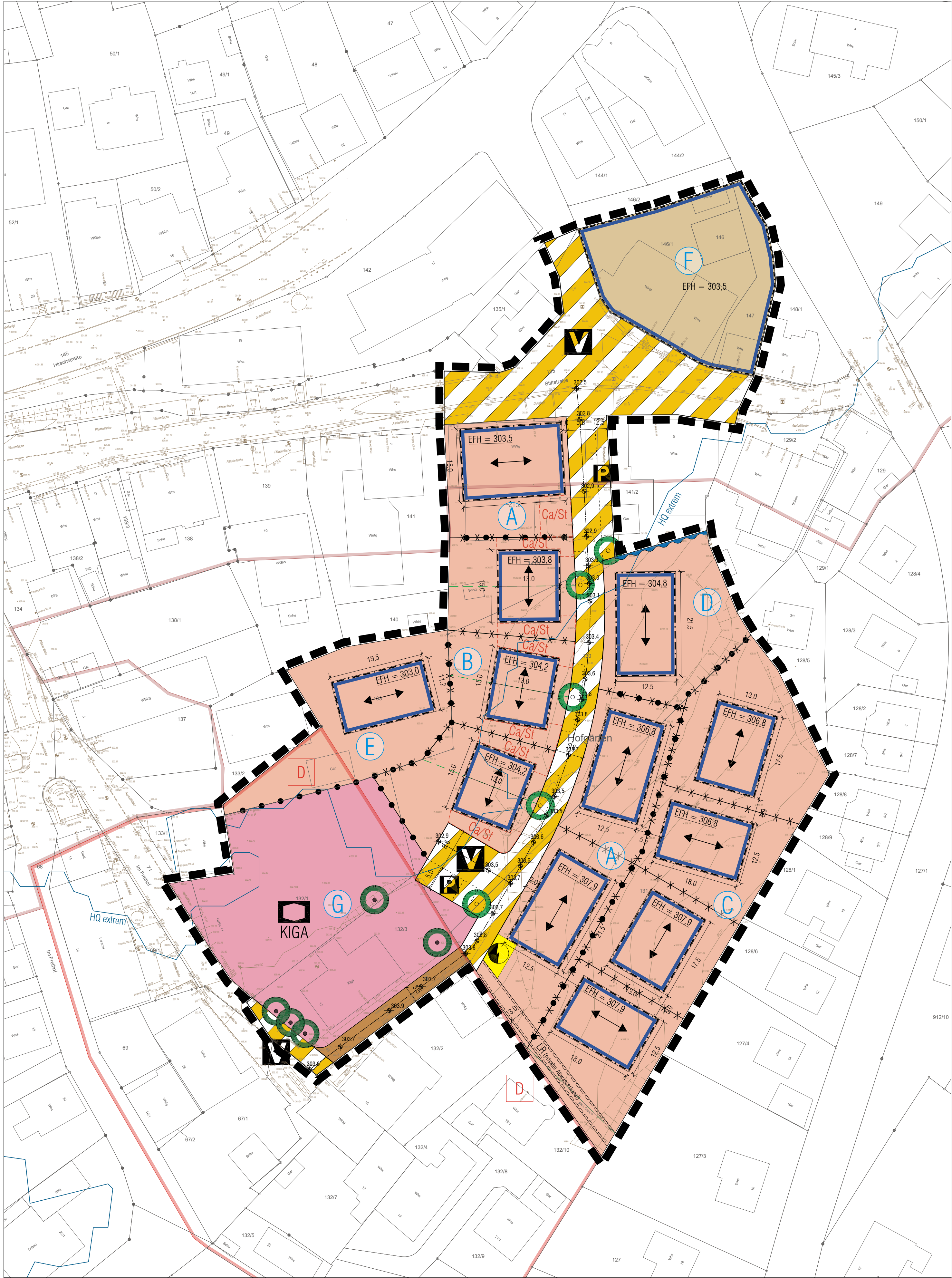




Zeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MU Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

- EFH = 384,3 Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern ü. NN
- FHmax, THmax, GHmax Maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe/ maximale Gebäudehöhe
- 0.4 Grundflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

- 0 offene Bauweise
- E offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
- D offene Bauweise: nur Doppelhäuser zulässig
- ED offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Stellung der baulichen Anlagen/ Hauptfirstrichtung

Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

- Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen: Kindergarten

Verkehrsf lächen

- öffentliche Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- öffentlicher Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität

Wasserf lächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses

- Maßnahmen gegen Starkregen Gefahren (siehe Textteil)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Pflanzbindung Einzelbäume
- Pflanzzwang Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports
- Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 127 und 127/3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: Erdgeschossfußbodenhöhe, Stellung der baulichen Anlagen/ Hauptfirstrichtung

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

- SDFD Satteldach/ Flachdach
- 35°-45° Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

Nachrichtliche Übernahme

- Anschlaglinie Überflutungsf läche HQ extrem
- Denkmalschutz: Bodendenkmal gem. § 2 DSchG (Mittelalterlicher Freihof)
- Archäologischer Profill (mittelalterliche und frühneuzeitlicher Stadtkern Faurndau)

Hinweise

- Bestandshöhenlinien
- unverbindlicher Parzellierungsvorschlag
- Quartiersbezeichnung
- Bestandshöhen Gelände/ Straße
- geplante Straßenhöhen, Stand 16.01.2023
- Bemessung in ca.-Werten, unverbindlich

Füllschema der Nutzungsschablone

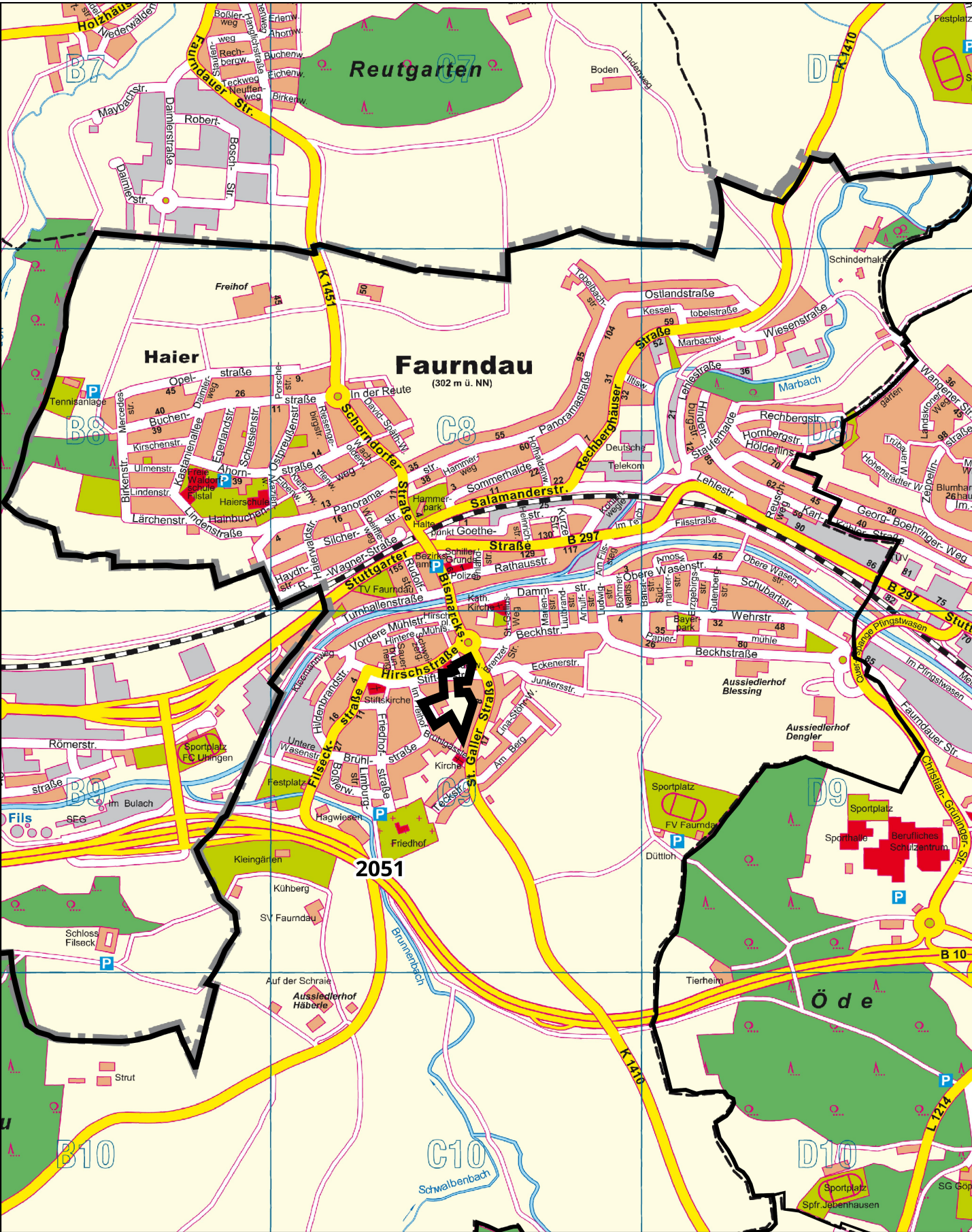
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse/ maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Dachform / Dachneigung
Bauweise	

