



GEMEINDE GINGEN a.d. FILS

BEBAUUNGSPLAN „Wittumgärten“ - 3. Änderung

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Feststellung des Entwurfs und Veröffentlichungsbeschluss:

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

Veröffentlichung 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: 30.09.2025



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 „Wittumgärten“ - 3. 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 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Die in Ergänzung zur Planzeichnung (Anm.: zeichnerischer Teil (Teil A)) getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wittumgärten“ werden folgendermaßen geändert:

(...)

1.1.2.2 Grundflächenzahl:

Anmerkung:

Überschreitungen der Grundflächenzahl mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig.

(...)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Wittumgärten“ - 3. 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 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- 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 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wittumgärten“ werden folgendermaßen geändert:

2.1. Dachform: Siehe Einschriebe im Plan.

Flach- und flachgeneigte Dächer (FGD) in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke sind zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer (FGD) Dächer entlang der Hindenburgstraße sind nicht zulässig.

(...)

2.2. Gebäudehöhen: ~~Max. 5,80m~~ Max. 6,50m

Gebäudehöhen Flach- und flachgeneigte Dächer (FGD): Max. 9,50m

(...)

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Wittumgärten“ - 3. Änderung
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz:

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nicht 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 und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 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. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

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.

Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss gemäß § 20 DSchG die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Evtl. Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen. Sämtliche dabei anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Bodenschutz:

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.

Nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).

3. Entwässerung:

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).

4. Geotechnik:

Im Zuge weiterer Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. 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).

6. Verbot 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 klargestellt 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.

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Wittumgärten“ - 3. Änderung
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauung entlang und zwischen der der Mörikestraße bis zur Schubartstraße wird durch den Bebauungsplan „Wittumgärten“ (mit Änderungen) und zugehörigen örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Im Zuge des privaten Wunsches ein bebautes, bislang gewerblich genutztes und derzeit brachliegendes Grundstück zur Wohnbebauung umzunutzen hat sich gezeigt, dass einige Festsetzungen des Bebauungsplans die gewünschte Nachverdichtung und Innenentwicklung erschweren.

Durch das vorliegenden Verfahren sollen die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans verträglich gelockert werden.

Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

Im bestehenden Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils – Lautertal 2035 sind die Flächen des Plangebiets als bestehende gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Wittumgärten“ aus dem Jahr 1977 mit Änderungen. Der Bebauungsplan „Wittumgärten“ wird durch die vorliegende Planung geändert.

Parallel dazu besteht der großflächige Bebauungsplans „Ortsmitte“ im Plangebiet, der Werbeanlagen und Vergnügungsstätten regelt. Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ wird durch die vorliegende Planung nicht geändert, und soll weiterhin bestehen bleiben.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich im Norden der Gemeinde im Bereich der Ortseinfahrt von Süßen her kommend und südlich des Friedhofes von Gingen a.d. Fils.

Das Plangebiet wird im Westen von der Hindenburgstraße (Ortsdurchfahrt, ehem. B10), im Süden durch die Hintere Gasse begrenzt und umfasst das ehemals gewerblich genutzte Grundstück nördlich des Einmündungsbereichs der Hinteren Gasse in die Hindenburgstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. § 13a BauGB erfasst Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass Flächen im Siedlungsbereich im Sinne der Nachverdichtung sinnvoll bebaut werden können. Das Vorhaben dient somit der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überbaut werden kann, sind keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m² entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von deutlich weniger wie 20.000 m², setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die deutlich unterhalb der Schwellenwerte liegt (s. städtebauliche Kenndaten) und bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6. Gewässer, Überflutungsflächen

Westlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 250 m, verläuft der Barbarabach.

Den Kartendarstellungen der Hochwassergefahrenkarten zum Stand 2025 (Quelle: LUBW) ist zu entnehmen, dass randliche Teile des Plangebiets entlang der Hindenburgstraße bei statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftretendem Hochwasser (HQ-100) und extremen Hochwasserereignissen (HQ-Extrem) überflutet werden.

Diese Darstellungen entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Verhältnissen. Durch die Verlegung des Barbarabaches im Zuge des Ausbaus der B10 Bereich liegen die Flächen des Plangebiets nicht mehr innerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

Neue, aktualisierte Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für diesen Bereich liegen noch nicht vor.

7. Festsetzungen / Regelungen

Um eine verträgliche Nachverdichtung und Innenentwicklung zu ermöglichen wird die Baugrenze entlang der Hindenburgstraße geringfügig (ca. 1,0m) zur Hindenburgstraße hin erweitert, die zulässige Zahl der Vollgeschosse von II auf III Vollgeschosse erhöht, sowie die zulässige Gebäudehöhe (im Sinne einer Traufhöhe) bei Satteldächern von 5,80m auf 6,50m erhöht und für Flachdächer und Flachgeneigte Dächer auf 9,50m festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) wird geringfügig auf 0,5 erhöht und eine Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis auf 0,85 ermöglicht.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) wird ersatzlos gestrichen. Durch die Grundflächenzahl, die festgesetzten Gebäudehöhen sowie Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend geregelt.

Die Bauordnungsrechtlichen Regelungen bezüglich Dachform und Dachneigung werden an die Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde für Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt angepasst und im rückwärtigen Bereich gelockert. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern wird entsprechend der Gestaltungsrichtlinie auf 42° auf 57° abgeändert um entlang der Hindenburgstraße die gewünschten steilen Satteldächer zu schaffen und abseits der Ortsdurchfahrt/Hindenburgstraße Flachdächer und flachgeneigte Dächer zugelassen. Hierdurch wird das gewünschte Ortsbild entlang der Ortsdurchfahrt geschaffen und gleichzeitig in den rückwärtigen Bereichen eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung ermöglicht.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Regelungen werden unverändert beibehalten.

8. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Durch die Änderungen des Bebauungsplans sollen die Nachverdichtung und Innenentwicklung erleichtert werden. Das Vorhaben dient somit der Schonung von baulich nicht genutzten Freiflächen.

Bei den vorliegenden Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt erkennbar.

9. Bodenordnung

Die Flächen befinden in Privateigentum. Zur Umsetzung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich.

10. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.932 m² (ca. 0,19 ha).

30.09.2025



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