



# GEMEINDE GINGEN a. d. FILS

## BEBAUUNGSPLAN „Schulstraße“

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 01.04.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 22.03.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 22.03.2021 bis 26.04.2021

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 21.09.2021

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 18.10.2021

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 29.10.2021 bis 30.11.2021

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: 14.12.2021



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 „Schulstraße“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

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

<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen: Anlagen für kirchliche und kulturelle Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	--


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

	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Plandarstellung / Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jede Baufläche individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die einzelnen Bauflächen mit unterschiedlichen Bezugshöhen sind mit dem Planzeichen der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen definiert.</p>

	<p>Die maximale Gebäudehöhe (<math>GH_{max.}</math>) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert (unabhängig von der Dachform). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Die Traufhöhe (<math>TH_{max.}</math>) bei Satteldächern, Pultdächern und Walmdächern ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut und gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.</p>
--	--


### 3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>O</b>	Offene Bauweise.
	Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
	<p><b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b></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 m<sup>3</sup> zulässig. Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten.</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> <p>Auf mit einem flächenhaften Pflanzgebot (<b>pfg</b>) gekennzeichneten Bereiche sind keine Nebenanlagen (mit Ausnahme von Einfriedungen s. hierzu II. Örtliche Bauvorschriften, 3. Einfriedungen) und nicht überdachte Terrassen zulässig.</p>

**5. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p><u>Baufelder 1 und 3:</u> Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.</p> <p><u>Baufeld 2:</u> Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 2 Meter zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Grundstücksgrenzen einzuhalten.</p> <p>Offene Stellplätze sind in allen Baufeldern innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die mit einem flächenhaften Pflanzgebot (<b>pfg</b>) gekennzeichneten Bereiche.</p>
--	---

**6. Wohneinheiten**

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude beträgt im Bereich des Baufeldes 1:</p> <p>bei Einzelhäusern: maximal 2 WE bei Doppelhäusern: maximal 2 WE pro Doppelhaushälfte</p> <p>In den Baufeldern 2 und 3 wird keine maximale Zahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.</p>
--	--



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

(§ 9 (1) 20 BauGB)


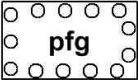
	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>
	<p>Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden sind wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu berücksichtigen. Großflächige Glasflächen (z.B. Glasfassaden) sind mit Glaselementen auszubilden, die einen geringen Reflexionsgrad oder eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen.</p>
	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone 3 des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „Obere Schorteile“ (gem. Verordnung des Landratsamtes vom 07.12.2000).</p> <p>Nicht überdachte Stellplätze sind grundsätzlich dicht zu befestigen. Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Beton-Formsteinpflaster, welches mit einem engem Fugenabstand (Anschlussfugen) verlegt wird.</p>

	<p>Die Flächen sind in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Sickerschächte sind aus Gründen des präventiven Grundwasserschutzes nicht zulässig.</p> <p>Unterirdische Bauwerke wie Keller, Fahrstuhlschächte usw. dürfen zur Sicherung des Trinkwassers nur oberhalb des Grundwasserhöchststandes errichtet werden. Die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.</p> <p>Baumaterialien, die im Untergrund verbaut werden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für im Untergrund befindliche Bauteile sind ausschließlich Anstriche ohne Lösungsmittelzusätze zu verwenden.</p>
--	--

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

	<p><u>Verkehrslärm</u> <b>passive Lärmschutzmaßnahmen</b> Im gesamten Plangebiet gilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Die Außenbauteile von schützenswerten Räumen (Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer) sind so zu dimensionieren, dass die Anforderungen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1:2016-07 eingehalten werden.</li> <li>(2) Die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern muss auch bei geschlossenem Fenster durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.</li> </ol>
	<p><u>Sportanlagenlärm</u> <b>aktive Lärmschutzmaßnahmen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Aufgrund der entstehenden Richtwertüberschreitung und des Heranrückens schutzwürdiger Nutzungen an bereits vorhandene Sportanlagen, ist im Osten entlang des bestehenden Minispielfeldes (siehe Planeinschrieb) eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten, um die Immissionsverträglichkeit des Wohngebietes zu sichern.</p>
	<p><b><u>Architektonische Selbsthilfe gegen Sportanlagenlärm (Bolzplatz/ Minispielfeld)</u></b></p> <p>An der Süd- und Westseite des in der Planzeichnung (mit den Planzeichen aus Nummer 15.6 PlanZV) gekennzeichneten Bereichs sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 (Wohnräume, Schlafräume) nur dann zulässig, wenn durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten o. Ä.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor den Fenstern dieser Räume der Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) von 55 dB(A) tagsüber außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten wird.</p>