WA	FHmax 11,00 m THmax 7,50 m	WA	FHmax 11,00 m THmax 7,50 m
0.4		0.4	
E	SD 35°-45°	D	SD 35°-45°

WA	FHmax 11,00 m THmax 7,50 m	WA	FHmax 12,00 m THmax 8,50 m
0.4		0.4	
ED	SD 35°-45°	E	SD 35°-45°

WA	FHmax 11,00 m THmax 7,50 m	MU	FHmax 14,00 m THmax 10,50 m GHmax 10,50 m
0.4		0.8	
E	SD 35°-45°		SD 35°-45° FD 0°-10°

G	
0.6	



Bebauungsplan
IM FREIHOF -
STIFTSTRASSE,
1. ÄNDERUNG
Planbereich 51.5-4, Göppingen-Faurndau



Teil 1: Lageplan vom 22.06.2026

Verfahren

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss am 10.03.2022
Öffentliche Bekanntmachung am 06.04.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.04.2022 bis 14.05.2022

Auslegungsbeschluss am 30.03.2023
Öffentliche Bekanntmachung am 16.05.2023
Öffentliche Auslegung vom 25.05.2023 bis 26.06.2023

erneuter Auslegungsbeschluss am 30.04.2026
erneute öffentliche Bekanntmachung am 08.05.2026
erneute öffentliche Auslegung vom 11.05.2026 bis 11.06.2026

Satzungsbeschluss am 23.07.2026

In-Kraft-Treten durch öffentliche Bekanntmachung am 18.09.2026

Göppingen, den 10.09.2026

Alex Maier
Oberbürgermeister

Abteilung 71 - Stadtplanung und Stadtentwicklung

Der Bebauungsplan einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften besteht aus zwei Teilen:
Teil 1: Lageplan im Maßstab 1:500 vom 22.06.2026
Teil 2: Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 22.06.2026

Bebauungsplan
IM FREIHOF - STIFTSTRASSE, 1. ÄNDERUNG
Planbereich **51.5-4, in Göppingen-Faurndau**



Teil 2: Textteil mit örtlichen Bauvorschriften vom 22.06.2026

Verfahren

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 10.03.2022
Öffentliche Bekanntmachung	am 06.04.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 14.04.2022 bis 14.05.2022
Auslegungsbeschluss	am 30.03.2023
Öffentliche Bekanntmachung	am 16.05.2023
Öffentliche Auslegung	vom 25.05.2023 bis 26.06.2023
erneuter Auslegungsbeschluss	am 30.04.2026
erneute öffentliche Bekanntmachung	am 08.05.2026
erneute öffentliche Auslegung	vom 11.05.2026 bis 11.06.2026
Satzungsbeschluss	am 23.07.2026
In-Kraft-Treten durch öffentliche Bekanntmachung	am 18.09.2026

Göppingen, den 10.09.2026

Alex Maier
Oberbürgermeister

Abteilung 71 – Stadtplanung und Stadtentwicklung

Der Bebauungsplan einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften besteht aus zwei Teilen:

Teil 1: Lageplan im Maßstab 1:500 vom 22.06.2026

Teil 2: Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 22.06.2026

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB):

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO):

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV):

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO):

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 I Nr. 25) geändert worden ist.

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Aufzuhebende Festsetzungen:

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

Anlagen:

- Begründung
- **Prüfung der Umweltbelange**, SUBDIVO, Esslingen, 08. Dezember 2022 / 23. März 2026
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** incl. **Formblatt zur speziellen artenschutzrechtl. Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG (saP)**, SUBDIVO, Esslingen, Dezember 2023 / Mai 2025 / März 2026
- **Schalltechnische Stellungnahme**, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 24. November 2022
- **Starkregenuntersuchung** zum Bebauungsplan Im Freihof – Stiftstraße in Göppingen-Faurndau, Ingenieurbüro Winkler und Partner, Stuttgart, 27. März 2026
- **Baugrunderkundung** zum Bebauungsplan „Im Freihof/ Stiftstraße“ in GP – Faurndau, Dipl.-Ing. Hans Gropper Beratende Ingenieure, Göppingen, 05. Oktober 2020
- **Geotechnisches Gutachten** zum Erschließungsgebiet „Im Freihof – Stiftstraße in 73035 Göppingen-Faurndau, Heinke und Partner GmbH, Stuttgart, 30. Januar 2026

Inhaltsverzeichnis:

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 4
B	Örtliche Bauvorschriften	Seite 16
C	Nachrichtliche Übernahme	Seite 19
D	Hinweise	Seite 21
E	Pflanzliste	Seite 33

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A1.2 MU – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden maximale **Firsthöhen** ($FH_{\max}$), maximale **Traufhöhen** ($TH_{\max}$) und maximale **Gebäudehöhen** ($GH_{\max}$) festgesetzt.

Zur Bemessung der Höhe sind im zeichnerischen Teil **Erdgeschossfußbodenhöhen** (EFH) (Oberkante Rohfußboden) in Metern über Normalnull festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um max. 0,5 m überschritten werden. Im Quartier D darf beim Bau einer gemeinsamen Tiefgarage mit dem südlich angrenzenden Baukörper die EFH um max. 1,5 m überschritten werden.

Sollten zwingende Gründe des Grundwasserschutzes oder zum Schutz gegen Starkregen eine andere als die festgesetzte Höhe erfordern, darf die EFH ausnahmsweise unter- bzw. überschritten werden.

Die **Traufhöhe** ($TH_{\max}$) wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die **Firsthöhe** ($FH_{\max}$) bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem First gemessen.

Die **Gebäudehöhe** ($GH_{\max}$) wird zwischen der EFH und der Oberkante Attika gemessen.

Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe kann auf max. 10 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für **haustechnische Aufbauten** (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 2,50 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (0° - 5°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an ihrem höchsten Punkt die tatsächliche maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max. 1,0 m überragen. Diese haben zu den Außenwänden des Gebäudes einen horizontalen Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- o: offene Bauweise: zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen.
- E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser.
- ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- D: offene Bauweise: zulässig sind nur Doppelhäuser.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch **Baugrenzen** festgesetzt.

A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Siehe Ziff. A6

A4.2 Nebenanlagen

Im **Quartier B** und **C** sind **Gebäude als Nebenanlage außerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche nur **bis 30 m³** umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf **1** beschränkt.

Im **Quartier E** und **G** (Gemeinbedarfsfläche) sind **Gebäude als Nebenanlage außerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche **allgemein zulässig**.

In den **Quartieren A, D** und **F** sind **Gebäude als Nebenanlage außerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Müll- und Fahrradeinhausungen sind größen- und zahlenmäßig nicht beschränkt und **allgemein zulässig**. (siehe auch Ziffer A7)

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen **Hauptgebäuderichtungen** sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um **+/- 10°** abgewichen werden.

A6 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze

Im Quartier A, B, C, D und F sind offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

Im Quartier E und G (Gemeinbedarfsfläche) können Stellplätze auf der gesamten Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Teil des Hauptgebäudes zulässig.

Carports

Carports (überdachte Stellplätze, allseitig offen außer im rückwärtigen Bereich) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür festgesetzten Flächen (Ca) zulässig, soweit der Abstand des Carports (vordere Dachkante) zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen mindestens 1,0 m beträgt.

Tiefgaragen und unterirdische bauliche Anlagen

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sowie baulichen Anlagen durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Anforderungen an unterirdische bauliche Anlagen

Unterirdische bauliche Anlagen (z. B. Tiefgaragen, Keller) sind gegen drückendes Wasser entsprechend den anerkannten Regeln der Technik auszubilden.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind geeignete Maßnahmen zur Begrenzung von Grundwasseranstiegen vorzusehen.

