

# TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

**PLANBEREICH**

**56/2**

## „GEWERBEPARK SCHWÄBISCHE ALB, 2. BAUABSCHNITT“ IM STADTBEZIRK TÜRKHEIM

Stadtbauamt, Sachgebiet Stadtentwicklung, vom 11.11.2024

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:

19.11.2020

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

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom..... bis .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Geislingen, den .....

.....  
Gez. Frank Dehmer  
Verbandsvorsitzender

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

## RECHTSGRUNDLAGE

- ❑ **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- ❑ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- ❑ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- ❑ **Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( § 9 ( 1 ) BauGB und BauNVO )

### 1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 ( 1 ) 1 BauGB und § 8 BauNVO )

#### **GEE – Gewerbegebiet mit Einschränkungen**

(§ 8 BauNVO)

Die Einschränkungen gelten für den gesamten Geltungsbereich. Sie beziehen sich auf die Lage in der Wasserschutzzone III der Grundwasserfassungen "**Burggärten**" der Gemeinde Bad Überkingen. Es können grundsätzlich nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die in der ausgewiesenen Wasserschutzzone III zulässig sind. Die Rechtsverordnung der Grundwasserfassung "Burggärten" der Gemeinde Bad Überkingen (s. V. 1 „Nachrichtliche Übernahmen“) sind zu beachten.

Das Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEE) ist **in 2 Bereiche** gegliedert:

#### **Bereich „A“**

##### **Zulässig sind**

gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4,5 und Abs. 9 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, sofern Sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Lagerhäuser und Lagerplätze, sofern sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

##### **Nicht zulässig sind**

- Einzelhandelsbetriebe aller Art und Branchen
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Selbständige Lagerplätze
- Selbständige Lagerhallen
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

**Ebenfalls unzulässig sind** gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Das sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

## **Bereich „B“**

### **Zulässig sind**

gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4,5 und Abs. 9 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, sofern Sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Lagerhäuser und Lagerplätze, sofern sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

### **Nicht zulässig sind**

- Einzelhandelsbetriebe aller Art und Branchen
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Selbständige Lagerplätze
- Selbständige Lagerhallen
- Speditionen und Betriebe, die ihren Schwerpunkt im Transport haben
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

**Ebenfalls unzulässig sind** gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Das sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

**Im gesamten Geltungsbereich** sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

### **Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)**

<b>Teilfläche</b>	<b>L<sub>EK, tags</sub></b>	<b>L<sub>EK, nachts</sub></b>
TF 1 (5.080 m <sup>2</sup> )	65	53
TF 2 (3.874 m <sup>2</sup> )	65	53
TF 3 (2.340 m <sup>2</sup> )	65	53
TF 4 (2.009 m <sup>2</sup> )	65	53
TF 5 (3.908 m <sup>2</sup> )	65	53
TF 6 (6.183 m <sup>2</sup> )	65	53
TF 7 (3.531 m <sup>2</sup> )	65	53
TF 8 (4.432 m <sup>2</sup> )	65	53
TF 9 (7.861 m <sup>2</sup> )	60	53

TF 10 (15.329 m <sup>2</sup> )	58	51
TF 11 (8.183 m <sup>2</sup> )	61	50
TF 12 (3.781 m <sup>2</sup> )	60	53
TF 13 (6.046 m <sup>2</sup> )	57	50
TF 14 (1.958 m <sup>2</sup> )	60	53

(Siehe Schalltechnische Untersuchung Möhler+Partner, Juli 2023)

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 in Bezug auf schützenswerte Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Diese Gutachten sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringen Emissionspotenzial kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

( § 9 ( 1 ) 1 BauGB und §§ 16,17,18, und 19 BauNVO )

