Stadt **Gruibingen**
Gemarkung Gruibingen
Landkreis Göppingen

Bebauungsplan

und örtliche Bauvorschriften

„Rechbergstraße, 2. Änderung“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Textteil

Gefertigt von:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
info@vtg-straub.de
Projekt-Nummer 25-0076

Gefertigt am:
23.09.2025

Gemeinde Gruibingen
Hauptstraße 18
73344 Gruibingen
info@gruibingen.de

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB	23.09.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB	__.__.____
Feststellungsbeschluss für den Vorentwurf und frühzeitiger Auslegungs-/Beteiligungsbeschluss	__.__.____
Öffentliche Bekanntmachung des Vorentwurfs und Auslegungsbeschlusses	__.__.____
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und förmlicher Auslegungs-/Beteiligungsbeschluss	__.__.____
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss	__.__.____
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am	__.__.____

Ausgefertigt Donzdorf, den __.__.____ Roland Schweikert, Bürgermeister

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am __.__.____

HINWEIS

Der Bebauungsplan „Rechbergstraße, 2. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,67 ha. Die bestehende sowie die geplante Nutzung ist „Gewerbegebiet“ und es handelt sich um einen bereits bebauten Außenbereich.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:1000, vom 16.09.2025 des Bebauungsplans „Rechbergstraße, 2. Änderung“. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,67 ha. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an Landwirtschaftsflächen, im Norden an bereits bestehende Bebauung sowie im Osten an die Mühlhauser Straße (L1217). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 770, 758/1, 771, 787, 784, 786, 785, 782, 814, 815, 822, 816, 779, 778 und 819 und Teile der Flurstücke Nr. 45, 61, 910, 909, 908, 906, 818, 780, 817, 758 und 759. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Flurstücke Nr. 725, 769, 917, 916, 915, 914, 913, 912, 911, 834, 821, 820, 823, 824, 825, 841, 768/2 und 30.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90)	vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
4. Landesbauordnung Ba-Wü (LBO)	i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 28.06.2025

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO 2017

1.1 Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

Gewerbegebiet GE I und GE II - GE § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen, die mit einem im Geltungsbereich ansässigen Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb verbunden sind oder mit diesem in einem funktionalen Zusammenhang stehen, zugelassen werden. Die Verkaufsflächen müssen der vom Betrieb belegten Geschossfläche deutlich untergeordnet sein und dürfen insgesamt 600 m² nicht übersteigen.

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21a BauNVO

Entsprechend § 16 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Baumassenzahl (§ 21 Abs. 1 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO / § 9 Abs. 3 BauGB):
Es werden Maximalwerte zur Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzte BZH (Bezugshöhe, in Meter über NN).

Es wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) mit 13,00m festgesetzt. Diese wird zwischen unterem Bezugspunkt (BZH) und der obersten Kante der Dachfläche gemessen. Bei Flachdächern ist eine Überschreitung der GHmax um 0,50m mit der Attika zulässig.

Bei Pultdächern ist für die Firsthöhe die „hohe“ Wand heranzuziehen. Dabei darf die maximal zulässige Firsthöhe um höchstens 0,50 m mit Dachvorsprüngen überschritten werden.

1.2 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Es wird die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs.4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, festgesetzt.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Von der Landesstraße L1217 ist gemäß Planeinschrieb ein Anbauverbot innerhalb 20,00m von dem bestehenden Fahrbahnrand einzuhalten. Im Bereich der geplanten Einfahrt ist der geplante Fahrbahnrand maßgebend. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Webeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 und 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) usw. sowie für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 Landesbauordnung. Stellplätze dürfen mit einem Abstand von mindestens 5,00m zum Fahrbandrand der Mühlhauser Str. (L1217) errichtet werden.

1.4 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO

Garagen, Carports, nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze (St), zulässig.

1.6 Sichtfelder § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen im Bereich der Straßeneinmündung in die L1217 sind von Sichthindernissen aller Art, die gemessen von Fahrbahnoberkante höher als 0,80 m sind, auf Dauer freizuhalten. Dies gilt auch für eventuell vorgesehene Einfriedungen.

1.7 Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

LR1: Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht 1 wird zugunsten der Deutschen Telekom festgesetzt. Sämtliche Anlagen und Nutzungen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden können, sind im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig.

LR2: Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht 2 wird zugunsten der EVF festgesetzt. Sämtliche Anlagen und Nutzungen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden können, sind im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig.

