BAB 8. Es wird daher lediglich festgesetzt, dass die Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten sind. Dies ist im konkreten Vorhabenfall nachzuweisen.

## IX. Planungsziele und Planungskonzeption

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Anlehnung an das bestehende Gebiet „Am alten Sportplatz“ als Gewerbegebiet vorgesehen. Um die bestehende Infrastruktur der Gemeinde nicht zu belasten oder zu gefährden, werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Ebenfalls nicht zugelassen sind Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen dem geplanten Gebietscharakter und würden die bestehenden Strukturen beeinträchtigen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird dabei die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht, um eine wirtschaftlichere Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Ebenfalls erhöht werden die Trauf- und Firsthöhen. Durch eine Höhenstaffelung mit niedrigeren Gebäudehöhen entlang der Bundesstraße B 466 und höheren Gebäudehöhen im hinteren Bereich des Grundstücks, wird auf die Konzeption des Bauherrn eingegangen und die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die Umgebung abgestimmt.

#### 1.3 Bauweise

Für das Plangebiet gilt die abweichende Bauweise. Sie entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung. Damit soll dem zukünftigen Grundstückseigentümer ein größerer Spielraum zur Verfügung stehen.

#### 1.4 Leistungsrechte

Das Leistungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Deggingen (LR 2) entfällt, da die geplante Zusammenlegung der einzelnen Kläranlagen zur Kläranlage Deggingen nicht weiter verfolgt wird.

#### 1.5 Regelung des Wasserabflusses

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinigen“ aus dem Jahr 2004 ist eine Entsorgung des Dachflächenwassers mittels Retentionszisternen nicht weiter geplant. Die Bebauungsplanänderung sieht viel mehr eine Optimierung des Regenwasserabflusses durch entsprechende Festsetzungen zur Dachbegrünung vor.

### 2. Örtliche Bauvorschriften

#### 2.1 Dachform, Dachneigung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an den Gebäuden in direkter Umgebung und gewährleisten die harmonische Einbindung der künftigen Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

## 2.2 Dachdeckung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu mindestens 25 % als extensiv oder intensiv begrünte Dächer auszuführen. Dadurch kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Außerdem tragen begrünte Dächer zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei, dienen der Wasserrückhaltung und mindern Spitzenabflüsse. Ein weiterer Vorteil ist die Lärm-, Staub- und Schadstoffminderung.

## 2.3 Stellplätze

Im Bebauungsplan „Steinigen“ aus dem Jahr 2004 war festgesetzt, dass private offene Stellplätze und Stauräume vor Garagen wasserundurchlässig zu befestigen sind. Diese Festsetzung wurde in der Bebauungsplanänderung herausgenommen, um der Versiegelung entgegenzuwirken.

## X. **Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5,27 ha.  
Diese gliedert sich in folgende Flächen:

Gewerbliche Nutzung: Ausgleichsflächen (inkl. Retention und Gewässerrandstreifen) :	ca. 2,17 ha
landwirtschaftliche Flächen :	ca. 2,01 ha
Bundesstraße 466 :	ca. 0,45 ha
Innere Erschließung, inkl. landwirtschaftlicher. Weg:	ca. 0,40 ha
	ca. 0,24 ha

## **Begründung zum Bebauungsplan „Steinigen“**

Stand: 11/2003

### **Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeinde Bad Ditzenbach hat im Jahr 1999 den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am alten Sportplatz“ in Gosbach als Satzung beschlossen. Das Gewerbegebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und größtenteils überbaut.

Der nach wie vor vorhandene Bedarf an Gewerbebauland in der Gemeinde und im oberen Filstal veranlasst die Gemeinde nun, den restlichen Teil der im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbeentwicklungsfläche umzusetzen. Hierfür soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um das notwendige verbindliche Planungsrecht zu schaffen.

Das Gewerbegebiet befindet sich westlich des Bebauungsplangebietes „Am alten Sportplatz“ zwischen dem Alaufstieg und dem Alabstieg der Autobahn A 8. Des Weiteren nördlich der Bundesstraße B 466 und südlich der Fils.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen / Bad Ditzenbach sieht für die vorliegende Fläche Gewerbebauland vor. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Beschreibung des Bestandes**

Sämtliche Flächen des zukünftigen Gewerbegebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden umgrenzt die Fils als Gewässer II. Ordnung das Gewerbegebiet. Die zwischen der Bundesstraße und dem Feldweg mit der Flst.Nr. 1113 liegenden Flächen sind ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen. Die nördlich des Weges befindlichen Grundstücke sind überwiegend Wiesenflächen, teilweise auch Ackerflächen.

Am östlichen Rand des Bebauungsplanes wird teilweise in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am alten Sportplatz“ eingegriffen. Durch die Verlängerung der Erschließungsstraße in Richtung Westen kann dabei die bestehende Wendeanlage zurückgebaut und den angrenzenden Grundstücken als Bauland zugeschlagen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am alten Sportplatz“ sind in den o.g. Bereichen nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

Das Plangebiet reicht im Norden bis zur Fils. Entlang der Fils wird der Uferbereich und der Gewässerschutzstreifen im Bebauungsplan planungsrechtlich verankert. Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Zubringerleitung der Landeswasserversorgung, die von der Bebauung freizuhalten ist. Die Lage ist nur ungefähr bekannt, da von Seiten des LW-Verbandes keine detaillierten Bestandsunterlagen vorliegen.