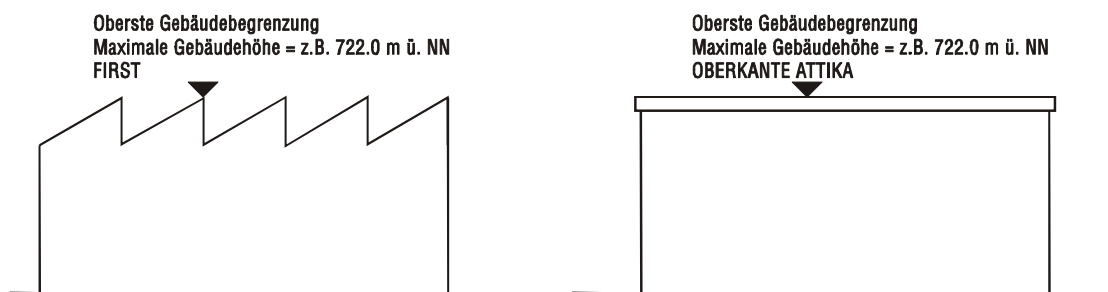
Siehe Einschriebe im Plan.

## 3. Höhe baulicher Anlagen

( § 9 ( 1 ) 1 BauGB und § 18 BauNVO )

Die maximalen Gebäudehöhen (Hmax. = oberste Gebäudebegrenzung) werden gemäß Eintragung im Lageplan auf einen maximalen Wert über Normal Null (NN) festgesetzt. Bei den angegebenen Höhen, z.B. 722.0 m ü. NN, handelt es sich um die oberste Gebäudebegrenzung (First, Attika etc), siehe Schemaschnitt.

### SCHEMASCHNITT



## 4. Grundflächenzahl

( § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO )

Siehe Einschriebe im Plan.

## 5. **Bauweise**

( § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO )

Im Baugebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise ( a ) wird im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen.

## 6. **Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzungen**

( § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB )

### Zuordnungsfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zu 13,2% den öffentlichen Verkehrsflächen und 86,8 % den gewerblichen Bauflächen zugeordnet.

## 7. **Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen**

( § 9 (1) 23a BauGB )

Das im näheren Umfeld des Geltungsbereichs liegende FFH-Gebiet 7423-342 „Filsalb“ ist vor erheblichen Nachteilen durch Schädigung empfindlicher Pflanzen und Ökosysteme durch Stickstoffdeposition zu schützen. Wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ist deren Verträglichkeit mit dem angrenzenden Schutzgebiet (FFH-Gebiet „Filsalb“).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 56/2 „Gewerbepark Schwäbische Alb, 2. Bauabschnitt“ sind nur Anlagen zulässig, die zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes „Filsalb“ führen. Deshalb ist vor jeder Ansiedlung zu prüfen und nachzuweisen, dass sich keine erheblichen Auswirkungen durch den Gewerbebetrieb in Bezug auf die Stickstoffexpositionen im Schutzgebiet ergeben. Sind erhebliche Auswirkungen im Schutzgebiet zu erwarten ist die Ansiedlung unzulässig.

## 8. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

( § 1a BauGB, § 9 (1) 20 BauGB )

### Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz

Als Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB werden vor Umsetzung des Bebauungsplans Buntbrachen auf folgenden (Teil)Flächen angelegt:

- Flurstück 367 Aufhausen, Fläche Buntbrache (Flurstücksgröße) 6.587 m<sup>2</sup>
- Flurstück 575 Aufhausen, Fläche Buntbrache: Teilfläche von 10.000 m<sup>2</sup>

Für die Anlage und Pflege der Buntbrachen ist eine ökologische Baubegleitung über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren durchzuführen.

Die Baufeldräumung wird auf den Zeitraum von Oktober bis Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG festgesetzt. Während der Baufeldfreimachung ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich, um eine vermeidbare Tötung von streng geschützten Individuen auszuschließen.

### Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Boden

Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden, der sich für eine Aufwertung geringwertiger Böden eignet, muss separat gelagert und für eine Bodenverbesserung auf geeigneten Flächen verwendet werden. Die Vorgaben des Bodenschutzkonzeptes der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG) vom März 2021 sind zu beachten.