A7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Abstand von mindestens 2,5 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

A8 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und andere baulichen Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude / Kindergarten“ vereinbar sind.

A9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Gebiet **B** werden maximal

- **2 Wohneinheiten** je Doppelhaus
zugelassen.

In den Gebieten **A, C, D, E, F** und **G** ist die Zahl der Wohneinheiten nicht beschränkt.

A10 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A10.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

A10.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind **öffentliche Stellplätze** zulässig. Zulässig sind auch **Ladestationen** für die **Elektromobilität** oder andere Einrichtungen, die im direkten Zusammenhang hiermit oder alternativen Fahrzeugantrieben stehen

A10.3 Fuß- und Radwege

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche wird als Fuß- und Radweg festgesetzt.

A11 Flächen für die Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Umspannstationen und Anlagen der Telekommunikation zulässig.

Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

Auf den an die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ angrenzenden Baugrundstücken sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen sowie Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) nur zulässig, wenn die Funktionsfähigkeit, Betriebssicherheit und Zugänglichkeit der Trafostation einschließlich der zugehörigen Leitungs- und Betriebsflächen dauerhaft gewährleistet bleiben.

Während der Bauausführung auf den angrenzenden Grundstücksflächen sind Maßnahmen unzulässig, durch die die benachbarte Trafostation oder deren Betriebsfläche beschädigt, in ihrer Funktion beeinträchtigt oder in ihrer Erreichbarkeit eingeschränkt werden kann. Dies gilt insbesondere für Materiallagerungen, Abstellungen von Geräten und Fahrzeugen, Gerüststellungen, Kranüberfahrten, Baugrubensicherungen, Gründungsarbeiten sowie sonstige baubedingte Eingriffe im Nahbereich der Versorgungsanlage.

Vor Beginn von Bauarbeiten im angrenzenden Bereich ist die Ausführungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

A12 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

A12.1 Schutz vor Starkniederschlägen

Zum Schutz vor Starkniederschlägen ist im gekennzeichneten Bereich eine Mauer herzustellen. Die Höhe dieser Mauer darf eine Höhe von 0,2 m nicht unterschreiten.

A12.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken unzulässig. Niederschlagswasser ist über geeignete Anlagen zur Sammlung, Rückhaltung und gedrosselten Ableitung dem öffentlichen Entwässerungssystem oder den hierfür festgesetzten wasserwirtschaftlichen Anlagen zuzuführen. Zur Regelung des Wasserabflusses sind Maßnahmen zur Rückhaltung und kontrollierten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen.

A12.3 Schutz baulicher Anlagen vor Grund-, Stau- und Sickerwasser

Zum Schutz baulicher Anlagen vor Grund-, Stau- und Sickerwasser sind geeignete Maßnahmen zur Regelung und Ableitung des Wasserabflusses vorzusehen.

Gebäudeteile unterhalb des Bemessungswasserspiegels sind durch geeignete Drainage-, Rückhalte- und Ableitungsmaßnahmen vor Durchfeuchtung und drückendem Wasser zu schützen.

Die Ableitung des anfallenden Wassers hat in eine geeignete Vorflut oder in das öffentliche Entwässerungssystem zu erfolgen.

Zur Vermeidung von Aufstauwirkungen des Grundwassers sind unter erdberührten Bauteilen durchlässige Schichten oder vergleichbare Maßnahmen zur Sicherstellung des Wasserabflusses herzustellen.

A13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A13.1 Bodenaushub

Der baubedingte Bodenaushub ist unter Berücksichtigung landschaftsgärtnerischer und ästhetischer Ansprüche soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück zu verteilen.

A13.2 Oberflächenbelag privater Erschließungswege/ Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A13.3 Dachbegrünung

Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten sind. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 6 m² sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Die Dicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen, die Gesamthöhe des Begrünungsaufbaus („durchwurzelbare Aufbaudicke“ gemäß FLL-Richtlinie) mindestens 15 cm.

Die Flächen sind mit Sedum, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich). Ökologisch gleichwertige Dachbegrünungsaufbauten (z.B. intensiv begrünte Dachterrassen mit einem mindestens 35 cm starken Begrünungsaufbau und einem begrünten Flächenanteil von mindestens 50 % oder vollflächige Dachbegrünungen in Kombination mit aufgeständerten Solaranlagen) sind ebenfalls zulässig.

(Hinweis: Die FLL-Richtlinie wird im Technischen Rathaus Göppingen, Nördliche Ringstraße 35, 73033 Göppingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.)

A13.4 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, sind mit einer **Erd- oder Substratschicht** von mindestens **40 cm** zu **überdecken** und zu **begrünen**. Dies gilt nicht für notwendige Zugänge oder Zufahrten. Für die Begrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253; das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

A13.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V 1 – Maßnahme: Baufeldräumung

Der Abbruch der Gebäude Stiftstraße 4, 6 und 7 mit Schuppen und die Fällung bzw. Rodung der Gehölze sind nur gemäß den Vorgaben der Ziffer 8.1 in der als Anlage beigefügten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und lediglich im Zeitraum nach dem 31. Oktober und vor dem 1. März zulässig (Fledermäuse, Vögel).

V 2 – Maßnahme: Umhängen der künstlichen Quartiere

Die 3 Fledermauskästen an den entfallenden Birken sind an die durch Pflanzbindung gesicherte Kastanie umzuhängen.

Es sind 2 Sperlingskästen, anstelle der vorhandenen Kästen am Gebäude Im Freihof 13, an der Fassade des Alten Rathauses anzubringen.

A13.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

CEF 1a – Maßnahme: Fledermauskästen

Installation von 1 Fledermauskasten an durch Pflanzbindung gesicherten und geeigneten Baum östlich des bestehenden Gebäudes des Kindergartens (großen Kastanie).

Installation von 3 Fledermauskästen im Baumbestand entlang der Stiftstraße.

Installation von 16 Fledermauskästen im Baumbestand des Faurndauer Friedhofs und im Gehölzbestand des Pfuhlbachs.

Installation von 1 Fledermausquartiers, in Anlehnung an das sogenannte „Urbacher Modell“, freistehend aufgeständert am Rand des Grüngutplatzes.

(siehe auch Ziffer A13.7)

Die Maßnahmen sind gemäß den Vorgaben der Ziffer 8.2 in der als Anlage beigefügten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auszuführen.

CEF 1b – Maßnahme: Entwicklung eines Nahrungshabitat für Fledermäuse

Auf dem Flurstück 992 südlich des Friedhofs sind blütenreiche Säume anzulegen und der Kräuteranteil zu erhöhen.

Die Erhöhung des Kräuteranteils erfolgte durch Anlage von Blühstreifen. Hierzu sind durch nicht bodenumbrechende Bearbeitung (z.B. mit Striegelegge) offene Bereiche zu schaffen, auf denen eine geeignete Blühstreifenmischung (z.B. Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann, angereichert mit für Nachtfalter wichtigen Arten, z.B. Königskerze, Nachtkerze, Nachtviole) eingesät wird.

Die Wiese ist künftig 2-schürig mit Balkenmäher oder vergleichbar (kein Schlegel- oder Mulchmäher), Schnitthöhe 10-15 cm zu bewirtschaften, der erste Schnitt erfolgt frühestens Ende Mai. Ein zweiter Schnitt ist Anfang September durchzuführen. Das Mähgut bleibt wenige Tage auf der Fläche, wird aufgenommen und abtransportiert. Inwieweit eine Düngung allenfalls mit Festmist toleriert werden kann,

wird nach Aufnahme des Artenspektrums bzw. des Blühaspekts im Frühjahr und Frühsommer im Rahmen der Umweltbaubegleitung festgelegt.

CEF 2 – Maßnahme: Künstliche Nisthilfen für die Mehlschwalbe

Installation 1 „Schwalbenturms“ im Grünstreifen zwischen der Stiftstraße und der Hirschstraße.

CEF 3 – Maßnahme: Künstliche Nisthilfen für den Star

Installation von 6 künstlichen Nisthilfen für den Star. Geeignete Standorte sind der Baumbestand entlang der Stiftstraße auf Höhe der Stiftskirche sowie der lockere Baumbestand im östlichen Teil des Friedhofs Faurndau.