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

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume (öffentlich)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind in den Verkehrsgrünflächen standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume (Privat)</b> Im Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist je Grundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In begründeten Einzelfällen kann von der Anordnung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen abgewichen werden.</p> <p>Im <u>Baufeld 2</u> sind pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg), Gebietseingrünung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form zu mindestens 50 % wie folgt zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:</p> <p><u>Gehölze:</u> Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zu verwenden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwach bis mittelstark wachsende, gebietsheimische Gehölze, die eine Höhe von 4m entlang der Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche nicht überschreiten; wie bspw.: Hainbuche, Feld-Ahorn, Gewöhnlicher Hasel, Weißdorn, Wolliger Schneeball und Schwarzer Holunder. Qualität: Solitär, mB oder im Container, 125-150 cm.</li> <li>• Flächige Unterpflanzung aus niedrigen, gebietsheimischen Sträuchern/Gebüsch; wie bspw.: Hundsrose und Liguster. Qualität: Sträucher, Container, Höhe 40-60cm oder 60-100 cm.</li> </ul> <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen (mit Ausnahme von Einfriedungen s. hierzu II. Örtliche Bauvorschriften, 3. Einfriedungen) zulässig.</p>

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

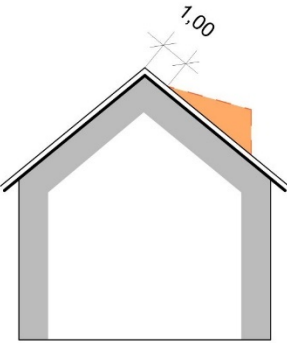
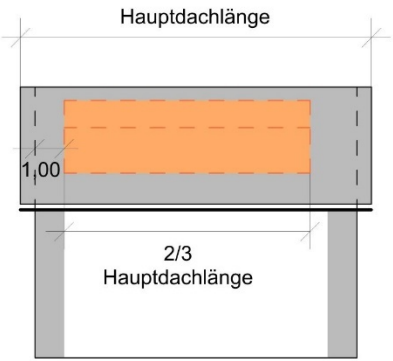
zum Bebauungsplan „Schulstraße“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), mehrfach 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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und schwarzgraue (anthrazit) Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird (<i>Hinweis: normgerechte umlaufende Kiesrandstreifen sind zulässig</i>). Extensive oder intensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur im ersten Obergeschoss bei Gebäuden mit Satteldächern und einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 2/3 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="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>

**2. Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf bei geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Pultdach) 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 und feste 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 Einfriedungen (s.o.) werden auf die Gesamthöhe angerechnet. Der Anteil der lebenden Einfriedungen muss 70 - 80 % betragen (gemessen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen).</p>
	<p>Auf mit einem flächenhaften Pflanzgebot (<b>pfg</b>) gekennzeichneten Bereiche sind Einfriedungen nur als filigrane, durchlässige Zäune (z.B. Doppelstabmattenzaun) bis 1,0 m Höhe zulässig.</p>

**4. Stellplätze**

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Es sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (Wohnung) herzustellen.</p> <p>Im Baufeld 2 ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit unterirdisch in Tiefgaragen herzustellen (unabhängig von der Größe der Wohneinheit). Zusätzlich sind je Wohneinheit mindestens 0,5 oberirdische Stellplätze herzustellen (bei Bruchzahlen bezogen auf das Gebäude ist aufzurunden).</p>
--	---



**5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**  
(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen. Das Mindestvolumen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> der projizierten Dachfläche betragen.</p> <p>Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Bei Gebäuden mit einem begrünten Dach kann auf die Zisterne verzichtet werden.</p>
--	---

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Schulstraße“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schulstraße“

1. 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. 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.

3. Schallgutachten  
Zur Einschätzung der Auswirkungen der Bahnstrecke auf das aktuelle Plangebiet, sowie der Auswirkungen der Schul- und Sportanlagen westlich des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Gutachten (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 070 – 5770 - 03 vom 30.08.2021) liegt in der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.
4. Planergänzende Normen und Richtlinien  
Die im Textteil des Bebauungsplans genannten Normen DIN 4109-1:2018-01, sowie DIN 4109-1:2016-07 können bei der Gemeindeverwaltung im Bauamt eingesehen werden.
5. 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).
6. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
7. Schottergärten/insektenfreundliche Beleuchtung  
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.

8. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone 3 des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „Obere Schortteile“ der Gemeinde Gingen an der Fils. Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 07.12.2000 wird verwiesen.

Es sind generell keine Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig.

Erdwärmekollektoren können nur dann zugelassen werden, wenn der Kollektor nicht tiefer als 5 m ist und keinen Kontakt zum Grundwasser hat. Des Weiteren muss unter der Anlage eine flächenhafte natürliche bindige Deckschicht von mindestens 2 Meter  $k_f < 10^{-6}$  oder mindestens 1 Meter  $10^{-8}$  vorhanden sein. Das Einbringen bzw. das Ergänzen fehlender Deckschichten kann auch technisch erfolgen, wobei nur natürliche mineralische Dichtmaterialien zu verwenden sind. Auf das Vorhandensein der Deckschichten kann verzichtet werden, wenn die Anlage mit reinem Wasser oder als Direktverdampfersystem mit nicht wassergefährdenden Arbeitsmitteln betrieben wird und der Abstand zum Grundwasser mindestens 1 Meter beträgt.

9. Geotechnisches Erschließungsgutachten

Im Zuge der Planung wurde ein Geotechnisches Erschließungsgutachten erstellt. Das Gutachten (Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG, Az.: 21 672-be01 hö/spr, Stand: 30. September 2021) liegt in der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

10. Zisternen

Auf das Merkblatt des Landratsamtes Göppingen zur „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ wird verwiesen.

11. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.