Auf den Flurstücken 955, 1161, 1163/1 und 1163/4, Gemarkung Türkheim erfolgt auf einer Fläche von insgesamt 87.000 qm ein Oberbodenauftrag mit einer Mächtigkeit von bis zu 20 cm mit einem Auffüllvolumen von 16.400 cbm. Der Antrag auf Auffüllung von Bodenmaterial (mit Bodenschutzkonzept) liegt beim Landratsamt Göppingen zur Genehmigung vor.

### Kompensation mit Ökopunkten

Der nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibende restliche Ausgleichsbedarf beträgt 84.757 Ökopunkte. Dieser wird abgegolten durch die Inanspruchnahme von folgenden vorhandenen Ökopunkten:

- Geislingen an der Steige: Ökopunkte für Waldrefugien (Alt- und Totholzkonzept), 71.620 Ökopunkte
- Bad Ditzenbach: Ökokontomaßnahme „Gewässerrandstreifen und Flutmulde an der Fils zwischen Ditzenbach und Gosbach“, 6.780 Ökopunkte
- Bad Überkingen, Ökopunkte für Waldrefugien (Alt- und Totholzkonzept), 6.357 Ökopunkte

## **9. Pflanzgebot**

( § 9 ( 1 ) 25a BauGB )

### **9.1 Öffentliche Grünflächen / Pflanzgebot Baum- und Strauchgruppen**

Die zu pflanzenden Einzelbäume (Pflanzgebot) und Strauchgruppen müssen nachweislich gebietseigen sein, d. h. aus dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb stammen. Die im Plan eingetragenen Festlegungen für Baum- und Strauchgruppen sind gemäß der anschließenden Gehölzliste anzulegen.

Als Pflanzmaterial dürfen nur Bäume 1. oder 2. Ordnung verwendet werden, die mindestens 3 x verpflanzt und mit Drahtballen sind. Die Größe muss 250 – 300 cm betragen. Bei Sträuchern sind Pflanzen mit mindestens 5 Trieben und einer Größe von 100 - 150 cm zu verwenden.

Für die Flächen sind Landschaftsrasenmischungen mit hohem Anteil blühender einheimischer Wildkräuter zu verwenden. Die Artenzusammensetzung soll der Umgebung entsprechen. Wenn verfügbar ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Die Flächen müssen einmal im Jahr (nicht vor dem 15.8.) gemäht werden, wobei das Mähgut entfernt werden muss. Eine Düngung der Flächen muss unterbleiben.

Auf Flurstück 923/1 und der geplanten öffentlichen Grünfläche im nördlichen Teil von Flst. 922 verläuft ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung Ostalb. Eine tiefwurzelnde Bepflanzung ist im Bereich von 3 Metern beidseits der Leitungstrasse nicht gestattet.

### **9.2 Einzelbäume und flächenhaftes Pflanzgebot**

Im Lageplan sind Pflanzgebote für Einzelbäume und flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt. Diese sind lagemäßig entlang der Grenzen des Geltungsbereichs und entlang von Feldwegen bindend. Bei Pflanzgeboten für Einzelbäume und flächenhafte Pflanzgebote entlang der inneren Erschließungsstraßen ist ein Verschieben auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig. Für Zugänge bzw. Zufahrten zu den Gewerbe-

grundstücken können je Baugrundstück 80 m<sup>2</sup> der mit flächenhaften Pflanzgebot festgesetzten Fläche in Anspruch genommen werden.

Eine tief wurzelnde Bepflanzung des Leitungsrechts inklusive eines 3 Meter breiten Korridors beidseits der Leitungssache ist nicht zulässig, sofern nicht eine Verlegung der Leitung vorgenommen wird.

