



Gemeinde Deggingen

# **BEBAUUNGSPLAN**

## und örtliche Bauvorschriften

# **"Erweiterung - Südlich der Fabrikstraße"**

## **Textteil**

Bebauungsplanvorentwurf und Vorentwurf  
der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 13.02.2007/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für  
Bau- und Vermessungswesen,  
Stadt- und Grünplanung  
TANNENBERGSTRASSE 43  
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf  
der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 11.09.2007/b/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Bebauungsplanentwurf und Entwurf  
der örtlichen Bauvorschriften geändert:  
Bietigheim-Bissingen, den 14.02.2008/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Legende
- Anlage 2 Textteil
- Anlage 3 Begründung mit Umweltbericht

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (Gbl. S. 895).

## B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Dies gilt auch für die entsprechenden Teile des seit dem 20.07.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Südlich der Fabrikstraße" und die entsprechenden Teile des seit dem 24.09.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortseingang Reichenbach"

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

##### 1.1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO alle Anlagen, die aus optischen Gründen das Landschaftsbild stören können, z.B. Anlagen mit einer deutlichen Staubentwicklung, wie offene Brecheranlagen, sowie hochaufragende Anlagen wie Silo, Fördertürme oder Schornsteine, die die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.

Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nr. 2 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie gewerblich betriebene Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Betriebstankstellen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

- 1.2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
- 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO:  
Die maximalen Traufhöhen (TH) gelten vom derzeitigen Gelände, die maximalen Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Lageplan festgesetzten Bezugshöhe jeweils bis Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. Oberkante Attika, je nachdem was höher ist. Die Traufhöhe ist bei Dächern ohne Attika am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen. Bautechnisch bedingte Aufbauten (z.B. Fahrstuhlschächte, Aufzugs- und Lüftungsanlagen) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zusätzlich zulässig.
- 1.3 Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- 1.3.1 abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, jedoch ohne die Begrenzung der Gebäudelängen,
- 1.3.2 offene Bauweise nach § 22 BauNVO.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Gebäudelängsachsen und Firstrichtungen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungssymbolen.
- 1.6 Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.3 BauGB  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan ist unverbindlich.
- 1.6.1 Straßenverkehrsfläche, Verkehrsgrünflächen, Feldweg,
- 1.6.2 Zu- und Abfahrtsverbot zur L 1218 und zur B 466: über die im Lageplan eingetragenen Verkehrsgrünflächen ist keine Zu- oder Abfahrt zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
- 1.7 VERSORGUNGSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB  
Umspannstation, nach Eintrag im Lageplan
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO
- 1.8.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.
- 1.8.2 Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.
- 1.9 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke zur Ableitung des Außenbereichs- und Dachflächenwassers. Zäune oder bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig, Pflanzungen nur insoweit, als sie den Wasserabfluss nicht behindern.

## **1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

1.10.1 Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 10 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Die Funktion der Eingrünung des Baugebietes und der Abschirmung der Gebäude und Anlagen zur freien Landschaft hin darf nicht beeinträchtigt werden. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus subsp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Die Erfüllung der Pflanzgebote ist im Bauantrag und bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

1.10.2 Im Bereich der im Lageplan angegebenen Flächen sind standortgerechte Gehölze in Form lockerer Hecken zu pflanzen und zu unterhalten. Folgende Baumarten werden als standortgerecht angesehen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.10.3 Mehrere Stellplätze nebeneinander sind durch Begrünung zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum der in 1.10.1 empfohlenen Arten anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

1.11.1 Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.11.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

**2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO - nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad  
Hauptgebäude: Sattel- oder Pult- und Flachdächer in dem gekennzeichneten Bereich.

