



# GEMEINDE GINGEN a.d. FILS

## BEBAUUNGSPLAN

### „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“- 4. Änderung

---

#### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	21.02.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	28.02.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	vom 13.03.2017 bis 13.04.2017
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	03.07.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	13.07.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	23.07.2018 bis 24.08.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	20.11.2018

#### 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: 12.11.2018**



**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)“ – 4. Änderung  
(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).

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

<div style="border: 1px solid black; background-color: #f4a460; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">WA</div>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.</li> </ol> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
<div style="border: 1px solid black; background-color: #c4c494; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">MD</div>	<p><b>Dorfgebiet (MD)</b> Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,</li> <li>(2) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,</li> <li>(3) sonstige Wohngebäude,</li> <li>(4) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,</li> </ol> <p>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Sinne des § 5 (3) BauNVO (d.h.</p>

	<p>Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) ist nicht zulässig.</p>
--	---

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

z.B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> 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 Null (NN)). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist nicht mit der Bezugshöhe (BH) zu verwechseln und kann daher abweichen.</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p><u>In den Bereichen der Nutzungsschablone 1 beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen:</u></p> <p>Für Satteldach-, Walmdach- und Zelddachgebäude:</p> <p>Gh (max.) =        8,0 m* Th (max.) =        6,0 m*</p> <p>Für Pultdachgebäude:</p> <p>Gh (max.) =        7,5 m* Th (max.) =        6,0 m*</p> <p>Für Flachdachgebäude:</p> <p>Gh (max.) =        6,5 m*</p> <p><i>*(siehe auch Schemazeichnung zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan)</i></p> <p><u>In den Bereichen der Nutzungsschablonen 2 und 3 beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen:</u></p> <p>Für Satteldach-, Walmdach- und Zelddachgebäude:</p> <p>Gh (max.) =        10,0 m Th (max.) =        7,0 m</p>

	<p><u>In allen Bereichen gilt:</u></p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für <u>mindestens 60 %</u> der Gebäudelänge. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Zur Gliederung des Baukörpers muss bei Pultdachgebäuden die Hauptfassade ab der max. zulässigen Traufhöhe um mindestens 1,5 m zurückspringen.</p>
--	--


### 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>
	<p>o = offene Bauweise.</p>

#### 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.</p>

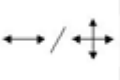
#### 5. Stellplätze und Garagen

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

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen zwischen Baugrenze und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen 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><b>Hauptgebäuderichtung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p>
---	--

#### 7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p><b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> 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)

<b>2 WE</b>	<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. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
	Baumfällungen und Baufeldfreimachungen im Plangebiet sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, vorzunehmen. Vor Rodung von Bäumen sind diese auf Winterquartiere von Fledermäusen zu prüfen.
	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan gekennzeichneten und eventuell von geschützten holzbewohnenden Käfern als Larvalhabitat genutzten Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Ist ein Erhalt dieser nicht möglich, ist die Besiedlung durch holzbewohnende Käfer erneut zu prüfen, eine genaue Artbestimmung vorzunehmen und bei Befund geschützter Arten geeignete Maßnahmen (z.B. versetzen des betroffenen Stammes in eine geeignete Ersatzfläche) vorzunehmen.</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.


## 10. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>Lärmschutzmaßnahmen</b></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>
--	---

	Die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern muss auch bei geschlossenem Fenster durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.
--	---

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

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b> 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>Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Streuobstbaum (s. Sortenempfehlung Streuobst) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume auf dem jeweiligen Grundstück sind hierauf anzurechnen.</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)“ – 4. Änderung  
(nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

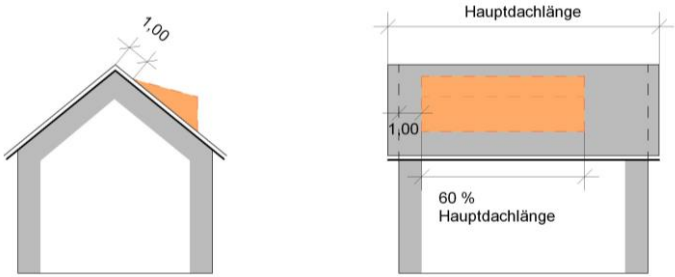
- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>In den Bereichen der Nutzungsschablone 1 gelten folgende Vorgaben für Dachneigungen:</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><u>In den Bereichen der Nutzungsschablone 2 gelten folgende Vorgaben für Dachneigungen:</u></p> <p>Für Satteldach-, Walmdach- und Zeltdachgebäude:    Dachneigung frei</p> <p><u>In den Bereichen der Nutzungsschablone 3 gelten folgende Vorgaben für Dachneigungen:</u></p> <p>Für Satteldach-, Walmdach- und Zeltdachgebäude:    20° - 40°</p> <p><u>In allen Bereichen gilt:</u></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 und maximal 0,5 m 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 2,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p> <p>Garagen und sonstige Nebengebäude sind auch mit Flachdächern zulässig.</p>
--	--



	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></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 zu bepflanzen.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></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 sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p> <p>Dachaufbauten von Doppelhäusern sind einheitlich und achssymmetrisch zur Gebäudetrennwand auszubilden.</p>

## 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</p>
--	--

	<p>Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	---

**3. Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Mauern und feste Einfriedigungen sind an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Höhere Aufschüttungen müssen angeböschert 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 Einfriedigungen (s.o.) werden auf die Gesamthöhe angerechnet. Der Anteil der lebenden Einfriedigungen muss 70 - 80 % betragen (gemessen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen).</p>

**4. Stellplätze** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen</p>
--	---

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

	<p><b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b></p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,75 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p>
--	--

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

	<p><b>Anlage von Zisternen</b></p> <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.</p>
--	---

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 4. Änderung  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

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. 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 Bauherrn, 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. 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. 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. 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.

6. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
7. Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
8. Planergänzende Normen und Richtlinien

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

9. Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete

Teile des Plangebietes werden bei Hochwasserereignissen von dem angrenzenden Marrbach 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. Sollte zum Zeitpunkt des Bauantrags das Bauvorhaben in Überflutungsflächen eingreifen sollten diese hochwassersicher ausgeführt werden.

10. Schallgutachten

Zur Einschätzung der Auswirkungen der Bahnstrecke auf das aktuelle Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Gutachten (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 070-5772-01 vom 14.05.2018) liegt in der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.