Zulässig sind nur heimische Gehölzarten, als Anregung dient die unter 9.7 aufgeführte Pflanzenliste. Als Pflanzmaterial dürfen nur Bäume 1. oder 2. Ordnung verwendet werden, die mindestens 3x verpflanzt und mit Drahtballen sind. Die Größe muss 250 – 300 cm betragen. Bei Sträuchern sind Pflanzen mit mindestens 5 Trieben und einer Größe von 100 - 150 cm zu verwenden. Für die Einsaat sind Landschaftsrassenmischungen mit einem hohen Anteil blühender einheimischer Wildkräuter zu verwenden. Die Artenzusammensetzung soll der Umgebung entsprechen. Wenn verfügbar ist autochthones Saatgut zu verwenden.

### **9.3 Pflanzbindung** (§ 9 (1) 25b BauGB)

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Steinriegel im Gewann Rappertsbühl“ wird mittels einer Pflanzbindung in seinem Bestand gesichert. Dieses Biotop ist alle fünfzehn Jahre durch ein „Auf-Stock-setzen“ und die Entnahme von größeren Gehölzen zu pflegen.

### **9.4 Pflanzgebot auf privaten Stellplätzen**

Bei der Anlegung von Stellplätzen auf Privatflächen ist je 10 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen (Berechnungsmodus: Ab 1 Stellplätze = 1 Baum, ab 11 Stellplätze = 2 Bäume, ab 21 Stellplätze = 3 Bäume, ab 31 Stellplätze = 4 Bäume, usw.).

Die Größe der Baumscheibe muss mindestens die Größe eines Stellplatzes (2,5 m x 5,0 m) aufweisen. Als Pflanzmaterial dürfen nur Bäume 1. oder 2. Ordnung verwendet werden, die mindestens 3x verpflanzt und mit Drahtballen sind. Die Größe muss mindestens 250 – 300 cm betragen. Zulässig sind nur heimische Gehölzarten, als Anregung dient die unter 9.7 aufgeführte Pflanzenliste.

### **9.5 Pflanzgebot an Fassaden**

10 % der Fassadenflächen sind zu begrünen. Die Pflanzstreifen müssen eine Breite von mindestens 80 cm haben.

### **9.6 Pflanzgebot auf Flachdächern**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

### **9.7 Pflanzenliste**

#### **Bäume**

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| ■ Acer campestre      | Feldahorn   |
| ■ Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| ■ Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| ■ Alnus glutinosa     | Schwarzerle |
| ■ Alnus incana        | Grauerle    |
| ■ Carpinus betulus    | Hainbuche   |
| ■ Fagus sylvatica     | Rotbuche    |
| ■ Fraxinus excelsior  | Esche       |

- Juglans regia
  - Malus sylvestris
  - Populus tremula
  - Prunus avium
  - Prunus padus
  - Pyrus pyraister
  - Quercus petraea
  - Quercus robur
  - Salix caprea
  - Sorbus aria
  - Sorbus aucuparia
  - Tilia cordata
  - Tilia platyphyllos
  - Ulmus glabra
  - Standorttypische Obstbäume
- Walnußbaum
  - Wildapfel
  - Zitterpappel
  - Vogelkirsche
  - Traubenkirsche
  - Wildbirne
  - Traubeneiche
  - Stieleiche
  - Salweide
  - Mehlbeere
  - Eberesche
  - Winterlinde
  - Sommerlinde
  - Bergulme
  - Hochstamm

#### **Sträucher / Gehölze**

- Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Crataegus laevigata
  - Crataegus monogyna
  - Euonymus europaeus
  - Ligustrum vulgare
  - Lonicera xylosteum
  - Prunus spinosa
  - Rosa canina
  - Salix aurita
  - Salix cinerea
  - Salix purpurea
  - Sambucus nigra
  - Sambucus racemosa
  - Viburnum lantana
  - Viburnum opulus
- Roter Hartriegel
  - Hasel
  - Zweiggriffliger Weißdorn
  - Eingrifflicher Weißdorn
  - Pfaffenhütchen
  - Liguster
  - Rote Heckenkirsche
  - Schlehe
  - Hundsrose
  - Ohrweide
  - Grauweide
  - Purpurweide
  - Schwarzer Holunder
  - Traubenholunder
  - Wolliger Schneeball
  - Gewöhnlicher Schneeball

## **10. Flächen für Geh -, Fahr -, und Leitungsrechte** (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Gehrechte bzw. Geh- und Leitungsrechte werden zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Ostalb festgesetzt.