LR3: Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht 3 wird zugunsten der Gemeinde Gruibingen und von Ihr beauftragten Dritten festgesetzt (Verdolung Wassergraben).

1.8 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil.
Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Straßenfläche, Wege und Verkehrsgrünflächen sind nachrichtliche Wiedergaben und gelten als Richtlinie.

„Öffentliche Straßenfläche“ gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

„Öffentliche Wegefläche“ gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

„Private Verkehrsfläche“ gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die Fläche dient als verlängerte Aufstellfläche eines Sattelzugs, um einen Rückstau auf die Landesstraße zu vermeiden. Die Fläche ist von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten.

V Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

1.9 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig. Es wird auf Punkt 1.3 des Textteils verwiesen.

Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig.

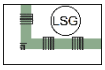
1.10 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Bestehende Obstbäume mit Pflanzbindung gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Obstbaumsorten zu verwenden.
Zur Absicherung eines dauerhaften Erhalts sind vor Beginn der Bauphase geeignete Sicherungsmaßnahen auszuführen (bspw. Abgrenzung mittels Bauzaun, kein Befahren mit schwerem Gerät, keine Ablagerungen etc.).

1.11 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen – Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB

Siehe Eintragung im zeichnerischen Teil.



Es sind die Vorgaben des im zeichnerischen Teil festgesetzten Landschaftsschutzgebiets einzuhalten.

Die im zeichnerischen Teil dargestellte FFH-Mähwiese ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung § 9 Abs. 1a BauGB

1.11.1 Maßnahme 1: Sicherung von Habitatstrukturen

Die Habitatstrukturen außerhalb der Bauflächen sind vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen zu sichern. Bereiche außerhalb des Baufeldes sind durch geeignete Maßnahmen gegenüber Materialablagerungen oder Abstellen von Baufahrzeugen, etc. zu sichern.

1.11.2 Maßnahme 2: Beschränkung von Rodungsarbeiten

Die Rodung von Gehölzen im Vorhabenbereich ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

1.11.3 Maßnahme 3: Zeitliche Beschränkung für Eingriffe

Der Abbruch von Bestandsgebäuden und Eingriffe in Gehölzbestände sind außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen.

1.11.4 Maßnahme 4: Ökologische Baubegleitung

Sollten Abbrucharbeiten von Bestandsgebäuden während der Aktivitätszeiten von Fledermäusen stattfinden, müssen Dachverkleidungen / Dachbereiche vor Beginn der Arbeiten auf ein Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden. Die Maßnahme hat dabei unter ökologischer Baubegleitung durch einen Dachexperten zu erfolgen.

1.11.5 Maßnahme 5: Auflagen zur Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung visueller Störungen von Fledermäusen in den potenziellen angrenzenden Jagdhabitaten ist die Außenbeleuchtung südöstlich bis südwestlich der Bebauung auf das notwendige Maß zu beschränken. Um Störwirkungen auf Fledermäuse und Insekten (Beutetiere) zu minimieren ist bei der Außenbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Einsatz von entsprechenden insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungseinrichtungen vorzusehen. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- Lichtfarbe unter 2700 Kelvin (Anpassung der spektralen Zusammensetzung)
- Verwendung dynamischer Beleuchtungssysteme, die über Bewegungssensoren eingeschaltet werden
- Einbau abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, keine Lichtabstrahlung oberhalb der Horizontalen

Es wird auf Hinweis 3.9 des Textteils verwiesen.

1.11.6 Maßnahme 6: Reptilienschutz

Für den Schutz potenziell vorhandener oder künftig einwandernder Zauneidechsen ist im Bereich der Natursteinmauer bei Abbrucharbeiten oder Baumaßnahmen ein Reptilienschutzzaun zu stellen.

1.11.7 Maßnahme 7: Vermeidung von Vogelschlag

Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen an den neu zu errichtenden Gebäuden vorzusehen.

1.11.8 Maßnahme 8: Minimierung von Eingriffen in den Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind soweit möglich zu minimieren. Die Merkblätter „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ und „Bodenaushub und seine Verwertung“ des Landratsamts Göppingen sind in seiner jeweils gültigen Fassung zu beachten.

1.12 Ersatzmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB

Ersatzmaßnahme E1 Streuobsthochstämme

Auf Flurstück Nr. 3600 der Gemarkung Gruibingen sind 14 Streuobsthochstämme zu pflanzen. Ausgleich im Verhältnis 1:2.
Obsthochstämme - regionaltypische Sorten StU 8-10 bzw. 10-12
Anpflanzung von Wildobst (Hochstämme) StU 10-12
Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 13m einzuhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

2.1.1 Dachform / Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind Flach-, Pult- und Sheddächer sowie geneigte Dachflächen zulässig.