Die Ersatzquartiere sind im auf die Baufeldräumung folgenden Frühjahr bis spätestens 1. Februar bereitzustellen.

Die Kästen werden jährlich gereinigt, beschädigte oder zerstörte Kästen sind zu ersetzen.

CEF 4 – Maßnahme: künstlicher Nisthilfen für den Haussperling

Installation von 9 künstlichen Nisthilfen für den Haussperling. Für den Haussperling als Gebäudebrüter werden die Nisthilfen an benachbarten Gebäuden (Altes Rathaus, Friedhofsgebäude, jeweils Eigentum der Stadt Göppingen) angebracht. Die Nisthilfen können nach Fertigstellung der Bebauung wieder innerhalb des Plangebiets angebracht werden.

Die Ersatzquartiere sind im auf den Gebäudeabbruch folgenden Frühjahr bis spätestens 1. März bereitzustellen.

Die Kästen werden jährlich gereinigt, beschädigte oder zerstörte Kästen sind zu ersetzen.

A13.7 Monitoring

Um die Maßnahmeneffizienz zu erfassen und zu bewerten, wird im Rahmen des Artenschutzes ein 3- bis 5-jähriges Monitoring durchgeführt. Dieses beginnt mit der Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen zum Funktionsausgleich und beinhaltet jährliche Erfassungen zu den betroffenen Arten. Dabei steht im Vordergrund, mögliche Veränderungen hinsichtlich Bestandsgröße und Bestandsgefüge zu erkennen und maßnahmenbezogen zu bewerten.

Als Referenzwert werden die im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung ermittelten Daten und Erkenntnisse herangezogen. Die Ergebnisse werden in einem Ergebnisbericht aufbereitet und dokumentiert.

Nach drei Jahren wird auf Grundlage der bis dahin zusammengetragenen Ergebnisse mit der Naturschutzbehörde erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist. Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen, die bei Fehlentwicklungen durchgeführt werden können.

Monitoring Fledermauskästen:

Neben der einmaligen Kastenkontrolle im Winter zur Funktionskontrolle und Sicherung der Funktionalität (z.B. reinigen und wenn erforderlich freischneiden der Kästen) sind zwei weitere Kastenkontrollen durch einen Fledermausspezialisten

durchzuführen, um die Nutzung der Fledermauskästen im Jahresverlauf zu dokumentieren. Eine Kontrolle soll in der Wochenstubenzeit (Ende Mai bis Mitte/Ende Juli) und eine in der Balzzeit (Mitte August bis Anfang Oktober) erfolgen.

(Hinweis: Die Methodik und Dokumentation der Kastenkontrollen sollte an DIETZ & KRANNICH (2024) angelehnt sein.)

Monitoring Blühsäume:

Es ist ein bioakustisches Monitoring durch zu führen. In den Monaten Juni bis August, wird in jedem Monat an drei aufeinanderfolgenden Tagen bei geeigneter Witterung ein ganznächtiges stationäres bioakustisches Fledermausmonitoring durchgeführt. Daraus ergeben sich insgesamt 9 Erfassungsnächte pro Jahr (3 pro Monat). Als Vergleichsdatensatz sollte einmalig im Monat August ein drei Nächtiges bioakustisches Fledermausmonitoring über den neu angelegten Blühsäume durchgeführt werden.

(Hinweis: Das bioakustische Monitoring sollte in Anlehnung an REICH et al. (2018) durchgeführt werden)

A13.8 Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Im gesamten Plangebiet ist die Beleuchtung insektenfreundlich, entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

(Hinweis: Die Anforderungen einer insektenfreundlichen Beleuchtung können z.B. der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden (<https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin.>)

Schutz gegen Vogelschlag

Bei großflächigen Verglasungen sind Gläser zu verwenden, die dem Vogelschlag vorbeugen.

(Hinweis: Neben geeigneten Gläsern gibt es auch andere Materialien oder die Möglichkeit, mit vorgebauten Strukturen den Vogelschlag zu verhindern (z.B. Schweizerische Vogelwarten Sempach (Hrsg.) (2022): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Broschüre.)

A13.9 Arbeitsraumverfüllung

Bei Gebäudeinbindungen in das Grundwasser ist kein Einsatz von RC-Material oder belastetem Boden zur Arbeitsraumverfüllung zulässig.

A14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht zu belasten:

LR – Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 127 und 127/3.

A15 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Strom-, Wärme oder Kälteerzeugung

§ 9 Abs.1 Nr. 23 a) und b) BauGB

Im Geltungsbereich ist die Verbrennung von fossilen Energieträgern zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte nicht gestattet.

A16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A16.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltende Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gemäß der Pflanzliste (im Anhang) gleichwertig zu ersetzen.

A16.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit gewachsenen Pflanzen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen, deren bepflanzter Anteil weniger als 90 % beträgt) ist unzulässig, mit Ausnahme von Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Flächen zu Erschließungszwecken.

Pro 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein [1] standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzgebote Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

A17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 2,00 m Tiefe festgesetzt.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen von den vorgenannten Festsetzungen sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten sowie Dächer von Garagen und Carports.

Dachdeckung

Zulässig bei Satteldächern sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer. Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden sind zu begrünen (siehe auch Ziffer A 13.3). Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind so anzubringen, dass diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben bis zu einer max. Länge von 50% der Dachlänge zulässig. Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 0,50 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Giebel mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

B1.2 **Fassadengestaltung / Materialien**

Die Gebäudeaußenflächen sind nicht reflektierend, in Holz oder Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO, zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis zur Höhe der Oberkante Decke des ersten Vollgeschosses zulässig.

Unzulässig sind Lichtwerbung (angestrahlt und selbstleuchtend) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Müllbehälterstandorte

Private Müllbehälterstandorte zur dauernden Lagerung von Mülltonnen sind einzuhäusen und / oder mit Hecken aus Laubgehölzen an drei Seiten einzugrünen.

B3.2 Technische Anlagen

Technische Anlage sind sichtgeschützt aufzustellen. Eine straßenzugewandte Positionierung ist nicht zulässig.

B3.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,5 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über geplantem Gelände zulässig.

Blickoffene Zäune sind mit standortgerechten Gehölzen zu hinter pflanzen.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung entlang von Grundstücksgrenzen gilt die vorhandene Geländeoberfläche des tiefergelegenen Grundstückes.

Im Übrigen gelten die Vorgaben der Landesbauordnung bzw. des Nachbarrechtsgesetzes.

B3.4 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig und sind aus Naturstein oder Sandstein zu erstellen. In Ausnahmefällen kann die tragende Struktur aus anderen Materialien hergestellt werden, sofern die Oberfläche aus Natursteinen oder Sandstein besteht.

Liegen Stützmauern an der Grundstücksgrenze, zählt die Höhe der Stützmauer zur zulässigen Gesamthöhe der Einfriedung. Die Höhe wird ermittelt auf Grundlage des darunterliegenden Geländeniveaus.

Ab einer Höhe von 1,00 m rücken erforderliche Stützmauern mit jeder weiteren Erhöhung von 1,00 m um je 0,50 m ein. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

B3.5 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze

Private Erschließungswege sind wasserdurchlässig auszuführen. Zulässig sind Schotter, Natursteinpflaster, einfarbiges Betonpflaster.

B3.6 Gebäudevorzonen

In den Quartieren A und D sind die Bereiche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der angrenzenden Gebäude als Aufenthaltsbereich mit Sitzmöglichkeiten, Pflanzbeeten, Fahrradständern auszubilden.

Im Quartier B muss der Grünflächenanteil in einem 3,0 m breiten Bereich entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 50 % betragen.

B4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne mit max. 1,0 m² Empfangsfläche zulässig. Die Höhe der Antenne darf 3,0 m nicht überschreiten.

B5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist gemäß § 37 Abs. 1 LBO für jede ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C1 Geotechnische Verhältnisse / Rutschgefährdung

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit rutschgefährdeten Böden (siehe Geotechnische Gutachten Büro Henke und Partner vom 30.01.2026).

Aufgrund der anstehenden, wasserempfindlichen und quellfähigen Böden sowie der Hanglage sind besondere Anforderungen an die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen zu stellen.

C2 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg befinden sich Teile des Plangebietes innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte dargestellten Überflutungsgebiete für Extremhochwasser (HQ extrem) und liegen somit innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ Extrem) nach § 78b Abs. 1 WHG.