Eine Bebauung und eine tief wurzelnde Bepflanzung des Leitungsrechts inklusive eines 3 Meter breiten Korridors beidseits der Leitungssachse ist nicht zulässig, sofern nicht eine Verlegung der Leitung vorgenommen wird.

## **11. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen** (§9 (1) 16c BauGB)

### **Schutz vor Starkregenereignissen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser von den Außengebieten auf die Gewerbeflächen einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand ab Oberkante Gelände bzw. Oberkante Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.



Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf Flst. 937 und Flst. 949 das Gelände entlang des Geltungsbereichs im Norden und Westen bzw. im Westen (Flst. 949) so anzulegen, dass es zum Außenbereich hin um 50 cm ansteigt.

**12. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

**Ein- und Ausfahrtsverbote**

Siehe Einschriebe im Plan.

Eine Ein- und Ausfahrt von der Gewerbeflächen auf die am Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Feldwege ist nicht zulässig.

**13. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen;**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser von den Hofflächen und Straßenflächen wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und einer Regenwasserbehandlung mit nachgeschaltetem Versickerungsbecken zugeleitet. Die Regenwasserbehandlung erfolgt über ein Regenklärbecken ohne Dauerstau.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
( § 74 ( 1 ) LBO )

**1. Äußere Gestaltung**  
( § 74 ( 1 ) 1 LBO )

Wegen der Lage des Geltungsbereichs im Wasserschutzgebiet "**Burggärten**" Bad Überkingen, Wasserschutzzone III und der geplanten Versickerung des Dachflächenwassers sind unbeschichtete Metalldächer sowie unbeschichtete Metalldachrinnen unzulässig.

**2. Freileitungen**  
( § 74 ( 1 ) 5 LBO )

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig

**3. Dachentwässerung**  
( § 74 ( 3 ) 2 LBO )

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal ist zulässig.

**4. Werbeanlagen**

( § 74 ( 1 ) 2 LBO )

Werbeanlagen am Gebäude sind in die Fassaden zu integrieren. Sie dürfen das Gebäude nicht überragen. Blinkende und pulsierende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen, wie Fahnenmasten, dürfen eine Höhe von 8.00 m, Schilder, Pylone etc. dürfen eine Höhe von 5.00 m nicht überschreiten, Bezugspunkt ist jeweils die Geländeoberfläche.

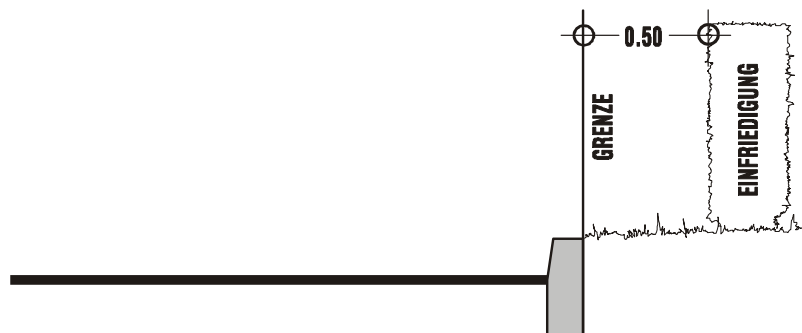
Werbeanlagen für Fremdwerbung sind nicht zulässig.