2.1.2 Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis rotbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Leuchtende oder reflektierenden Farbtöne sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig. Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

**2.2 Anforderungen an Werbeanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO  
Werbeanlagen an Gebäuden oder freistehend sind bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von 6 m<sup>2</sup> und bis zu einer maximalen Höhe von 7,5 m zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

**2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO  
Nicht überbaute oder genutzte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

### **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

§ 9 Abs. 6 BauGB

#### **3.1 Erschließen von Grundwasser und Grundwasserabsenkung**

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Auf die Beschränkungen durch die Wasserschutz-zonen wird hingewiesen.

#### **3.2 Niederschlagswasser**

Auf das Wassergesetz für Baden-Württemberg und der zugehörigen Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

#### **3.3 Bodendenkmale**

Werden bei Baumaßnahmen unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, 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.

Bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen können auch paläontologisch wichtige Tier- oder Pflanzenreste zutage treten, auffällige Versteinerungen und Knochen sind deshalb ebenfalls zu melden.

#### **3.4 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Merkblatt Bodenschutz).

#### **3.5 Abfallbeseitigung - Altlasten**

Altlasten sind keine bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltamt beim Landratsamt Göppingen sofort zu benachrichtigen.

#### **3.6 Geotechnik**

In Baugruben oder Gräben ist mit Gesteinen der Bodenklasse 6 und 7 (DIN 18300) zu rechnen. Weiterhin können Schichtgrundwasserzutritte und ein saisonales Schwinden und Quellen des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungs-bodens nicht ausgeschlossen werden. Bei Bauvorhaben wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchzuführen.

### 3.7 **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des fachtechnisch ausgewiesenen Wasserschutzgebiets ‚Pulvermühle‘ (LfU-Nr. 117041) der Gemeinde Deggingen, Ortsteil Reichenbach i. T. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 07.12.1995 sind einzuhalten.

Insbesondere gilt:

Gewerblich genutzte Verkehrsflächen bzw. Kfz-Stellplätze sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen), mit Gefälle zu Einläufen der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zu versehen und gegen Grünflächen bzw. nicht auf diese Weise dichtbefestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen.

Kfz-Stellplätze, auf denen kein gewerblicher Verkehr stattfindet (z.B. Für Pkw von Besuchern oder Mitarbeitern), sind auf dieselbe Weise zu befestigen und zu entwässern, als dichter Belag gilt in diesem Fall jedoch auch ein Formsteinpflaster welches mit Pressfuge (< 3mm) verlegt wird.

Sämtliche im Erdreich verlegten Abwasserleitungen sind gemäß DIN 1986 auszuführen, auf die wiederkehrenden Prüfungen alle 15 Jahre durch Kanalfernsehuntersuchungen wird hingewiesen.

Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie ggf. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

Der Hausanschluss an das Kanalnetz hat entweder mit einem Kontrollschacht vor der öffentlichen Kanalisation oder nach dem Berliner System zu erfolgen. Hierdurch wird die in der Eigenkontrollverordnung geforderte Überprüfung und Instandhaltung der Kanalisation erheblich vereinfacht.

Es sind generell keine Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmesonden zulässig.

Auszug aus dem Bericht über die Baugrundverhältnisse vom 29.08.2007 der Ingenieurgesellschaft Straub mbH, 73072 Donzdorf:

Nach niederschlagsreichen Witterungsverhältnissen ist mit einem Anstieg des Hangwassers, bereichsweise auch des Grundwassers bis auf Geländeniveau zu rechnen.

Die Bodenplatten von Gebäuden werden im Bereich des Tonsteines oder von Felsbänken zu liegen kommen, hier ist mit drückendem Wasser zu rechnen. Es ist eine wasserdichte Ausführung der Untergeschosse erforderlich (Weiße Wanne). Arbeitsräume sind möglichst mit dichtem Material zu verfüllen. Bei Wasseraustritten aus den Tonsteinen und den Sandsteinbänken handelt es sich um Grundwasser, deshalb ist eine wasserrechtliche Genehmigung auf vorübergehende Grundwasserabsenkung beim Bau erforderlich.