Die Bestimmungen des WHG sind zu beachten.

Die Lage des Überflutungsbereiches (HQ extrem) der nördlich gelegenen Fils gemäß der Hochwassergefahrenkarte wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.

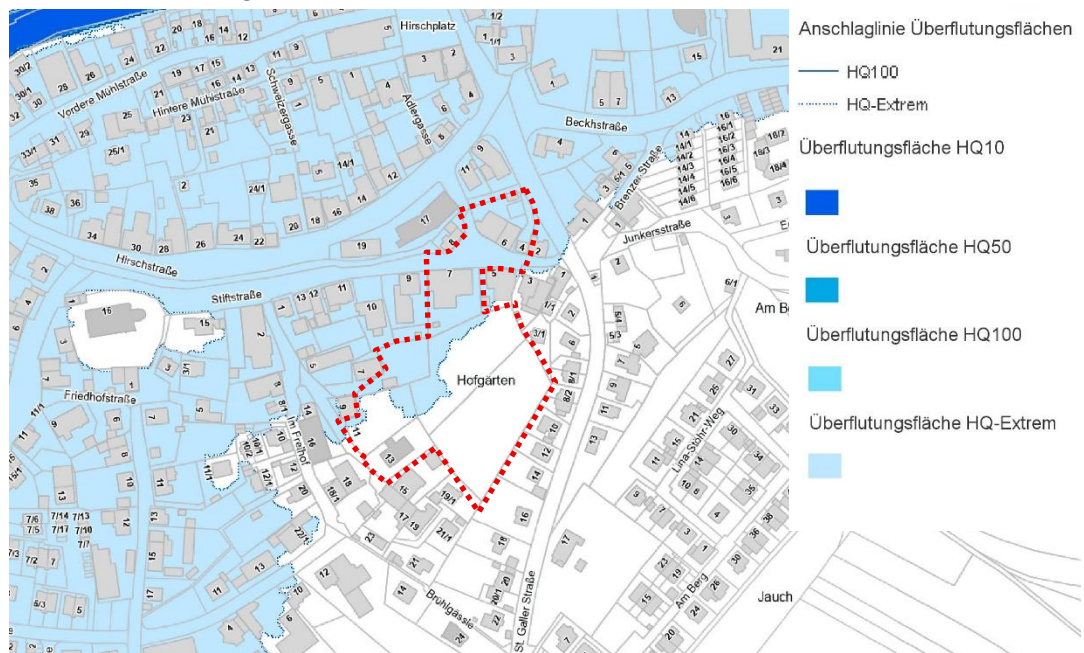


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen, LUBW, (zugegriffen am 23.02.2026), mit Plangebiet in rot

C3 Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die südwestliche Fläche des Plangebietes liegt im Umgebungsschutzbereich des **ehemaligen Freihofs 4M** (Im Freihof 15, 16, 18), einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG. Eine Bebauung in der Umgebung dieses Kulturdenkmales bedarf gem. § 15 (3) DSchG nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Die südwestliche Fläche des Plangebietes liegt im Bereich des **Bodendenkmals Mittelalterlicher Freihof** nach §2 DSchG. Die Lage des Bodendenkmals wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Es gelten die unter Hinweis D9 Bodendenkmäler aufgeführten Bestimmungen.

Die nördliche Fläche des Plangebietes liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls **Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungskern Faurndau 8M.** Die Lage des archäologischen Prüffalls wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.

D HINWEISE

D1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Es wird auf das Bodendenkmal „Mittelalterlicher Freihof“ nach §2 DSchG sowie die archäologische Prüffläche „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Faurndau, in welchem ebenfalls mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen gerechnet werden muss, hingewiesen.

Für den Geltungsraum maßgeblich ist folgende Kartierung:

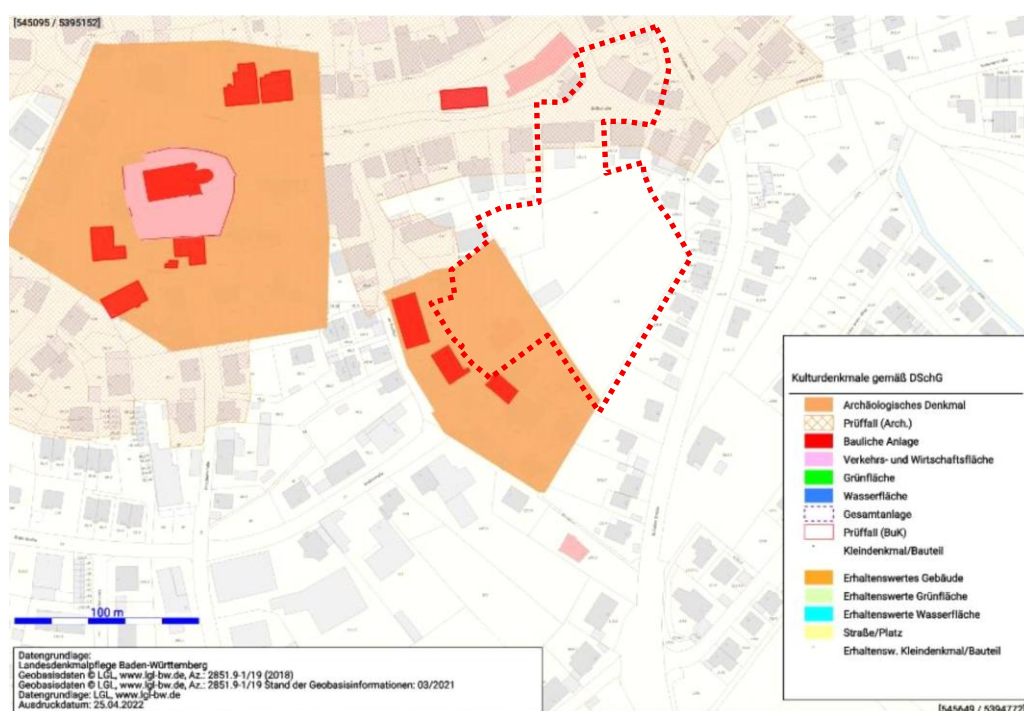


Abbildung 2: Kulturdenkmäler gemäß DSchG, mit Plangebiet in [türkis](#)

Der Freihof war ursprünglich frei von Abgaben und gerichtsfrei. Seinen Ursprung hat der Hof wahrscheinlich noch in einem karolingischen Maierhof. Noch bei der ersten urkundlichen Erwähnung im Jahr 1477 hat er die „fryhait und gerechtigkeit“. Zu diesem Zeitpunkt gehören dazu Haus, Scheuer, Baumgarten und verschiedene andere Güter, darunter das Lengenbad. Ende des 16. Jh. wurde der Freihof umgestaltet. Dabei wurde ein neues Wohnhaus mit Mauer und Ecktürmen errichtet und das Anwesen ganz mit einer Mauer umgeben. Im Dreißigjährigen Krieg erlitt auch der Freihof großen Schaden. 1737 wurde der Besitz dann durch eine Versteigerung zerschlagen. Noch im Urkataster von 1828 ist der ehemalige Umfang des Freihofs abzulesen.

Auch im angrenzenden Siedlungsbereich ist mit archäologischen Befunden zu rechnen.

Innerhalb der überplanten Bereiche ist daher die Existenz archäologischer Zeugnisse – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - begründet zu vermuten. Als letzten Relikten der über andere Quellen nicht greifbaren mittelalterlichen Besiedlungsgeschichte von Faurndau, sowie der lokalen Sachkultur kommt der Erhaltung, bzw. Dokumentation archäologischer Funde und Befunde eine besondere Bedeutung

zu. Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen deshalb der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, eingereicht werden.

Kann gegebenenfalls der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

Weiterhin wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen: Sollten bei Bodeneingriffen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG umgehend das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

D2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet schwierige Baugrundverhältnisse vorliegen. Das Bauvorhaben ist der Geotechnischen Kategorie 3 zuzuordnen.

Für jedes Bauvorhaben wird die Erstellung eines objektbezogenen Baugrundgutachtens empfohlen. Auf folgende Gutachten wird hingewiesen: Geotechnisches Gutachten Büro GBI vom 05.10.2020 und Geotechnisches Gutachten Büro Henke und Partner vom 30.01.2026.

Auffüllungen und bindige Deckschichten

Verwitterungslehme, Auelehme bilden die oberen Schichten. Sie sind setzungsempfindlich und für Gründungen nicht geeignet.