## 5. Einfriedigungen

( § 74 (1) 3 LBO )

Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen ohne Gehweg, entlang von Feldwegen und Einfriedigungen gegen landwirtschaftliche Flächen müssen mindestens 0.50 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden. Zäune zur freien Landschaft müssen mit Büschen oder Buschgruppen bewachsen sein.

### SCHEMASCHNITT



## III. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

Alle früher im Plangebiet getroffenen baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

## IV. HINWEISE

### 1. Denkmalschutz

Im Umfeld des Planungsgebiets verläuft eine Heerstraße der römischen Kaiserzeit. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass im Rahmen der geplanten Bodeneingriffe im Baugebiet Befunde und/oder Funde dieser Zeitstellung zutage treten.

Deshalb ist der Beginn sämtlicher Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor der Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen; r.rademacher@lkgp.de) und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege (aline.kottmann@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Der Kreisarchäologie ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss gemäß § 20 DSchG die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf eines vierten Werktages nach der Anzeige in unver-

ändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. ( § 20 DSchG ). Tätige Firmen müssen vor Beginn der Grabungen darauf hingewiesen werden. Evtl. Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen. Alle anfallenden Kosten für die baubegleitenden Maßnahmen haben die Verursacher zu tragen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## **2. Heizöllagerung**

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet ist zu beachten. Es wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten und auf andere Energieträger auszuweichen.

## **3. Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen im Heißeinbau, aber kein Teerbelag) und mit Gefälle zu den Einläufen herzustellen.

## **4. Bauausführung**

Gewerblich genutzte Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen), mit Gefälle zu Einläufen der Regenwasserkanäle zu versehen und gegen Grünflächen bzw. nicht auf diese Weise befestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen.

Bauvorhaben sind zügig durchzuführen, damit die offene Baugrube baldigst verschlossen wird. In der Nähe der offenen Baugrube dürfen wassergefährdende Stoffe (z. B. Dieselfass) nur in einer Auffangwanne gelagert werden. Eine Lagerung in der Baugrube ist untersagt. Fahrzeuge und Maschinen sind nur außerhalb der Baugrube auf befestigten und ordnungsgemäß entwässerten Flächen abzustellen bzw. zu betanken.

Es ist Ölbindemittel bereitzuhalten. Sollten an den Arbeitsgeräten Schäden eintreten, bei denen wassergefährdende Stoffe (z. B. Diesel, Hydrauliköl usw.) auslaufen, sind sofort entsprechende Maßnahmen einzuleiten und das Landratsamt - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft - sowie der zuständige Wasserversorger zu informieren.

Vom Bauleiter sind sämtliche am Bau Beteiligte über die besondere Lage im Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung zu informieren.

## **5. Baumaterialien**

Baumaterialien für Bauteile, die sich im Unterrund befinden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für Anstriche an im Erdreich befindlichen Bauteilen sind ausschließlich wassermischbare Dichtungsanstriche ohne Lösemittelzusätze zulässig. Für evtl. vorgesehene Geländeanhebungen ist ausschließlich schadstofffreies Material (kein Recyclingmaterial) zu verwenden.

## **6. Entwässerungseinrichtungen**

Sämtliche im Erdreich verlegten Abwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme auf Dichtigkeit zu untersuchen. Wiederkehrende Prüfungen durch eine Kanalfernsehanlage haben alle fünf Jahre zu erfolgen. Die Ergebnisse der Prüfungen sind dem Landratsamt unaufgefordert vorzulegen.

Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie gegebenenfalls Entwässerungsrinnen aus Be-

tonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

## **7. Bodenschutz**

( § 202 BauGB und Bodenschutzgesetz )

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zwischenzulagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

Mutterboden, der bei der Errichtung der Anlagen zur Verkehrserschließung und zur Niederschlagswasserbehandlung ausgehoben wird, ist auf einem geeigneten Grundstück zwischenzulagern und zur Bodenverbesserung der landwirtschaftlichen Grundstücke in Türkheim zu verwenden. Zur Erhalt der Bodenstrukturen ist dabei unbedingt darauf zu achten, dass der Boden in trockenem Zustand ausgebaut, zwischen gelagert und wieder eingebaut wird.

