



GEMEINDE BAD DITZENBACH

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN DER FILS, 3. ÄNDERUNG“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vombis zum

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

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

.....
Herbert Juhn (Bürgermeister)

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

Datum: 05.03.2026



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

zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils, 3. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **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 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 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen der Fils“, rechtskräftig seit 10.06.2010 (siehe Anlage), sind **mit folgenden Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil des Bebauungsplans „Zwischen der Fils, 3. Änderung“:

4. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

wird gestrichen:

~~4.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen~~

~~Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 12 m² Grundfläche zulässig. Auf Flächen für Pflanzbindungen oder Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen und Anlagen zum Lärmschutz.~~

6. Nebenanlagen

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



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, Nebenanlagen, die der privaten Gartennutzung dienen gem. § 14 BauNVO

6.1 Stellplätze und Garagen

St / Ga / üSt

Garagen und überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m Länge vorhanden sein.

wird ergänzt:

6.2 Nebenanlagen, die der privaten Gartennutzung dienen

Gartennutzung Innerhalb der als „Fläche für Nebenanlagen / Gartennutzung“ festgesetzten Bereiche, sind ausschließlich Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO zulässig, die der privaten Gartennutzung dienen und eine Grundfläche von 35m² nicht überschreiten, wie z.B. Gewächs- und Gartenhäuser, Gartenhütten oder Geräteschuppen.

Nicht zulässig sind Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, sonstige Stellplatzanlagen sowie Nebenanlagen, die dem Abstellen von Fahrzeugen dienen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils, 3. Änderung“
(nach § 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“, rechtskräftig seit 10.06.2010 (siehe Anlage), sind **ohne Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils, 3. Änderung“.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils“, rechtskräftig seit 10.06.2010 (siehe Anlage), sind **mit folgenden Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil der Hinweise zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils, 3. Änderung“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan:

2. Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Brunnen I und III, Ditzgenbacher Straße“. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 19.10.2000 wird hingewiesen.
3. Unterirdische Bauwerke wie Keller, Tiefgaragen usw. sollen zur Sicherheit des Trinkwassers nur oberhalb des Grundwasserhöchststandes errichtet werden. Auf die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sollte verzichtet werden. Lehmige Deckschichten sind im Rahmen der Bauarbeiten so weit wie möglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Baumaterialien, die im Untergrund verbaut werden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für im Untergrund befindliche Bauteile sind ausschließlich Anstriche ohne Lösungsmittelzusätze zu verwenden.