Der Filskies („Leberkies“) ist generell ein gut tragfähiger Baugrund. Bei geringen bindigen Anteil zeigt er unter Belastungen geringe bis keine Setzungen. Eine planmäßige Kohäsion, z.B. für die Auslegung von Baugrubenböschungen, darf nicht angesetzt werden. Mit tonigen Zonen und Tonlinsen im Kies muss man rechnen. Im Einzelfall sollten Pfahlgründungen durch die quartären Ablagerungen der Fils hindurch betrachtet werden.

Die Keuperböden sind für Gründungen und bautechnische Anwendungen bedingt geeignet. Wird der Knollenmergel der Witterung ausgesetzt, dann weicht er auf und verliert seine Festigkeit. Hänge mit einem Untergrund aus Knollenmergel neigen zu Rutschungen und zu Kriecherscheinungen. Im festen und gesteinsartigen Keuper, wie er in größeren Tiefen ansteht, können Gründungen ausgeführt werden.

Fundamente

Ein Gebäude kann flach mit Streifenfundamenten (z. B. für die Wände) und mit Einzelfundamenten (z.B. für die Stützen) im Filskies aufgesetzt werden. Für eine Statik müssen die aufnehmbaren Sohldrücke (nach Eurocode 7: „Sohlwiderstand σ_R , d“) vorgegeben werden. Die Setzungsverträglichkeit des Gebäudes infolge von verschiedenen Setzungen einzelner Fundamente durch unterschiedliche Belastungen und eventuell unterschiedliche Bodensteifigkeiten muss berücksichtigt werden („Grenzzustand GZ2 Gebrauchstauglichkeit“). Ohne weiteren Nachweis kann ein Sohlwiderstand σ_R , d aus den Tabellen der DIN 1054 bestimmt werden. Es gelten die in Kapitel 6.10 dieser DIN-Norm gelisteten Voraussetzungen für die Anwendung dieses Ansatzes (z. B. Neigung der Lastresultierenden, etc.). Bei Gründungen in rolligen Böden mit Grundwasser muss der Ansatz um 40% abgemindert werden (A 6.10.2.3).

Weiterhin kann ein Gebäude mit einer elastisch gebetteten Bodenplatte gegründet werden. Die Bemessung der Bodenplatte erfolgt über die „Bettungsziffer“. Sie ist kein konstanter Materialwert, sondern muss mathematisch ermittelt werden durch einen iterativen Prozess zwischen den Belastungen aus dem Bauwerk und der sich einstellenden Steifigkeit des unter der Platte anstehenden Untergrundes.

Eine lastverteilende Bodenplatte hat den Vorteil des einfacheren Schalungsaufwandes im Vergleich mit Einzelfundamenten. Die Prüfung der Gebrauchstüchtigkeit beim Zusammenspiel von Einzelfundamenten ist nicht erforderlich. Es sind jedoch höhere Massen an Bewehrung und

Beton einzukalkulieren. Im Leberkies können beispielsweise Tonlinsen und andere Inhomogenitäten vom Tragverhalten einer Platte überbrückt werden. Weiterhin wird bei der Ausführung einer Weißen Wanne die Bodenplatte als elastisch gebettete Platte berechnet.

Eine weitere Möglichkeit ist eine Abtragung von Bauwerkslasten mit Pfählen (z. B. mit duktilen Gusspfählen) durch Auffüllungen, Ablagerungen und weiche Bodenschichten hindurch bis in den felsartigen Untergrund des Keupers.

Das Gründungsverfahren eines Gebäudes hängt vom Bauwerkstyp (z. B. Anzahl Geschosse, Bauwerk aus Fertigteilen oder Ortbeton, Nutzungen und Lasten im Zusammenhang mit der Bauwerksgröße, etc.) und dem lokal anstehenden Untergrund ab. Es muss anhand der Randbedingungen betrachtet und im Einzelfall beurteilt werden.

Kanalbau

Im Untersuchungsbereich liegen in erster Linie bis in Tiefen von ca. 3 m Böden der Bodenklasse 3 bis 5 vor. Im südlichen Abschnitt muss auch mit Bodenklassen 5 bis 7 gerechnet werden. Ein maßgenauer Aushub ist hier nicht möglich.

Der Kanalbau muss mit Verbaufeln ausgeführt werden. Die Gräben stehen i. A. kurzzeitig frei so dass der Einbau eines wandernden Verbauelementes auf kurze Distanzen möglich ist. Freie Böschungen sind beim Graben und Verlegen nicht zu empfehlen (siehe auch Baugruben und Böschung in Kapitel 3.5).

Gräben im Hang dürfen keine Drainwirkung haben. Es müssen „Sperrriegel“ in die Gräben eingebaut werden um den Abstrom von Grund- und Schichtwässern zu verhindern.

Verfüllarbeiten

Die gelösten Böden sind ohne Vorbehandlung nicht für einen Wiedereinbau geeignet. Sie sind schlecht verdichtbar. Auch der anstehende Fils Kies ist nur bedingt geeignet für Verfüllungen. Verfüllungen erfolgen mit setzungsarmen, gut verdichtbarem Material, das gleichzeitig eine Durchlässigkeit für Sickerwasser besitzt. Die Angaben nach der ZTV E für die Verfüllungen sind zu beachten.

Straßenbau

In den weichen und steifen Deckschichten ist eine ausreichende Planumtragfähigkeit nicht vorhanden. Ein Bodenaustausch oder eine Bodenverbesserung sind erforderlich. Es wird ein Bodenaustausch mit Erhöhung der Tragschichtstärke empfohlen. Mit einem Testfeld sollte der bei den angesetzten Schichtaufbauten erzielbare Verformungsmodul überprüft werden. Bei halbfesten

Böden ist die Tragfähigkeit auf dem Erdplanum voraussichtlich gegeben.

Baugruben und Erdbau

Alle Erdarbeiten und Tragschichten sind sorgfältig nach ZTV E StB 2017 sowie nach den DIN 18300/18315 auszuführen. Die Materialien sind nach TL BuB E-StB 09 zu liefern bzw. es muss grundsätzlich zertifiziertes Material eingesetzt werden.

Niederschläge und Wasser dürfen Erdplanum und Gründungssohlen nicht aufweichen. Auf einem durch Regen aufgeweichten Untergrund dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden. Während den Bauarbeiten ist daher Oberflächenwasser bzw. Niederschlag von dem Planum und auch von den Böschungen fernzuhalten.

An der Geländeoberfläche sind Deckschichten (Asphalt), Tragschichten aus Schotter und bindige Deckschichten zu lösen. In künstliche Auffüllungen sind „Hindernisse“ aus früheren Nutzungen möglich (Steine, Betonbrocken, Fundamentreste, usw.).

Für eine Verwertung ist das Aushubmaterial nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14. März 2007 vorab zu beproben und chemisch zu untersuchen. In der Regel haben die geogen anstehenden Kiese und Gesteine die Verwertungsklasse Z0.Erstellung und Sicherung der Baugrube/Böschungen:

Für Böschungen und ihre Neigungen gilt die DIN 4124. Nicht verbaute Baugruben und Gräben ab einer Tiefe von 1,25 m bzw. 1,75 m müssen abgeböschert werden. Bei bindigen, steifen Böden beträgt die Böschungsneigung max. 60°. Kiese mit geringem Lehmanteil und locker gelagerte Kiese müssen gesondert betrachtet werden: die mögliche Böschungsneigung ist für reinen,

locker gelagerten Kies mit 30° bis 35° gering (ohne Sicherheitsfaktoren). Aus Erfahrung mit den Leberkiesen können Böschungshöhen bis ca. 3 m „klassisch“ gestalten. Ab ca. 4 m Böschungshöhe sollten Bermen, geringere Neigungen, eine stabile Oberflächenabdichtung (z. B. Spritzbeton) und/oder breitere Arbeitsräume eingeplant werden, damit ev. schollenartige Abbrüche

vermieden werden können. Die Böschungsfüße dürfen nicht vom Grundwasser durchströmt werden. Die Böschungen sind sofort nach dem Anlegen abzudecken und das Oberflächenwasser 1 m vor der Böschungskante abzuleiten. Auf den Randstreifen auf 2 m Breite dürfen keine Lasten vorhanden sein (z. B. eine Fahrbahn, Hochbaukran, Lagerung von Baustoffen).

