



GEMEINDE GINGEN a.d. FILS

BEBAUUNGSPLAN

„Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“- 5. Änderung

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	28.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	02.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	vom 10.02.2023 bis 13.03.2023
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	25.07.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	14.03.2024
Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	vom 15.03.2024 bis 22.04.2024
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.

Gingen a.d. Fils, den

.....
Marius Hick
(Bürgermeister)

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

Plandatum: 14.05.2024



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 „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 5. Änderung
(nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; background-color: #f4a460; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> WA </div>	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
---	---

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

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone/Schemazeichnung</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal</p>

Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.

Die EFH kann von der BH um $\pm 0,5$ m abweichen.

Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt:

Für Satteldach-, Walmdach- und Zeltdachgebäude:

Gh (max.) = 8,0 m*
Th (max.) = 6,0 m*

Für Pultdachgebäude:

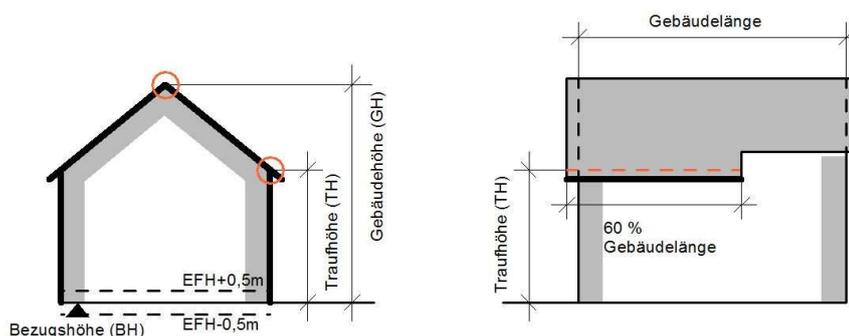
Gh (max.) = 7,5 m*
Th (max.) = 6,0 m*

Für Flachdachgebäude:

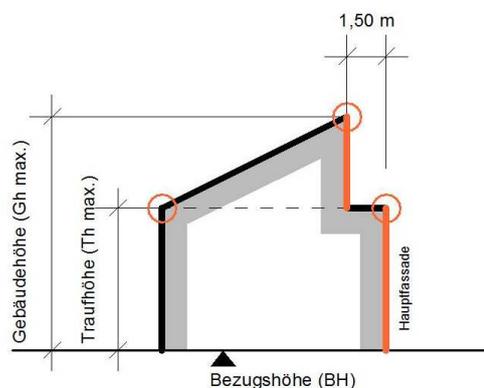
Gh (max.) = 6,5 m*

**(siehe auch Schemazeichnung zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan)*

Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 60 % der Gebäudelänge.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.



Zur Gliederung des Baukörpers muss bei Pultdachgebäuden die Hauptfassade (Firstfassade) ab der max. zulässigen Traufhöhe um mindestens 1,5 m zurückspringen.



Bei Flachdachgebäuden sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen oder Anlagen (z.B. PV-Anlagen) zulässig.

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

	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>ED = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Hauptgebäude darf 20 m nicht überschreiten.</p>
---	---

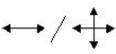
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Nebenanlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze) sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.</p> <p>Nicht überdachte Terrassen und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind außerhalb der Baugrenzen (d.h. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) bis max. 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks zulässig.</p>

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen zwischen Baugrenzen und angrenzender Straßenverkehrsfläche zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) und öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	---

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuderichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p>
---	--

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen werden als gleichberechtigt gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer ausgebaut.</p>

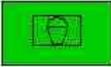
8. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

<p>2 WE</p>	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Bei Doppelhäusern wird die Anzahl auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.</p>
-------------	--

9. öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Spielplatz) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung eines Spielplatzes. Zur Einpflanzung der Spielflächen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze und Pflanzen zu verwenden.</p>

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>
	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED, warmweißes Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen, nicht heller als notwendig) und Leuchten (z.B. nur im notwendigen Umfang, mit Richtcharakteristik d.h. Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten und nicht über die Horizontale hinaus, mit vollständig gekapselter und staubdichter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten, mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen) zu verwenden.</p>

11. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Im gesamten Plangebiet gilt:</p> <p>Die Außenbauteile von schützenswerten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind so zu dimensionieren, dass die Anforderungen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden.</p> <p><i>Hinweis: Die genannte DIN 4109-1:2018-01 liegt bei der Gemeindeverwaltung vor und kann im Bauamt zusammen mit dem Bebauungsplan eingesehen werden).</i></p> <p>Die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern muss auch bei geschlossenem Fenster durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden</p>
--	---

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a (BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume (Straßenraum) Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p>Pflanzgebot Streuobstbäume (Baugrundstücke) ohne Plandarstellung</p> <p>Auf den straßenabgewandten Flächen der Baugrundstücke ist je Grundstück ein hochstämmiger Streuobstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>

Hinweis: Die nachfolgende Sortenempfehlung ist nicht abschließend. Zusätzlich können auch andere standortgerechte, heimische Streuobstsorten, verwendet werden!

Sortenempfehlung Streuobst:

Äpfel: Bittenfelder, Bohnapfel, Berlepsch, Brettacher, Erbacher, Französische Goldrenette, Gewürzluiken, Gingener Luiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Hauxapfel, Jakob Fischer, James Grieve, Linsenhofer, Maunzenapfel, Roter Boskop, Rote Sternrenette, Schwäbischer Rosenapfel.

Birnen: Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Palmischbirne, Pastorenbirne, Wildling von Einsiedeln, Karcherbirne.

