



GEMEINDE GINGEN a.d. FILS

BEBAUUNGSPLAN „Untere Schorteile V“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	24.05.2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	03.08.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	15.08.2011 bis 16.09.2011
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gingen a. d. Fils, den

.....
Marius Hick (Bürgermeister)

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

Plandatum: 20.02.2020



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 „Untere Schorteile V“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die **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 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> GE </div>	<p>Gewerbegebiet (GE) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. <p>Unzulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind, (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (3) Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe, (4) Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung), (5) Speditionen, (6) Tankstellen, (7) Einzelhandelsbetriebe, (8) Anlagen für sportliche Zwecke. <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb direkt verbunden sind, deren Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche dieses Produktions- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist, d.h. 10 % der Betriebsfläche und maximal 250 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet, und ausschließlich dem Verkauf von in direktem Zusammenhang mit dem zugehörigen Produktions- und Handwerksbetrieb entwickelten, produzierten oder weiterverarbeiteten Waren dienen (Handwerkerprivileg). (2) Lagerhäuser und Lagerplätze, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb direkt verbunden sind und deren Fläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist, d.h. 20 % der Betriebsfläche nicht überschreitet.
--	--


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

z.B. GRZ 0,8	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) ist die der höchste Punkt der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.</p> <p>Die Gh max. ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die GH max. gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>
	<p>Punktuelle Überschreitungen, d.h. auf maximal 10% der Grundfläche des Gebäudes, der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Treppenhäuser, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 2,0 m sind zulässig.</p>

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

a	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>a = abweichende Bauweise. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. <u>Die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.</u></p>
----------	--

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

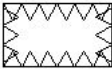
	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

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

	<p>Nebenanlagen in Form von Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.</p>
	<p>Nicht überdachte (offene) Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>



6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Flächen sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung oder Bepflanzung höher wie 0,8 m freizuhalten.</p>
---	--

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Bereiche ohne Zu- und Abfahrten Siehe Plandarstellung</p> <p>In den im Zeichnerischen Teil dargestellten Bereichen sind keine Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig.</p>

8. Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) 13 BauGB)

	<p>Alle der Versorgung des Gebietes dienende Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>
--	---


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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Wege, nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Bei nicht ausreichenden Deckschichten sind Ausnahmen hiervon zulässig.</p>
	<p>Dacheindeckungen aus <u>unbeschichtetem</u> Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p>
	<p>Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.</p>
	<p>Flach- und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 5°) sind zu mindestens 75 % der Dachfläche mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (Gebäudehöhe/Windsog, erforderliche technische Aufbauten, Belichtung, Statik usw.).</p>
	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten</p>

	(z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.
--	--

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

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Ohne Plandarstellung</p> <p>Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Ab dem 10. oberirdischen und nicht überdachten Stellplatz sind diese mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Hierbei ist je 10 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese bis Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen zulässig.</p>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Untere Schorteile V“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **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 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachdeckung</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Fassade</p> <p>Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 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>Werbeanlagen dürfen bei einer Fassadenfläche bis zu 100 m² eine maximale Ansichtsfläche von 10 m² nicht überschreiten, ab einer Fassadenfläche von 100 m² eine Fläche von 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.</p> <p>Die Oberkante der Werbeanlage darf die Höhe der Fassade nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbung mit Leuchtfarben, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe und eine Ansichtsfläche von 6 m² nicht überschreiten.</p>
--	---

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen sind nur in Form von Draht- und Metallzäune zulässig. Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrs-, Wege- und Grünflächen sind nur bis maximal 3,0 m Höhe zulässig. Untere Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Verkehrs-, Wege- und Grünflächen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrs-, Wege- und Grünflächen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>
--	--

4. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Die nicht bebauten oder als Wegeflächen, Hofflächen, Lagerflächen und Stellplatzflächen genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen (zu bepflanzen), gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Untere Schorteile V“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz

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. Geotechnik

Nach der vorläufigen Geologischen Karte überdecken im Plangebiet quartäre Talfüllungen der Fils (meist sandiger Kies, z. T. überlagert von anmoorigem Auenlehm, lokal mit Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit Gesteine des Unter- und Mitteljuras (Jurensismergel-Formation, Opalinuston-Formation). Auffüllungen einer vorausgegangenen Nutzung können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Insbesondere die verwitterten Ton- und Mergelsteine der Opalinuston- sowie der Jurensismergel-Formation bilden einen uneinheitlichen und stark setzungsfähigen Baugrund, neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in Einschnitten rutschanfällig sein.

Unter der nur gering mächtigen Jurensismergel-Formation folgen teilweise bituminöse Tonmergelsteine („Ölschiefer“) der Posidonienschiefer-Formation.

Diese neigen bei Austrocknung bzw. Überbauung zu Baugrundhebungen in Folge von Gipskristallisation.

Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 und Gründungsberatung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

4. Gebäudeentwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986-100 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

5. Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete

Teile der an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden bei Hochwasserereignissen von dem angrenzenden Murrbach überflutet (bei Extremereignissen HQ-Extrem und bei Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit HQ-100). Die betroffenen Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieser Flächen sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 78) zu berücksichtigen.

Die Gemeinde plant derzeit bereits den Ausbau des Gewässers, um die Hochwassergefahr zu beseitigen. Deshalb sind die im Plan nachrichtlich dargestellten Überflutungsflächen im Zuge der Bauplanung auf Aktualität zu prüfen.