Baugrubensicherung

Es muss im einzelnen Bauverfahren geprüft werden, wie freie Böschungen unter Betrachtung von benachbarten Bebauungen und des anstehenden Hanges ausgeführt werden können. Beim Südabschnitt im Hang sind hohe Böschungen zu erwarten. Hier steht Knollenmergel in verschiedenen Verwitterungsstufen an. Verbaumaßnahmen sind erforderlich. Als Verbau kommen z. B. eine verformbare, zurückgehangene Trägerbohlwand oder eine aufgelöste Betonpfahlwand mit Spritzbetonausfachung in Frage. Die Bemessung eines Verbaues erfolgt nach DIN 1054. Für die Erddruckermittlung gelten die „Empfehlungen des EAB“. Für die temporären Anker gilt die DIN EN 1537, ihre Bemessung kann nach „Ostermaier“ erfolgen. Für Entwurf und Auslegung des Verbaues ist ein Spezialbüro heranzuziehen.

Beim Aushub zwischen den Stahlträgern/Pfählen für den Einbau der Holzausfachung oder für das Aufbringen der bewehrten Spritzbetonschale sind im kiesigen Boden die Abschlüge gering zu halten. Hinter dem Verbau werden sich aufgelockerte Zonen bzw. Hohlräume durch nachsackenden Filskies bilden.

Eine Entwässerung von Grundwasser durch die Spritzbetonschale hindurch muss mit regelmäßig angeordneten Öffnungen erfolgen, damit sich kein Wasserdruck aufbaut. Auch oberhalb des Grundwasserspiegels sind Durchlässe in der Verbauwand erforderlich, damit anstehende Sickerwässer in die Baugrube ausfließen und gesammelt werden können.

Bemessungswasserspiegel

Der Bemessungswasserspiegel ist abhängig vom Bauvorhaben und vom schwankenden Grundwasserspiegel. Er muss im Einzelfall ermittelt werden und kann nicht generell festgelegt werden. Aufgrund stark schwankender Grundwasserspiegel im Filskies, die von einer vorliegenden Grundwasserstandsmessung nicht repräsentiert werden, kann es sinnvoll sein ein komplettes Tiefgeschoss als druckwasserdichte und auftriebssichere Konstruktion auszubilden (weiße oder schwarze Wanne). Ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Göppingen für

einen Verbau, eine mögliche Wasserhaltung und den wasserdichten Keller sind dann erforderlich.

Wasserhaltungen

Grundwasser kann in Baugruben, Aufzugsunterfahrungen und anderen Tiefpunkten einsickern. Auch bei hohen Wasserspiegeln, z. B. infolge von Extremwetterlagen, können Baugruben unter Wasser stehen. Im Einzelfall muss über eine offene Wasserhaltung entschieden werden.

Drainagen

Es gilt die DIN 18533 für Abdichtung von erdberührten Bauteilen. Die Auslegung und der Bau der Drainagen erfolgt nach DIN 4095. Revisions- bzw. Reinigungsöffnungen sind notwendig, damit Drainagen langfristig funktionstüchtig gehalten werden können.

Wasserstände oberhalb eines Bemessungswasserspiegels bzw. der wasserdichten Bauweise sind durch eine Sicherheitsdrainage zu verhindern. Wird das Tiefgeschoss komplett als auftriebssichere Wanne bis zur GOK ausgebildet, kann auf eine Sicherheitsdrainage verzichtet werden.

Versickerungsfähigkeit z. B. für Oberflächenwasser

Voraussetzung für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden Lockergesteine und ein ausreichender Abstand zur Grundwasseroberfläche („Flurabstand“). Für Versickerungsanlagen kommen nach dem Merkblatt des Abwassertechnischen Vereines ATV A 138 nur Lockergesteine in Betracht, die eine Durchlässigkeit von $1 \cdot 10^{-3}$ bis maximalst $1 \cdot 10^{-6}$ m/s besitzen. Die Mächtigkeit des Sickertraumes muss mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für die einzuleitenden Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Diese Voraussetzungen sind nur im Filskies mit geringen Feinanteilen vorhanden.

Retentionseinrichtungen

Für Retentionsflächen können Mulden, Teiche oder technische Systeme wie z. B. Rigolen, Speicherblöcke (beispielsweise Rigocollect der Fränkischen Rohrwerke, Tunnelrigolen) gestaltet werden. Um die Leistungsfähigkeit zu sichern, ist immer ein Überlauf zur öffentlichen Kanalisation erforderlich.

Geothermie

Für die Planung einer oberflächennahen Geothermie sind grundsätzlich drei Verfahren der Erdenergienutzung möglich: Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren und geothermische Brunnenanlagen. Für alle Verfahren sind Anträge beim Umweltamt im Landratsamt erforderlich, z. B. eine Bohranzeige und eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Die Hinweise können eine detaillierte Baugrunderkundung und Beratung für die einzelnen Bauvorhaben nicht ersetzen. Eine fachliche Beurteilung der Boden- und Grundwasserverhältnisse während weiteren Planungs- und Bauphasen ist erforderlich. Auf das ausführliche Baugrundgutachten des Büros GBI, Göppingen vom 5. Oktober 2020 wird verwiesen.

D3 Starkregen

Für das Plangebiet wurde eine Starkregenuntersuchung vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH erstellt. Im Starkregenfall kommt es im Plangebiet zu Starkregeneinflüssen. Hierauf ist bauseits mit entsprechenden Maßnahmen zu reagieren.

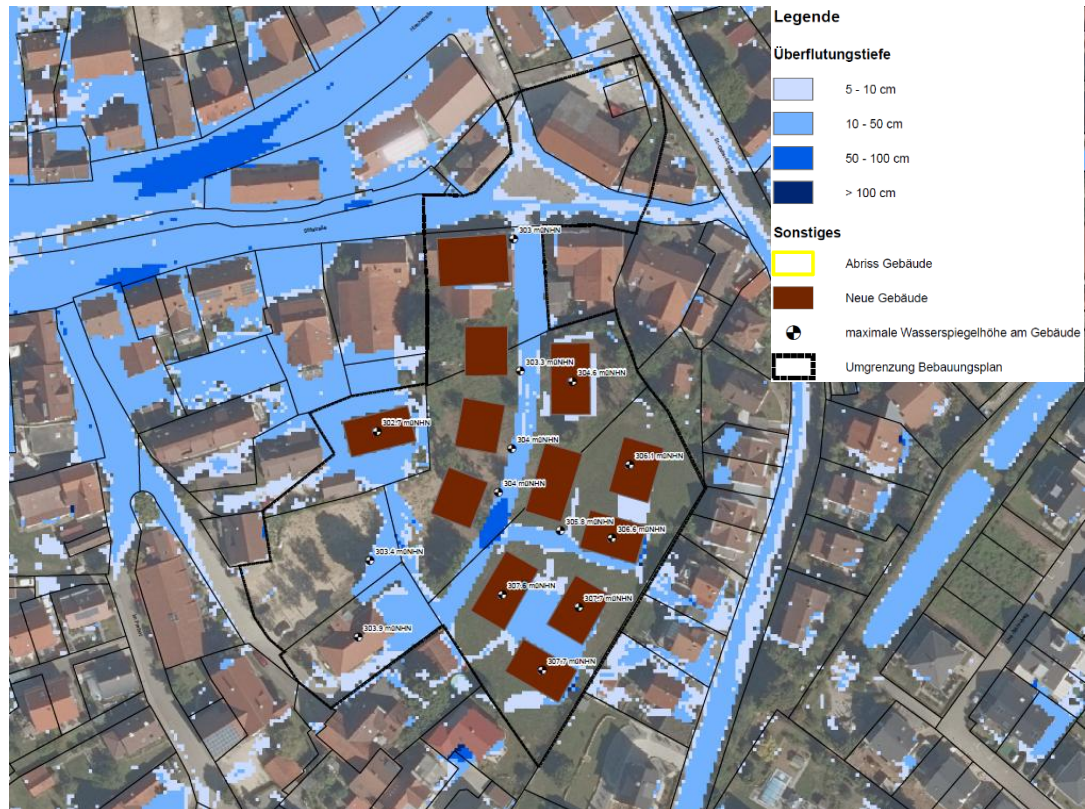


Abbildung 3: Lageplan mit Darstellung der Überflutungstiefen und der maximalen Wasserspiegelhöhen an den geplanten Gebäuden im Plan-Zustand, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, 27.03.2026

D4 Altlasten

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

D5 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

D6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Trossingen-Formation (Mittelkeuper) sowie der Psilonotenton-Formation (Unterjura), welche stellenweise von quartärem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert wird.