2.1.2 Dachdeckung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen für die Solarenergiegewinnung auf Dächern.

Flache/ flach geneigte Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Weitere Dachbegrünungen sind zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) sind in der gleichen Neigung des Daches auf Dächern liegend zulässig.

Ausnahme: Anlagen für Solarenergiegewinnung auf Flachdächern dürfen mit einer Neigung von bis zu 45° errichtet werden. Um gestalterischen Aspekten nachzukommen ist eine 50cm hohe Attika zu errichten.

Die Solaranlagen dürfen die Abmaßungen des Daches nicht überschreiten.

Bei geneigten Dächern werden die auf den Dächern aufliegenden Solaranlagen nicht auf die Wand- und Firsthöhe angerechnet.

2.1.4 Außenwandflächen §74 Abs.1 Nr. 1 LBO

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende, schwarze und grellfarbige Materialien unzulässig. Fassadenbegrünungen und Photovoltaik an der Fassade sind zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V. mit § 9 Abs. 1 LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden.
Flächen für Stellplätze sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen. Diese Regelungen gelten nicht für Behindertenstellplätze. Auf unversiegelten Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

2.3 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind tote Einfriedungen als Mauern nicht zugelassen. Sonstige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m zugelassen.

2.4 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2.8 Niederschlagswasserableitung § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

In GE I und GE II:

Grundsätzlich wird auf die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser durch eine ortsnahe Versickerung oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser darf ausschließlich flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen. Angrenzende Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) dem Landratsamt Göppingen, Gesundheitsamt, anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) und die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) zu beachten.

In GE II:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen der baulichen Anlagen darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist zur Entlastung der Abwasseranlagen direkt dem Vorfluter zuzuführen.

2.9 Bußgeldvorschriften § 75 Abs.3 Nr.2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 3 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Hinweise

3.1 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel besteht nicht.

3.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura).
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage sowie im Bereich von Baugrubenwänden /-böschungen zu Rutschungen.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
Grundwasser darf nicht über Drainagen in die Kanalisation eingeleitet werden. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Genehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3.4 Regelungen zum Schutz des Bodens

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen. Das „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen – Umweltschutzamt – mit jeweiligem aktuellen Stand (derzeit März 2020) ist zu beachten.

3.5 Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern hingewiesen. Rechtgrundlage bildet das KSG BW vom 23. Juli 2013, das gemäß § 8a die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in Abs. 1 Nr. 2 bei Neubau von Gebäuden ab 1. Mai 2022 vorschreibt.
Die Pflicht greift auch bei grundlegendender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.

3.6 Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Schutzgüter Boden und Wasser:
Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie von Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase ist zu gewährleisten.
Schutzgüter Klima, Flora und Fauna, Mensch:
Lärm- und Staubemissionen sind durch Optimierung des Bauablaufs auf ein Minimum zu reduzieren.
Es wird auf die Informationen zum „Artenschutz am Haus“ verwiesen. Diese können über die Homepage www.artenschutz-am-haus.de bezogen werden.

3.7 Denkmalpflege

Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 DSchG (Denkmal-schutzgesetz) sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bürgermeisteramt Amstetten umgehend zu benachrichtigen.
Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht zuständige Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 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 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3.8 Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist derzeit in Erarbeitung.

3.9 Insektenverträgliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollen ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen gelten folgende Anforderungen:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern, um eindringende Insekten abzuhalten

- Anbringung von Lampen in geringer Höhe
- Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin)
- Vermeidung horizontaler Abstrahlungen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum. Verwendung vorzugsweise von warmweißen LED-Lampen mit einer Lichtleistung von nicht über 3.000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 - 630nm). Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsvorrichtungen oder Dimmfunktion.
- Die Verwendung von UV-Strahlung und IR-Strahlung emittierender Beleuchtung ist unzulässig.
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Eine Außenbeleuchtung der Gebäude ist so vorzunehmen, dass sich keine störenden optischen Wirkungen auf die Umgebung (nachbarliche Belange) entfalten.