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.

Auf das "Merkblatt Boden" des Landratsamtes Göppingen wird hingewiesen. (Siehe VI. Anhang)

## **8. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unteren Massenkalkes (Oberjura), welche stellenweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen überlagert werden. Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **9. Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil zu verwenden (z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten).

Die Lichtquellen sind mit einer weitgehenden bis vollständigen Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie einer vollständigen Abschirmung nach oben zu versehen. Blendende, horizontale oder diffuse- und ungerichtete Lichtquellen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuch-

ten mit einer Oberflächentemperatur unter 40°C verwendet werden.

Der Beleuchtungsumfang, die Beleuchtungsintensität und die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß, z. B. durch zeit- oder sensor-gesteuerte Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktionen zu beschränken. Eine Beleuchtung über die Nutzflächen hinaus ist zu vermeiden.

## **10. Glasflächen an Gebäuden**

Bei zusammenhängenden Glasflächen mit einer Fläche von mehr als 2 m<sup>2</sup> (das gilt auch für Glasbrüstungen, Verbindungsgänge, Glasdächer, Windschutzwände, etc.) oder bei Über-Eck-Verglasungen an Gebäuden muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist oder flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist. Alternativ können andere geeignete und wirksame Maßnahmen ergriffen werden.

Eine Alternative sind z. B. außen vor den Scheiben montierte, feste Konstruktionen (z.B. Sonnenschutzlamellen – „Brise Soleil“). UV-Methoden und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht ausreichend wirksam. Hingewiesen wird u. a. auf die Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ - Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022.

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.

# **V. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN ( § 9 ( 6 ) BauGB )**

## **1. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Grundwasserfassungen "**Burggärten**" der Gemeinde Bad Überkingen.

Das Plangebiet liegt in der seit 12.08.1993 rechtskräftigen Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Burggärten“ der Gemeinde Bad Überkingen (LfU-Nr. 117112).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des seichten Karsts mit sehr hohen Grundwasserfließgeschwindigkeiten. Mit dem Auftreten von Lösungshohlräumen bzw. Erdfällen muss gerechnet werden. Der Abstand zum Rand der Zone II des Wasserschutzgebietes „Burggärten“ beträgt ca. 500 m.

In der Vergangenheit wurden in diesem Gebiet 7 Färbeversuche durchgeführt. Die Färbemittel flossen in der Hauptsache zur Sickergalerie „Burggärten“. Die ermittelten sehr hohen Grundwasserfließgeschwindigkeiten lagen zwischen 57 und 180 m/h, d. h. Schadstoffe würden innerhalb von wenigen Stunden die Sickergalerie erreichen, aus der die Gemeinde Bad Überkingen ihr Trinkwasser entnimmt.

Lehmige Deckschichten über dem Fels sind im Rahmen der Bauarbeiten so weit wie möglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Baumaterialien, die im Untergrund verbaut werden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für im Untergrund befindliche Bauteile sind ausschließlich Anstriche ohne Lösungsmittelzusätze zu verwenden. Es wird empfohlen, auf die Errichtung von Kellern oder unterirdischen Lagereinrichtungen zu verzichten. Die Nutzung von Heizöl als Energieträger sollte vermieden werden.

## **VI. ANHANG "Merkblatt Boden"**

LANDRATSAMT GÖPPINGEN

Amt für Wasserwirtschaft  
und Bodenschutz

### **Bodenschutz**

#### **Wiederverwertung von Erdaushub**

- 1.1. Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Depositionierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zu weiterer Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.3. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 1.4. Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

#### **2. Freiflächen**

- 2.1. Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschleiben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung  $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) ausgeführt werden.

#### **3. Bodenbelastungen**

- 3.1. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 3.2. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.3. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen.
- 3.4. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.