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.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die anstehenden Gesteine der Trossingen-Formation neigen in Hanglage sowie im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden 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.

Die anstehenden Gesteine der Trossingen-Formation neigen in Hanglage sowie im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden 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 hydrogeologischen 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. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet schwierige Baugrundverhältnisse vorliegen. Das Bauvorhaben ist der Geotechnischen Kategorie 3 zuzuordnen.

Für jedes Bauvorhaben wird die Erstellung eines objektbezogenen Baugrundgutachtens empfohlen. Auf folgende Gutachten wird hingewiesen: Geotechnisches Gutachten Büro GBI vom 05.10.2020 und Geotechnisches Gutachten Büro Henke und Partner vom 30.01.2026.

D7 Grundwasser

Im Plangebiet ist mit erheblichen Schwankungen des Grundwasserspiegels zu rechnen. Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten sind Schwankungen von mehreren Metern möglich; lokal kann der Grundwasserstand bis in geringe Tiefen unter Gelände ansteigen. Für die Bauwerksplanung ist ein Bemessungsgrundwasserspiegel von 303,0 m NHN zugrunde zu legen.

Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist grundsätzlich unzulässig. Erforderliche temporäre Wasserhaltungen sowie Eingriffe in das Grundwasser (z. B. Baugruben, Verbau, Dränagen oder Wasserhaltungen) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Grund-, Stau-, Schicht- und Sickerwasserverhältnisse wird empfohlen, die Gründung und Abdichtung baulicher Anlagen frühzeitig mit einem Fachplaner sowie auf Grundlage des Baugrundgutachtens abzustimmen.

Gebäudeteile unterhalb des Bemessungswasserspiegels sind dauerhaft gegen drückendes Wasser zu sichern. Hierfür wird die Ausbildung einer umlaufenden Sicherheitsdränage auf Höhe des Bemessungswasserspiegels empfohlen. Als Sicherheitsdränage sind gelochte Dränrohre mit einem Durchmesser von mindestens DN 150 vorzusehen. Die Ableitung des anfallenden Wassers ist mit gesichertem Überlauf an eine geeignete Vorflut oder an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.

Zur Vermeidung eines Aufstaus des Grundwassers durch Baukörper wird empfohlen, unter Bodenplatten eine mindestens 20 cm starke, durchlässige Schotter- oder Filterschicht herzustellen. Im Bereich von Streifenfundamenten oder Trägerrosten sind zur Sicherstellung der Umläufigkeit geeignete Rohrdurchführungen in regelmäßigen Abständen vorzusehen. An erdberührten Außenwänden werden Dränagematten empfohlen.

Erdberührte Wände und Bodenplatten sind entsprechend den maßgeblichen Wasserbeanspruchungen nach den einschlägigen technischen Regelwerken, insbesondere DIN 18533, abzudichten. Bei Gebäudeteilen unterhalb des Bemessungswasserspiegels ist die einschlägige Wassereinwirkungsklasse für drückendes Wasser anzuwenden. Alternativ kann eine Ausführung als wasserundurchlässige Konstruktion nach der WU-Richtlinie erfolgen.

Für Bauwerke unterhalb des Bemessungswasserspiegels ist ein statischer Nachweis gegen Wasserdruck und Auftrieb zu führen. Im Bauzustand können Maßnahmen zur Sicherung gegen Aufschwimmen, insbesondere temporäre Flutungsöffnungen, erforderlich werden.

Gebäudeteile oberhalb des Bemessungswasserspiegels sind gegen Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser entsprechend DIN 18533 und DIN 4095 abzudichten. Dränanlagen sind fachgerecht mit filterstabilen Schichten sowie Spül- und Kontrollmöglichkeiten auszubilden. Die Ableitung ist rückstausicher sicherzustellen.

Aufgrund der Hanglage ist zusätzlich mit Schichtwasserzutritten zu rechnen. Diese sind insbesondere im Hinblick auf die Standsicherheit des Hanges sowie die Rutschungsgefährdung bei der Bauausführung und Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

D8 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KliMaG BW) wird hingewiesen.

Bei Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen muss vermieden werden, dass Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Es wird empfohlen, mögliche Maßnahmen gemäß der Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 Anhang 2 zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen bereits durch sorgsame Planung der Anlage zu berücksichtigen, da nachträgliche Änderungen kostenaufwändig sind.

Folgende Maßnahmen dienen zum Beispiel zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen auf Dächern:

- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad, die dem Stand der Technik entsprechen
- Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder -neigung

D9 Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

D10 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu fassen und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

D11 Wärmepumpen

Sofern im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens die Aufstellung einer Wärmepumpe geplant ist, sind dem Planheft folgende Unterlagen bzw. Informationen beizulegen:

- Standort der geplanten Wärmepumpe
- Hersteller und Modell der geplanten Wärmepumpe (sofern bekannt)
- Details zu Lärminderungsmaßnahmen (falls vorgesehen)

D12 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Göppingen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verkehrsschilder und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

D13 Telekommunikationsnetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Postadresse oder unter der E-Mail-Adresse T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

D14 Abstimmungspflicht und Schutz der Trafostation bei Bauarbeiten

Im unmittelbaren Umfeld der Trafostation können im Zuge von Bauarbeiten besondere Risiken für die Betriebssicherheit und die bauliche Integrität der Anlage entstehen. Hierzu zählen insbesondere Erschütterungen durch Baumaschinen, Veränderungen der Bodenverhältnisse (z. B. durch Aushub oder Grundwasserabsenkung), Setzungen infolge von Baugrubenerstellung sowie mechanische Einwirkungen durch Geräte, Baustelleneinrichtungen oder Materiallagerungen. Darüber hinaus besteht die Gefahr der Beschädigung unterirdischer Versorgungsleitungen.

Zur Vermeidung solcher Beeinträchtigungen sind Bauvorhaben im räumlichen Umfeld der Trafostation frühzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen (EVF) abzustimmen. Dies betrifft insbesondere Erdarbeiten, Gründungsmaßnahmen, Baugrubenherstellungen, Verbau- und Sicherungsmaßnahmen, Wasserhaltungen sowie den Einsatz von Baugeräten.

Im Rahmen der Abstimmung sind geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen. Hierzu können je nach Einzelfall insbesondere zählen:

- Herstellung standsicherer Baugrubenverbauten (z. B. Verbau nach DIN 4124 „Baugruben und Gräben“),
- Sicherstellung ausreichender Abstände zur Gründung der Trafostation,
- Vermeidung von Unterfangungen oder unzulässigen Lastumlagerungen im Boden,
- Begrenzung von Erschütterungen gemäß einschlägigen Regelwerken (z. B. DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“),
- Schutz vorhandener Kabelanlagen entsprechend den Vorgaben des Netzbetreibers sowie der VDE-Bestimmungen (z. B. DIN VDE 0100, DIN VDE 0276),
- Sicherung und Kennzeichnung von Leitungsbeständen vor Beginn der Bauarbeiten.

Die Zugänglichkeit der Trafostation für Betriebs-, Wartungs- und Entstörungszwecke ist während der gesamten Bauzeit uneingeschränkt zu gewährleisten.

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist die Energieversorgung Filstal GmbH & Co. KG. Die Abstimmung hat mit den jeweils zuständigen Fachabteilungen (Netzbetrieb / Planung Strom) zu erfolgen. Ansprechpartner und aktuelle technische Vorgaben können über die offiziellen Kontaktstellen des Unternehmens eingeholt werden.

D15 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4.) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

E ANHANG

Pflanzliste

Bäume:

Acer campestre ‚Green Column‘	Säulen-Feldahorn
Acer platanoides ‚Columnare Typ I‘	Säulen-Spitzahorn
Ulmus ‚Columella‘	Säulen-Ulme
Acer rubrum ‚Scanlon‘	Säulen-Rotahorn
Prunus serrulata ‚Amanogawa‘	Säulen-Zierkirsche

Bäume über Tiefgaragen:

Robinia pseudoacacia ‚Bessoniana‘	Kugelige Robinie
Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘	Breitblättrige Mehlbeere
Crataegus lavalleei ‚Carrierei‘	Lederblättriger Weißdorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Baum-Felsenbirne

Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fragula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn