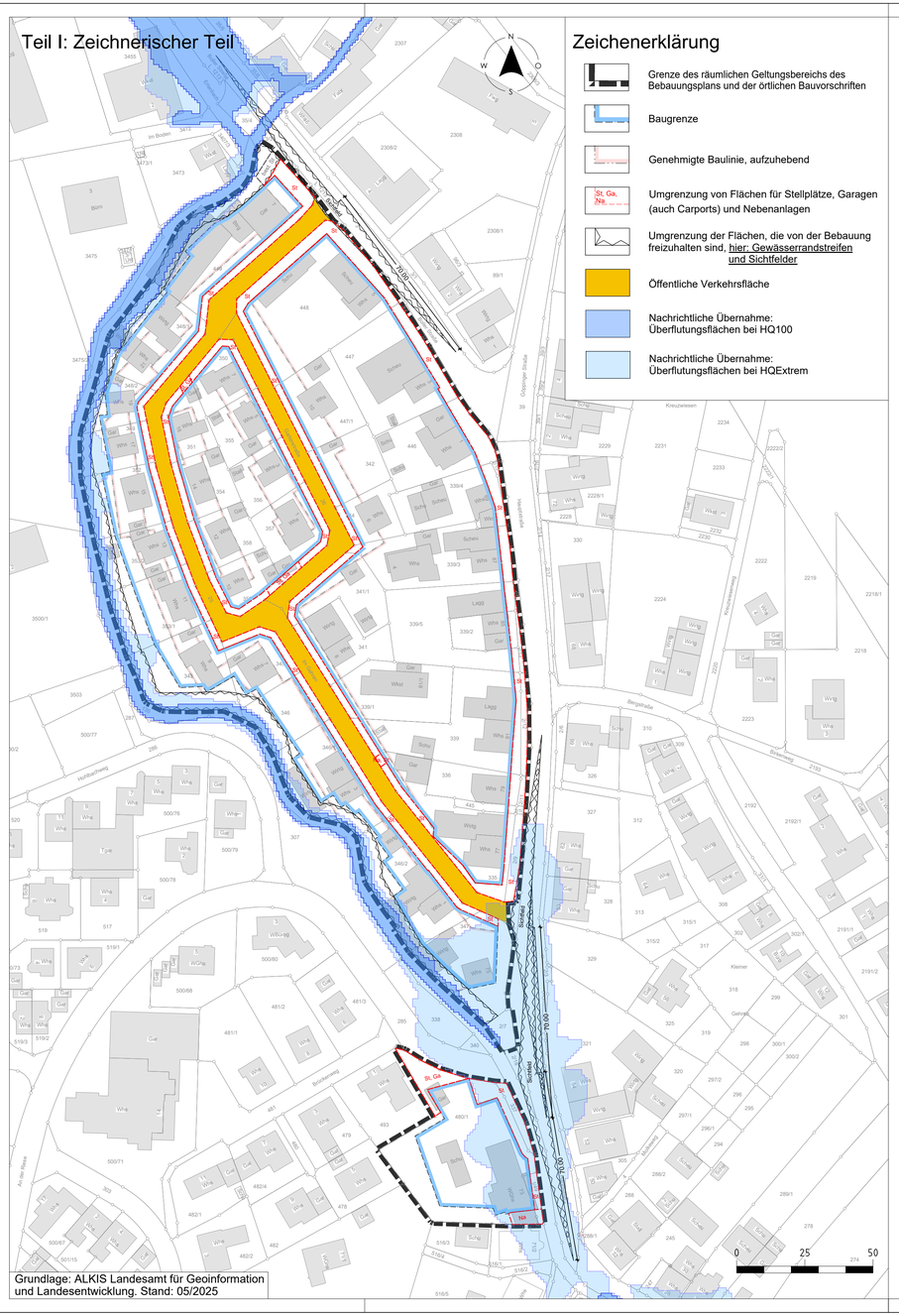
Teil I: Zeichnerischer Teil



Grundlage: ALKIS Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung. Stand: 05/2025

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- Baugrenze
- Genehmigte Baulinie, aufzuhebend
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Gewässerrandstreifen und Sichtfelder
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Nachrichtliche Übernahme: Überflutungsflächen bei HQ100
- Nachrichtliche Übernahme: Überflutungsflächen bei HQExtrem

Teil II: Textteil

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
4. Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird gem. § 9 BauGB festgesetzt:

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

1.2 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtfelder:
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder sind ab einer Höhe von 0,80m, gemessen über Fahrbahnhöhe der Boller Straße bzw. Hauptstraße, von ständigen Sichthindernissen (sichtbehindernde bauliche Anlagen, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze)) freizuhalten.