### **Anbindung an das überörtliche Straßennetz und Innere Erschließung**

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet „Am alten Sportplatz“ an die Straße „In der Au“. Die vorhandene Wendepalte kann im Zuge der Erschließung zurückgebaut werden. Die innere Erschließung erfolgt über eine 6,50 m breite Gewerbestraße, die in einer Wendepalte, ausreichend dimensioniert für Lastzüge, endet. Eine Stichstraße erschließt das Grundstück im Norden. Diese Straße erhält keine Wendepalte, da sie nur einen Betrieb anbindet. Aufgrund der Abstandsfläche zur Autobahn ist auf dem Grundstück ausreichend Platz für eine private Wendemöglichkeit vorhanden.

Entlang der Gewerbestraßen verläuft ein Gehweg, der an den bestehenden Gehweg entlang der Straße „In der Au“ angebunden wird.

Südlich der Erschließungsstraße sind im Abstandsstreifen zur geplanten Autobahn öffentliche Stellplätze geplant.

### **Bauliche Nutzung**

Die bauliche Nutzung ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Anlehnung an das bestehende Gebiet, als Gewerbegebiet vorgesehen. Um die bestehende Infrastruktur der Gemeinde nicht zu belasten oder zu gefährden, werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Ebenfalls nicht zugelassen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Die Wohnungen müssen allerdings gegenüber dem Gewerbebetrieb gemäß § 8 (3) BauNVO in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Gebiet auf 0,6 festgelegt, um die durch das bestehende Gebiet bereits vorgegebene Verdichtung fortzuführen. Eine höhere Ausnutzung würde dem landschaftlich reizvollen Bereich schaden.

### **Ökologie und Ausgleich gemäß § 1a BauGB**

Begleitend zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan mit Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches erstellt. In diesem Grünordnungsplan ist der Bestand ausführlich erläutert und bewertet. Der Eingriff in bestehende Schutzgebiete, Klima sowie Landschaftsbild und Erholung wird darin als gering bewertet.

Der Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung und die Böden sowie der Tierwelt und der Hydrologie wird als mittel eingestuft. Als hoher Eingriff wird hingegen der Eingriff in die Vegetation angesehen.

#### Vermeidung und Minimierung möglicher Eingriffe

Im Grünordnungsplan sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung aufgezeigt. So sollen beispielsweise die Feldhecken am westlichen Rand des Gebietes, an der Autobahnböschung, erhalten bleiben. Des Weiteren werden bestehende Streuobstwiesen und die wertvolle Auenstruktur entlang der Fils erhalten.

Daneben sind Maßnahmen zur Minimierung im Bereich des Bodenschutzes, des Klimaschutzes, der Vegetation und der Hydrologie vorgesehen. Ergänzt werden diese durch Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen.

#### Kompensationsmaßnahmen

Um eine Kompensation des durch die Bebauung verursachten Eingriffes zu erhalten, werden verschiedene Maßnahmen durchgeführt. So wird beispielsweise ein intensiv genutzter Acker zur extensiv genutzten Streuobstwiese umgewandelt. Des Weiteren wird eine intensiv genutzte Wiese zur extensiven Glatthafer-Kohldistelwiese. Außerdem wird entlang der Fils ein Gewässerrandstreifen entstehen. Diese Fläche wird derzeit als Acker genutzt.

**Mit den Kompensationsmaßnahmen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann der Eingriff als ausgeglichen gelten.**

### **Wasserversorgung**

Das Gewerbebaugelände wird an die bestehende Wasserleitung DN 150 im Gewerbegebiet „Am alten Sportplatz“ angeschlossen. Die Versorgung wurde bereits beim damaligen Gewerbegebiet geprüft und ausreichend vordimensioniert. Allerdings ist außerhalb des Gebietes eine Aufdimensionierung im Bereich der Leimbergstraße erforderlich.

### **Entwässerung**

Für das zu erschließende Baugebiet wird ein modifiziertes Trennsystem gewählt. Das bedeutet, dass häusliches Schmutzwasser und Straßenwasser an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Mischwasserkanal im Gewerbegebiet „Am alten Sportplatz“ ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Mischwasser aufzunehmen. Gleichzeitig mit der Erschließung des Gewerbegebietes ist ein Kanal parallel zur Bundesstraße 466 bis zur Wiesensteiger Straße erforderlich.

Das unverschmutzte Regenwasser wird über einen separaten Regenwasserkanal und einer Retention der Fils zugeleitet. Für den Kanal sind Leitungsrechte erforderlich, da ansonsten die Leitungslänge des Kanals nicht mehr wirtschaftlich wäre. Gleichzeitig ist auf den privaten Grundstücken eine Retention analog des Gewerbegebietes „Am alten Sportplatz“ erforderlich.