Kirsche: Große Schwarze Knorpel, Büttner Rote Knorpel, Königskirsche, Hedelfinger Riesen, Schneider sp. Knorpel, Schattenmorelle, Beutelsbacher Rexelle.

Zwetschgen, Mirabellen, Reneklode: Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Haus-Zwetschge, Ontario Pflaume, Althans Reneklode, Grüne Reneklode, Nancy-Mirabelle.

Wildobstarten: Speierling, Eberesche, Holunder, Kornelkirsche, Felsenbirne, Holzapfel.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 5. Änderung
(nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>Es gelten folgende Vorgaben für Dachneigungen von Hauptgebäuden:</u></p> <p>Für Satteldach-, Walmdach- und Zeltdachgebäude: 20° - 40° Für Pultdachgebäude: 10° - 15° Für Flachdachgebäude: 0° - 5°</p> <p><i>*(siehe auch Schemazeichnung zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan)</i></p> <p>Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern, Walmdächern und Pultdächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p> <p>Garagen und sonstige Nebengebäude sind auch mit Flachdächern zulässig.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene (schwarzgrau) Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Flach- und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 5°) sind zu mindestens 60% der Dachfläche mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p>

	<p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche des jeweiligen Gebäudes (z.B. der jeweiligen Doppelhaushälfte) sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>
--	--

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf bei geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Pultdach, Zeltdach) die Traufhöhe des Gebäudes, bei Flachdächern die Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	---

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Mauern, Stützmauern und feste/tote Einfriedungen sind an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Höhere Aufschüttungen müssen angeböschet werden.</p>
	<p>Filigrane, durchlässige Zäune (z.B. Doppelstabmattenzaun) sind an der Grundstücksgrenze bis 1,0 m Höhe zulässig.</p>
	<p>Hecken und feste, blickdichte Elemente sind bis 1,80 m Höhe zulässig (gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche), wenn diese mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt sind und die Länge der Elemente nicht mehr als 4,0 m beträgt. Mauern und feste/tote Einfriedungen (s.o.) werden auf die Gesamthöhe angerechnet. Der Anteil der lebenden Einfriedungen (z.B. Hecken) muss 70 - 80 % betragen (gemessen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen).</p>

4. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.
--	---

5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

	Aufschüttungen und Abgrabungen Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,75 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.
--	---

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	Anlage von Zisternen Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 30 l/m ² der projizierten Dachfläche betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 5. Änderung
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Archäologie

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 (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) 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. Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

3. Bodenschutz

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.

4. 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).

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde ein Geotechnisches Gutachten erstellt (Geotechnik Aalen vom 09.05.2011). Das Gutachten liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Nach den Untersuchungen tritt wahrscheinlich kein geschlossener Grundwasserspiegel im Erschließungsgebiet auf. Jedoch gibt es Bereiche, in denen mit Grundwasser im Bereich der Unterkellerungstiefe gerechnet werden muss.

Es wird empfohlen im Zuge der Planung durch eine ergänzende, gezielte Baugrunderkundung den Schichtaufbau und die Grundwasserverhältnisse am jeweiligen Gebäudestandort zu erkunden. Dann kann entschieden werden, ob ein Untergeschoss wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden muss (schwarze oder weiße Wanne), oder ob für das Untergeschoss eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte in Verbindung mit Dränmaßnahmen nach DIN 4095 (Sickerschicht vor erdberührten Wänden, kapillarbrechende Sohlfilterschicht unter der Bodenplatte, Ringdränage mit rückstaufreier Ableitung) ausreichen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

6. Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

7. Planergänzende Normen und Richtlinien

Die im Textteil des Bebauungsplans genannte DIN 4109-1:2018-01 kann bei der Gemeindeverwaltung im Bauamt eingesehen werden.

8. Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete

Den Kartendarstellungen der Überflutungsflächen zum Stand 2017 ist zu entnehmen, dass Teile des Plangebiets bei extremen Hochwasserereignissen (HQ-Extrem) von dem in der Nähe des Plangebiets verdolt im Straßenraum der Bahnhofstraße verlaufenden „Schmalen Gassenbach“ überflutet werden. Die betroffenen Flächen sind nachrichtlich in den

zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. Innerhalb dieser Flächen sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 78) zu berücksichtigen.

Der Bau der Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse hat die Überflutungsgefahr in der Gemeinde und höchstwahrscheinlich auch im Plangebiet deutlich gemindert. Die Überflutungsflächen sind darum in der Überarbeitung liegen aber derzeit noch nicht vor. Deshalb sind die im Plan nachrichtlich dargestellten Überflutungsflächen im Zuge der Bauplanung auf Aktualität zu prüfen. Sollte zum Zeitpunkt des Bauantrags das Bauvorhaben in Überflutungsflächen eingreifen, sollten diese hochwassersicher ausgeführt werden.

9. Schallgutachten

Zur Einschätzung der Auswirkungen der Bahnstrecke auf das aktuelle Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Gutachten (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 070-7247-01 vom 18.10.2022) liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

10. Schottergärten

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargelegt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.

11. Maßnahmen gegen Vogelschlag

An großflächigen Glasfronten sollten Maßnahmen gegen Vogelschlag vorgesehen werden, wie z.B.: Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen, Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien, Verhinderung von Durchsichten und Korridoren, Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten.

12. Rodungszeitraum

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

13. Zisternen

Auf das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamt Göppingen und die Anzeigenpflicht über das Anzeigeformular nach § 13 (4) der TrinkwV vom Landratsamt Göppingen wird hingewiesen. Sowohl das Merkblatt als auch das Anzeigeformular sind beim Landratsamt Göppingen erhältlich.