Gewässerrandstreifen:
Von der bestehenden Böschungsoberkante ist gemäß Planeinschrieb ein Gewässerrandstreifen (Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) innerhalb 5,00m einzuhalten. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen, Ablagerungen und Auffüllungen zulässig.
Bestehende Bebauungen unterliegen, solange sie unverändert bleiben, dem Bestandsschutz. Sobald diese jedoch verändert werden, erlischt der Bestandsschutz und die Bebauungen müssen innerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

1.3 Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, Anschluss an Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Baufenster (überbaubaren Grundstücksflächen) sowie innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze, Garagen (auch Carports) zulässig.
Zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.
Bestehende Stellplätze und Garagen unterliegen, solange sie unverändert bleiben, dem Bestandsschutz. Sobald diese jedoch verändert werden, erlischt der Bestandsschutz und die Stellplätze müssen innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür vorgesehenen Flächen liegen.
Die Zulässigkeiten sind den Einschrieben im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.4 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen zulässig.
Zur öffentlichen Grenze ist mit Nebenanlagen ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.
Die Zulässigkeiten sind den Einschrieben im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2. Hinweise

2.1 Geotechnik und Altlasten

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.
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
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.
Nach aktuellem Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Altstandorte „Tankstelle" und „Spedition" verzeichnet.
Eine altlastenrechtliche Relevanz ergibt sich in der Regel erst im Falle einer Nutzungsänderung, bodenbezogener Eingriffe oder Eigentumsübertragungen.

2.2 Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern hingewiesen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung –PVPf-VO vom 11. Oktober 2021).Rechtgrundlage bildet das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden- Württemberg (KlimaG BW) vom 11. Februar 2023.

2.3 Artenschutz

Das Zeitfenster zur Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss) und zur Rodung von Gehölzen ist auf das Winterhalbjahr (1.10 - 28.02.), außerhalb der Vogelbrutzeit, beschränkt.
Einige Gebäude im überplanten Quartier weisen Lebensraumqualitäten für streng geschützte Fledermaus- und Vogelarten auf. Diese sind als sogenannte planungsrelevante Arten vor dem Hintergrund der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.
Es ist daher im Einzelfall zunächst an Hand der betroffenen Gebäude der Untersuchungsumfang mit der uNB abzustimmen. In der Begründung ist dies korrekt wiedergegeben.

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.

2.4 Starkregen / 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 daher dringend empfohlen die Gebäude vor Starkregenereignissen zu schützen. 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.
Starkregengefahrenkarten sind vorhanden. Diese können bei der LUBW abgerufen werden.
Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Überschwemmungs- oder Risikoflächen.

2.5 Hochwasserrisikomanagement

Teilflächen des Geltungsbereichs befinden sich im Überschwemmungsgebiet sowie innerhalb von Überflutungsflächen bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ100).
Gemäß § 78 Abs.5 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 18.07.2017 | 2771) ist eine Bebauung dieser Flächen nur zulässig, wenn folgende Ausnahmevoraussetzungen erfüllt sind:

Das Vorhaben
1. Die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Gemäß der Hochwasserrisikomanagementabfrage bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Abrufdatum 13.12.2018) beträgt die Wasserspiegellage der HQ100-Fläche im Planbereich bei 100-jährlichem Hochwasser von ca. 568,66 bis ca. 573,00 Meter über NN.
Es ist darauf zu achten, dass unterhalb dieser Wasserspiegellage im HQ100-Bereich keine Gebäudeöffnungen liegen, durch die Wasser in die baulichen Anlagen eindringen kann.
Gemäß der Hochwasserrisikomanagementabfrage bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Abrufdatum 01.06.2021) beträgt die Wasserspiegellage der HQ Extrem-Fläche im Planbereich bei Extremhochwasser 468,80 Meter über NN.
Es ist darauf zu achten, dass unterhalb dieser Wasserspiegellage im HQ Extrem-Bereich keine Gebäudeöffnungen liegen, durch die Wasser in die baulichen Anlagen eindringen kann.
Es wird auf die „Hochwasserschutzfibel (Objektschutz und bauliche Vorsorge)" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, „Teil B: Hinweise für betroffene Bürger und Immobilienbesitzer" verwiesen, welche über das Internet bezogen werden kann.
Gemäß § 78a Abs.2 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 18.07.2017 | 2771) ist eine Bebauung dieser Flächen nur zulässig, wenn folgende Ausnahmevoraussetzungen erfüllt sind:

1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen
2. Der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
3. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu befürchten sind oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die Zulassung kann, auch nachträglich, mit Nebenbestimmungen versehen oder widerrufen werden. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.
Gemäß § 78b WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs.3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für die Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;
2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Gemäß § 78c WHG Abs.1 ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in fest-gesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot nach Satz 1 zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwasser-sicher errichtet wird.
Gemäß § 78c Abs.2 ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.
Gemäß § 78 c Abs.3 sind Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in festgesetzten oder in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten vorhanden sind, vom Betreiber bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten. Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese abweichend von den Sätzen 1 und 2 zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

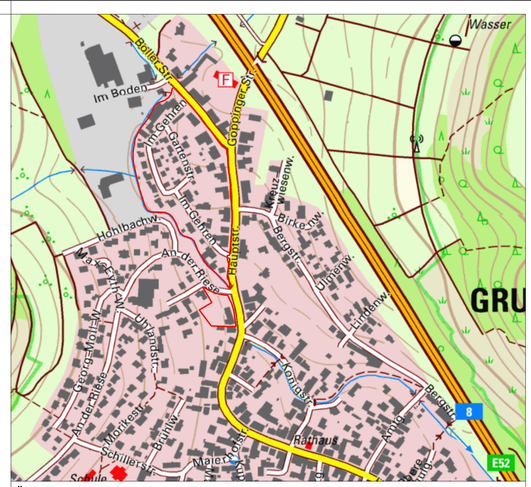
Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Kulturdenkmal:
- Haustüre des Hauses Im Gehren 1, Kulturdenkmal nach §2 DSchG.

Die in sehr freier Anlehnung an Renaissancevorbilder gestaltete Haustür ist ein gutes und kunsthandwerklich anspruchsvolles Beispiel des für das frühe 20. Jahrhundert charakteristischen freien Umgangs mit traditionsgebundenen Stileinflüssen. Sie belegt die hohe Qualität der Schreinerkunst der Zeit.
An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte
- Merowingerzeitliche Siedlung (Listen-Nr. 2, ADAB-Id. 107419976); Prüffall
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Gruibingen (Listen-Nr. 9M, ADAB-Id. 100258251); Prüffall

Nach Rücksprache mit dem Landesdenkmalamt wird die Kreisarchäologie Göppingen die archäologischen Voruntersuchungen durchführen. Es muss vom Vorhabenträger daher keine öffentlich-rechtliche Rahmenvereinbarung mit dem LAD abgeschlossen werden. Sollten sich bei den Untersuchungen die Kulturdenkmaleigenschaft bestätigen, wird die notwendige Rettungsgrabung ebenfalls von der Kreisarchäologie durchgeführt werden. Hierbei fallen keine Kosten für den Verursacher an. Der Beginn der Bauarbeiten, einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist drei Wochen zuvor der Kreisarchäologie Göppingen, (Michael Weidenbacher, 07161-50318-0 / 50318-17; m.weidenbacher@lkgp.de) und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.4, (Dr. Aline Kottmann, aline.kottmann@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Für die außerhalb der Prüffallfläche gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metall-teile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.



Übersichtslageplan

Gemeinde Gruibingen
Gemarkung Gruibingen
Landkreis Göppingen

Bebauungsplan
„Große Gehren, 1. Änderung"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil I und II:
Zeichnerischer Teil und Textteil

im Maßstab 1:1000

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB	29.07.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB	08.08..2025
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und förmlicher Auslegungs-/Beteiligungsbeschluss	29.07.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss	08.08..2025
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB	vom 11.08.2025 bis 19.09.2025
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am	__.__.____

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

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

Gefertigt von: VTG STRAUB VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Gefertigt am: 01.07.2025 / 15.10.2025

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
info@vtg-straub.de
Projekt-Nummer 25-0299

Gemeinde Gruibingen
Hauptstraße 18
73344 Gruibingen
info@gruibingen.de