### **Autobahn A 8**

Das Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der A 8 bis Merklingen soll nach Angaben der Fachbehörden demnächst eingeleitet werden. Grundlage wird die sogenannte E-Trasse sein, die große Teile des Gewerbegebietes unbebaubar macht. Diese Trasse ist einschließlich der erforderlichen Abstände zwischen Bebauung und Straße im Bebauungsplan enthalten. Die genaue Lage der Trasse und der Stützen für die geplante Brücke ist allerdings nur graphisch ermittelt und kann deshalb von der späteren Planung abweichen.

Im Abstandsstreifen ist keine Bebauung möglich. Private Flächen als Stellplatz, Lagerflächen oder Grünflächen sind zulässig. Im südlichen Bereich kann die bestehende landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden. Im Bebauungsplan ist die geplante Autobahn einschließlich der Abstandsflächen als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist markiert.

### **Lärm**

Die Gemeinde hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Sportplatz“ eine Prognose von Schallimmissionen, die durch den Verkehr des bestehenden Alfabauf- und abstiegs der BAB 8 sowie der geplanten Filstalbrücke verursacht werden, in Untersuchung gegeben. Das Aufgabengebiet umfasst zwar nur den Bereich des Bebauungsplanes „Am alten Sportplatz“, die Ergebnisse können allerdings auf die vorliegende Planung übertragen werden, da der Abstand des bestehenden Gewerbegebietes „Am alten Sportplatz“ zum Alfabstieg ungefähr identisch mit den Abständen des geplanten Gewerbegebietes „Steinigen“ zum Alfabstieg sind.

Ein separates Gutachten für das vorliegende Gewerbegebiet wird nicht erstellt, da die Werte des vorhandenen Gebietes, wie oben dargestellt, übernommen werden können.

Zusammengefasst muß festgestellt werden, dass bei der derzeitigen Straßenführung der BAB 8 und der B 466 der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 zur Tageszeit im gesamten Gebiet nicht eingehalten wird. Die maximale Überschreitung des Orientierungswertes von 65 dB (A), beträgt ca. 10 dB (A). Während der Nachtzeit wäre der Orientierungswert von 55 dB (A) sogar um bis zu 14 dB (A) überschritten.

Bei der geplanten Trassierung der BAB 8 (E- Trasse) im Zusammenhang mit der 6-spurigen Filstalbrücke sowie einer Verteilung des bislang auf der B 466 anstehenden Verkehrs zu 50% auf die künftige B 466 (bisheriger Alfabstieg der BAB 8) und die Gemeindeverbindungsstraße (bisherige B 466), errechnen sich tags-

über nur geringfügige Pegelüberschreitungen um bis zu max. 2 dB (A). Die Werte nachts werden teilweise um bis zu 4 dB (A) überschritten.

Durch die geplante BAB 8 ergibt sich eine deutliche Geräuscentlastung im Gewerbegebiet, die dazu führt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 annähernd eingehalten werden. Allerdings kann der Zeitpunkt der Fertigstellung der geplanten BAB 8 noch nicht abschließend festgelegt werden. Außerdem berücksichtigt die o.g. Geräuscentlastung nicht den nach dem Neubau der BAB 8 als mautfreie Strecke beibehaltenen Alaufstieg. Dort werden ca. 15.000 KFZ/24 Std. erwartet.

Deshalb sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nach den Regelungen der DIN 18005 und der RLS-90 sollten bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht kommen. Da dies sowohl aus städtebaulicher Sicht (Wandhöhen bis 8 Meter) als auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht möglich ist, werden passive Maßnahmen vorgesehen. Außerdem würden aktive Maßnahmen mit dem Neubau der BAB 8 nur noch am bestehenden Alaufstieg, der mautfreien Strecke, wirken.

Im o.a. Gutachten wird von einem anzustrebenden Rauminnenpegel von  $L_i = 40$  dB (A) ausgegangen (oberstes Limit für ruhebedürftige Einzelbüros). Durch die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen wird dieser Wert eingehalten.

### **Altlasten**

Derzeit sind keine Altlasten im Gebiet bekannt.

### **Realisierung, Bodenordnung, Kosten**

Annähernd alle Flächen des Baugebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Gemeinde wird versuchen, die Grundstücke aufzukaufen, um in das Eigentum sämtlicher Flächen des Bebauungsplangebietes zu kommen. So ist gewährleistet, dass die Gemeinde eine zukunftsfähige Bodenpolitik betreiben kann und die Bauplätze nicht innerhalb kurzer Zeit verkauft sind.

Die Kosten des Gebietes werden durch den Verkauf der Gewerbebauplätze gedeckt.

### **Flächen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5,21 ha.  
Diese gliedert sich in folgende Flächen :

Gewerbliche Nutzung (netto) :	ca. 2,17 ha
Ausgleichsflächen (inkl. Retention und Gewässerrandstreifen) :	ca. 1,66 ha
landwirtschaftliche Flächen :	ca. 0,62 ha
Bundesstraße 466 :	ca. 0,40 ha
Innere Erschließung :	ca. 0,36 ha