3.10 Starkregen und Hochwasser

In Anbetracht der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahren und angesichts des durch den Klimawandel größer werdenden Hochwasserrisikos steigt die Bedeutung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Dies gilt sowohl im bereits bebauten Raum als auch bei Neuplanungen. Es wird auf den seit Ende 2021 gültigen Raumordnungsplan Hochwasser mit entsprechenden Zielen und Grundsätzen verwiesen. Dieser ist auf der Homepage des Bundesministeriums des Innern und für Heimat sowie auf der Homepage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung abrufbar.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Überflutungsfläche bei HQExtrem oder HQ100. Bei einen extremen Starkregenereignis ist die Fläche gemäß den Daten im Kartendienst der LUBW jedoch betroffen.

Es wird daher dringend empfohlen die Gebäude vor Starkregenereignissen zu schützen. Es folgt ein beispielhafter Maßnahmenkatalog:

3.10.1 Bauliche Maßnahmen am Haus

<u>Keller und Öffnungen sichern</u>**:**

Stellen Sie Schwellen vor Eingängen, umbauen Sie Kellerlichtschächte mit einer Abdeckung und machen Sie Kellerfenster druckdicht. Achten Sie darauf, dass die Oberkante der Lichtschächte mindestens 15 cm aus dem Boden ragt.

<u>Fassade und Gebäudetechnik schützen</u>**:**

Dichten Sie Gebäude besonders sorgfältig ab. Wählen Sie wasserresistente Baumaterialien und platzieren Sie elektrische Anlagen sowie Heizsysteme in höher gelegenen Etagen.

<u>Garten und Grundstück gestalten</u>:

Nutzen Sie das Gelände für Retentionsmulden, die Wasser aufnehmen und so das Haus schützen. Errichten Sie außerdem Mauern oder Erdwälle, die das Wasser vom Haus wegleiten.

<u>Rückstausicherung einbauen</u>**:**

Lassen Sie eine Rückstausicherung im Abwasserkanal anbringen, um zu verhindern, dass Wasser in das Haus eindringt.

3.10.2 Allgemeine Vorsorgemaßnahmen

Risikobereiche meiden:
Verzichten Sie auf die Lagerung von wichtigen und wertvollen Gegenständen in Kellerräumen und vermeiden Sie gefährdete Bereiche bei Neubauten.
Notfallplan erstellen:
Entwickeln Sie einen persönlichen Notfallplan für den Fall von Starkregen oder Hochwasser, der Evakuierung, das Sichern von Dokumenten und das Bereithalten von Notfallpaketen beinhaltet.
Materialien prüfen:
Verwenden Sie wasserbeständige Bau- und Ausbaumaterialien, um die Folgen von Wassereintritt zu minimieren.

3.10.3 Verhalten während des Starkregens

Informationen verfolgen:
Bewahren Sie Ruhe und befolgen Sie Anweisungen von Behörden, Radio, Fernsehen und Internet.
Strom abschalten:
Stellen Sie den Strom in überflutungsgefährdeten Gebäudeteilen ab, um Kurzschlüsse und Stromschläge zu vermeiden.
Sicher aufbewahren:
Sammeln Sie persönliche Dokumente, verpacken Sie sie wasserfest und halten Sie sie griffbereit.

Weitere Ausführungen und Darstellungen zum Starkregen und Hochwasser sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

3.11 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet
Innerhalb des südöstlichen Teils der Vorhabenfläche befindet sich ein Teil des Landschaftsschutzgebiets „Oberes Filstal – Gemeinde Gruibingen“.

Besonders geschützte Biotope nach § 33 NatSchG BW und § 30 BNatSchG
Im nördlichen Bereich der Vorhabenfläche liegt ein Teil der geschützten FFH-Mähwiese „Reichere Mähwiesen am Südrand von Gruibingen“. Weitere FFH-Mähwiesen, wie die „Mähwiese am Talhang westlich Mühlhausen“, grenzen unmittelbar westlich bzw. südlich an das Vorhabengebiet an. Etwa 40 Meter nördlich der Fläche befindet sich zudem das Offenlandbiotop „Hohlbach zwischen Gruibingen und Mühlhausen“.

Weitere Naturschutzgebiete, FFH- Mähwiesen, Bannwälder, Schutzwälder sowie Schutzgebiete im Sinne des Boden- und Denkmalschutzes sind im und ums Vorhabengebiet nicht vorhanden.

3.12 Zisternen

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird für die Sammlung von Dachflächenwasser und unbelastetem Oberflächenwasser die Herstellung von Regenwasserzisternen empfohlen, sofern dieses nicht breitflächig auf eigener Fläche versickert wird.

3.13 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.