

# Exposé

über ein Gewerbebaugrundstück

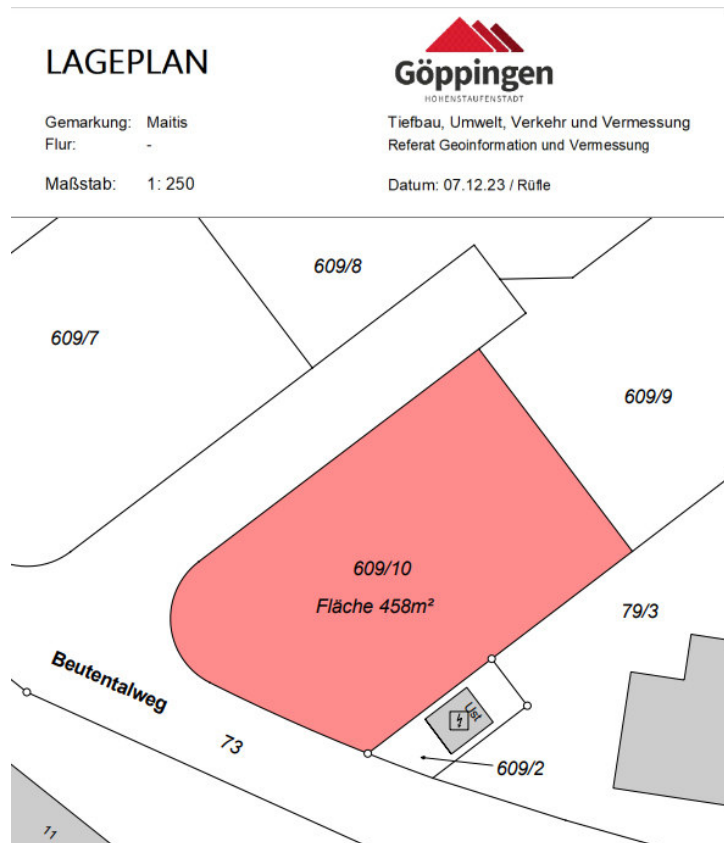
im Baugebiet

**„Steinäcker in Maitis“**

eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Ansprechpartner:  
Kai Kowalski  
Telefon: 07161 650-2563  
Email: [kkowalski@goeppingen.de](mailto:kkowalski@goeppingen.de)  
Baulandentwicklung Göppingen  
Eigenbetrieb der Stadt Göppingen  
Manfred-Wörner-Straße 115  
73037 Göppingen

## Gewerbegrundstück im eingeschränkten Gewerbegebiet Steinäcker in Maitis



Die Stadt Göppingen vergibt im Rahmen einer sogenannten Konzeptvergabe das Gewerbegrundstück Flst. 609/10 im Beutentalweg in Göppingen-Maitis mit einer Fläche von 458 m<sup>2</sup> gemäß den vom Gemeinderat der Stadt Göppingen beschlossenen Vergabekriterien, welche diesem Expose beigefügt sind. Eine mögliche Bebauung richtet sich nach den Vorgaben des dort gültigen Bebauungsplans Steinäcker, I. Änderung vom 11.08.2021. Dieser gibt die Art der Nutzung als GEe-Fläche mit einer GRZ von 0,8 und einer GH max. von 7,50 m vor. Der Gesamtpreis beträgt 38.930 € inkl. Erschließungsbeiträge nach BauGB/KAG. Die Ausschreibung dieses Grundstücks ist eine öffentliche, für die Stadt Göppingen unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Bewerbung. Hierfür ist zwingend das diesem Expose beigefügte Bewerbungsformular zu verwenden. Mit der Abgabe der Bewerbung im Ausschreibungsverfahren entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Dies gilt auch für den Bewerber, der aufgrund der Vergaberichtlinien den Zuschlag erhält. Die Entscheidung über die konkrete Bauplatzvergabe ist dem Gemeinderat der Stadt Göppingen vorbehalten. Für die Teilnahme an der Konzeptvergabe werden die Interessenten gebeten, fristgerecht bis zum 01.03.2024 beim Eigenbetrieb Baulandentwicklung, Manfred-Wörner-Straße 115, 73037 Göppingen oder unter [KKowalski@goeppingen.de](mailto:KKowalski@goeppingen.de) ihre Bewerbung per E-Mail oder per Post einzureichen. Weitere Informationen erhalten Sie gerne beim Erstgespräch.

## Baugebiet Steinäcker in Göppingen-Maitis

Bauplätze der Stadt Göppingen

### Preisliste

Baugrundstück	Fläche in m <sup>2</sup> ca.	Nutzungsart	Preis €/m <sup>2</sup>	Kaufpreis
F1st. 609/10	458 m <sup>2</sup>	Eingeschränktes Gewerbegebiet	85,00	38.930 €

Die Erschließungsbeiträge nach BauGB/KAG für die erstmalige Erschließung, die Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 BauGB und die Abwasserbeiträge sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

Grundstücksanschlüsse für Versorgungsmedien müssen vom Käufer des Grundstücks separat bezahlt werden. Die Kosten dafür sind noch nicht bekannt bzw. müssen beim jeweiligen Versorgungsunternehmen erfragt werden.

Die Grundstücksanschlüsse für Abwasser (Regenwasser und Schmutzwasser) sind bereits auf der Baufläche verlegt. Die hierfür angefallenen Kosten in Höhe von insgesamt 9.701,65,- € sind zusätzlich zum Kaufpreis vom Käufer an die Stadt Göppingen zu bezahlen.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

07.12.2023

## **Information zur Erschließungssituation im Baugebiet „Steinäcker“ hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsmedien**

### **Gas:**

Eine Versorgung mit Gas ist nicht möglich.

### **Abwasser:**

Die Grundstücksanschlüsse (Regenwasser und Abwasser) sind bereits auf die Baufläche vorverlegt. Die Kosten hierfür werden zusätzlich zum Kaufpreis von der Stadt mit dem jeweiligen Erwerber abgerechnet. Der Hausanschluss wird direkt von der Stadtentwässerung Göppingen mit dem jeweiligen Erwerber abgerechnet.

### **Strom, Wasser, IT & Telefonie (Glasfaser):**

Es sind keine Grundstücksanschlussleitungen in die jeweiligen Bauflächen vorverlegt. Diese sind inkl. Hausanschluss vom jeweiligen Erwerber bei der Energieversorgung Filstal GmbH & Co. KG zu beantragen. Infos unter [netzanschluss@evf.de](mailto:netzanschluss@evf.de), 07161/6101700 oder unter <https://evf.de/service/hausanschluss/anfrage-hausanschluss/>

Die Versorgung mit Glasfaser (IT & Telefonie) erfolgt im Baugebiet „Steinäcker“ ausschließlich durch die Firma Energieversorgung Filstal GmbH & Co. KG.

**Hinweis:** Der Anschluss für Bauwasser/Baustrom befindet sich nicht auf den jeweiligen Bauflächen. Diese können voraussichtlich erst im Zuge der Hausanschlüsse hergestellt werden.

# LAGEPLAN

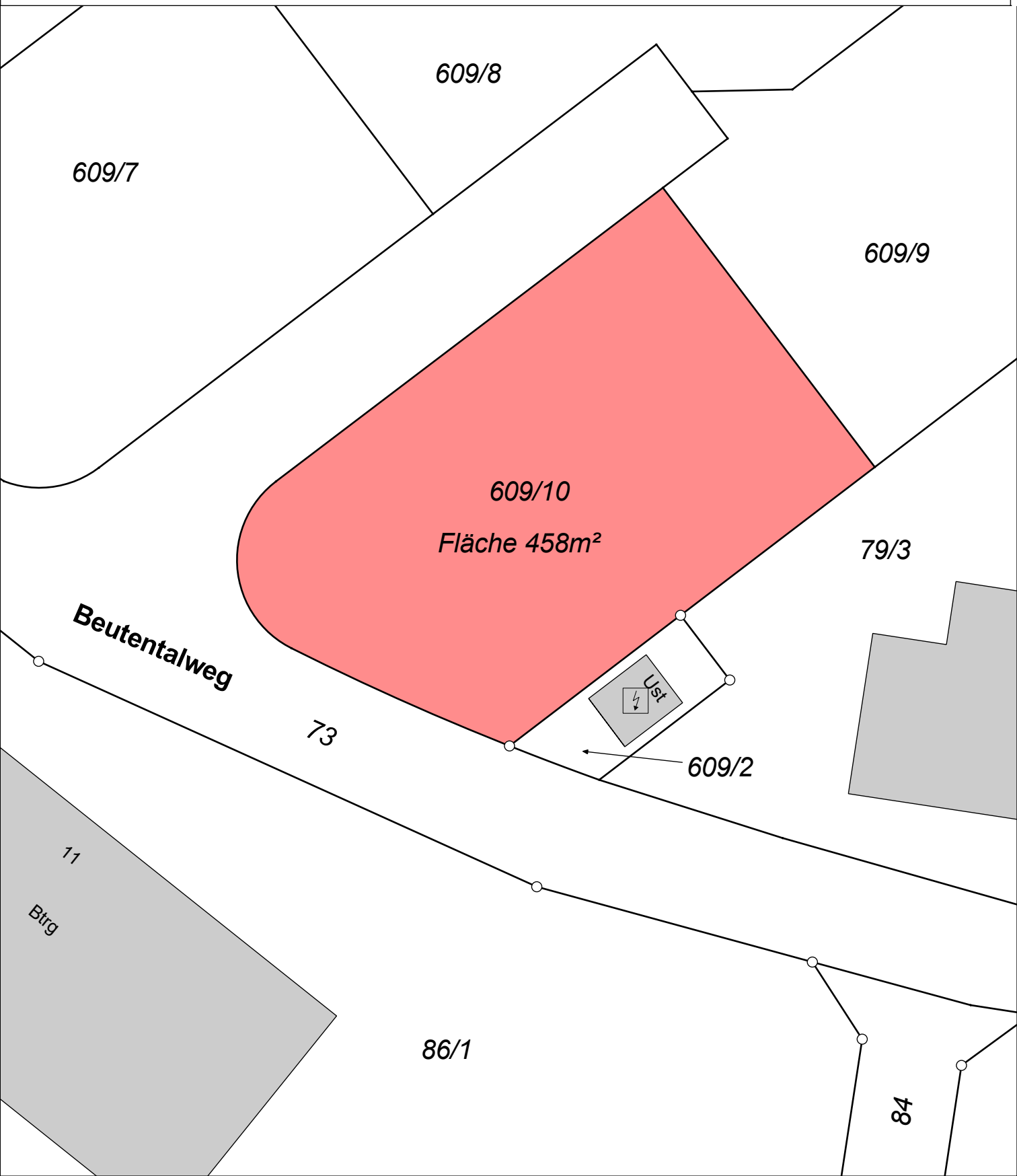
Gemarkung: Maitis

Flur: -

Maßstab: 1: 250

Tiefbau, Umwelt, Verkehr und Vermessung  
Referat Geoinformation und Vermessung

Datum: 07.12.23 / Rühle



## Vergabekriterien für den Verkauf von Gewerbegrundstücken der Stadt Göppingen und ihre Gewichtung

Ziel-kategorie	Gewicht (in %)	Vergabekriterien	Kennzahl	max. Punkte
Betriebs-wirtschaft/ Steuern	25	Gewerbesteuerdichte	<u>Ø Gewerbesteuer der letzten 3 Jahre</u> Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	12
		Umsatzdichte	<u>Ø Umsatzerlöse der letzten 3 Jahre</u> Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	8
		Konzernstruktur	Differenzierung zwischen Hauptsitz, Niederlassung und Tochterunternehmen	3
		Umsatzprognose	<u>Umsatzprognose</u> Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	2
Wirtschafts- struktur	25	wirtschaftliche Verflechtungen lokal	Branchenzugehörigkeit sowie Absatz- und Beschaffungsverflechtungen	12
		wirtschaftliche Verflechtungen regional	Entfernung zum Hauptsitz oder nächstgelegenen Standort des Unternehmens	6
		F&E-Intensität	Patente, Innovationen, Forschungsprojekte etc.	7
Arbeitsmarkt	25	sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigungsdichte	<u>Summe der sozialvers.pflichtig Beschäftigten</u> Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	10
		Ausbildungsdichte	<u>Anzahl der Auszubildenden</u> Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	8
		Beschäftigungs- prognose/Arbeits- platzsicherung	<u>Entwicklung der Beschäftigten infolge der Investition</u> Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	7
Nachhaltigkeit  A) Flächen- nutzung  B) Umwelt	25	Ausschöpfung der Art der baulichen Nutzung	Ausschöpfung der genehmigungsfähigen Zuläs- sigkeit des Betriebs auf der betrachteten Fläche	5
		Bebauungsdichte	<u>GRZ bzw. BMZ lt. Planung</u> zul. GRZ bzw. zul. BMZ lt. Bebauungsplan	5
		Nachnutzung	Weiternutzung/Nachnutzung des bestehenden Betriebsgeländes	2
		Umwelt/ ökologische Aspekte	Verkehrsaufkommen, Emissionen (Lärm, Geruch ect.) Ökologische Maßnahmen baulicher und nicht- baulicher Art; CO <sub>2</sub> -Reduzierung	13
	100			100

**Baugebiet Steinäcker Maitis**  
**Bewerbungsbogen Gewerbe**

**1. Angaben zum Unternehmen:**

Firma mit Rechtsform:

Betriebsinhaber\*in / Geschäftsführer\*in:

Anschrift (Straße, PLZ, Ort):

Telefon:

E-Mail:

Homepage:

Gründungsjahr:

Firmenstandort(e) seit:

Hauptbetriebssitz künftig in .....

Nebenbetriebssitz künftig in .....

**Baugebiet Steinäcker Maitis**  
**Bewerbungsbogen Gewerbe**

(bitte ankreuzen):

- Produzierendes Gewerbe
- Handwerk
- Im Dienstleistungssektor tätiges Unternehmen
- Sonstiges .....

Branche bzw. ausübende Geschäftstätigkeit: .....

.....

.....

.....

Vorhaben:

Es handelt sich um (bitte ankreuzen):

- Betriebserweiterung
- Verlagerung eines Betriebes  mit Erweiterung  
 ohne Erweiterung
- Neugründung
- Existenzgründung
- Filiale / Zweigniederlassung

Forschungs- und Entwicklungsintensität:

(kurze Beschreibung der F & E-Aktivitäten z.B. Patente, Zusammenarbeit mit Hochschule oder andere externe Partner, Bedeutung von Schlüsseltechnologien, unternehmenseigene Innovationen etc.)

.....

.....

.....

.....



**Baugebiet Steinäcker Maitis**  
**Bewerbungsbogen Gewerbe**

**2. Angaben zum Flächenbedarf:**

**Allgemein**

Grundstücksgröße (Flächenbedarf) in m<sup>2</sup>: .....

Bebaute Fläche / Nutzfläche in m<sup>2</sup>: .....

Befestigte Außenfläche in m<sup>2</sup>: .....

Ist eine Betriebswohnung geplant?:  ja  nein

Wenn ja, Wohnfläche in m<sup>2</sup> .....

**Gebäude**

Angaben zur Flächennutzung (Abmessungen in m):

	Länge x Breite x Höhe	Anzahl Geschosse
Produktion/Werkstatt: .....		
Büro/Verwaltung: .....		
Lager: .....		
Forschung / Entwicklung: .....		
Ausstellung / Verkauf: .....		
Sonstiges: .....		

**Außenflächen**

Nutzung der befestigten Außenflächen:

- Betriebshof	<input type="checkbox"/>	..... m <sup>2</sup>
- Außenlager	<input type="checkbox"/>	..... m <sup>2</sup>
- Stellplätze	<input type="checkbox"/>	..... m <sup>2</sup>
- Sonstige	<input type="checkbox"/>	..... m <sup>2</sup>
.....		..... m <sup>2</sup>

**Baugebiet Steinäcker Maitis**  
**Bewerbungsbogen Gewerbe**

Anzahl der Stellplätze:

LKW ..... Stück

PKW ..... Stück

davon in Tiefgarage/Parkhaus/Garage ..... Stück

Sonstiges:.....

**3. Angaben zu Umsatz, Gewerbesteuer, Arbeitsplätze:**

Umsatzentwicklung in den letzten 3 Jahren in Euro:

Jahr	20__	20__	20__
Euro			

Umsatzentwicklung auf dem Kaufgrundstück in den ersten 3 Jahren  
(Zukunftsprognose):

Jahr	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
Euro			

Gewerbesteuerveranlagung oder-vorauszahlungen in den letzten 3 Jahren in Euro:

Jahr	20__	20__	20__
Euro			

Daraus ergibt sich folgende durchschnittliche Gewerbesteuerveranlagung/ oder  
-vorauszahlung

**Zusätzlich bei Teilverlagerung (aus 1 Betriebsstätte werden zukünftig 2 Betriebsstätten):**

Wie viel Prozent der durchschnittlichen Gewerbesteuerveranlagung/ oder –vorauszahlung entfallen nach Ihrer Einschätzung voraussichtlich zukünftig auf den Betriebsstandort Steinäcker?

.....

**Baugebiet Steinäcker Maitis**  
**Bewerbungsbogen Gewerbe**

ODER			
<u>Zusätzlich bei Teilverlagerung (es existieren bereits mind. 2 Betriebsstätten):</u>			
Insgesamt gezahlte Arbeitslöhne der Gesamtfirma in den letzten 3 Jahren:			
Jahr	20____	20____	20____
Euro _____			
Wie viel Prozent der im Durchschnitt bisher geleisteten Arbeitslöhne entfallen nach Ihrer Einschätzung voraussichtlich zukünftig auf den Betriebsstandort Steinäcker?			
.....			

Beschäftigungsentwicklung in den letzten 5 Jahren:

Jahr	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		Geringfügig Beschäftigte	Ausbildungs-Plätze	Gesamt
	Vollzeit	Teilzeit			
20					
20					
20					
20					
20					
Zukunftsprognose (Unternehmen insgesamt)					
Zukunftsprognose (auf dem Kaufgrundstück)					

**4. Ergänzende Angaben**

<p>Betriebszeiten an Werktagen:</p> <p>Betriebszeiten an Sonn- und Feiertagen:</p>
--

**Baugebiet Steinäcker Maitis**  
**Bewerbungsbogen Gewerbe**

Werden künftig durch Ihr Unternehmen Emissionen (Lärm, Geruch, Rauch etc.) verursacht?

- Nein  
 Ja

Erläuterung: .....  
.....

Werden künftig in Ihrem Unternehmen Gefahrenstoffe im Sinne der Gefahrenstoffverordnung (GefStoffV) verarbeitet und/oder gelagert?

- Nein  
 Ja

Erläuterung: .....  
.....

Verkehrsaufkommen:

Wie oft wird das geplante Vorhaben durch Lieferverkehre, Parkverkehr, Kunden, Mitarbeiter angefahren?

Häufigkeitsbewertung bitte vornehmen (jeweils immer nur **eine** Auswahlmöglichkeit treffen)!

		<b>unregelmäßig/gelegentlich:</b> Anzahl pro Woche/Monat	<b>regelmäßig/täglich:</b> Anzahl pro Tag
Schwerverkehr	(>3,5 t)		
Lieferverkehr	(<3,5 t)		
Kunden (PKW)			
Mitarbeiter (PKW)			

Anforderungen an die Erschließungsinfrastruktur (mit Anschlusswerten soweit bekannt):  
(Gas, Wasser, Strom, Wärme, Daten, etc.)

- -  
-

**Baugebiet Steinäcker Maitis**  
**Bewerbungsbogen Gewerbe**

Nutzungs-/Kaufabsicht:

zur Eigennutzung

zur Vermietung

zur Eigennutzung und Vermietung

Fläche zur Eigennutzung in % .....

zum Verkauf nach Bebauung (Bauträger)

Erwerber des Grundstücks:  
(z. B. Investor/Betriebsinhaber/Firma)

Voraussichtlicher Baubeginn:

Gewünschter Bezugszeitraum:

Geplantes Investitionsvolumen exklusive Grunderwerb (€):

- Das (Die) derzeitige(n) Betriebsgrundstück(e)/umfasst (umfassen)  
zusammen: ..... m<sup>2</sup>  
davon Eigentum ..... m<sup>2</sup>  
davon Miete/Pacht: .....m<sup>2</sup>

- Bisheriger Firmensitz:  wird weitergenutzt, als .....  
.....  
(z. B. Lager, Zweitniederlassung, etc.)

wird aufgegeben und .....  
.....  
(z. B. verkauft, vermietet, etc.)

**Baugebiet Steinäcker Maitis**  
**Bewerbungsbogen Gewerbe**

**5. Angaben zu Nachhaltigkeit:**

Bereitstellung der Dachflächen für		
Photovoltaik	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Dachbegrünung bzw. Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Ladeinfrastruktur für E-Mobilität	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Sind über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende betriebliche und bauliche Maßnahmen zur CO <sub>2</sub> Reduzierung geplant?		
	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
wenn ja, welche? .....		
.....		
.....		
Sind besondere ökologische Maßnahmen nicht baulicher Art geplant?		
	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
wenn ja, welche? .....		
.....		
.....		

**6. Bebauungskonzept**

Dem Bewerbungsbogen ist ein Bebauungskonzept beizufügen. Dieses besteht aus einem maßstäblichen Lageplan, aus welchem die Anordnung der geplanten Gebäude und Freiflächen auf dem Grundstück ersichtlich ist. Die dargestellten Gebäude sind mit den Informationen zur Gebäudenutzung, zu den Wand- und Firsthöhen und zur Geschossigkeit zu ergänzen. Grundriss und Ansichten des Gebäudes sind ebenfalls beizufügen.

Die befestigten Freiflächen sind mit ihrem Nutzungszweck zu kennzeichnen. Zu ermitteln ist das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ).

**Hinweis:**

Durch die Aufnahme in die Interessenten- oder Bewerberliste entsteht kein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Gewerbegrundstücks.

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

Bebauungsplan:  
**Steinäcker, I. Änderung**  
 Planbereich 47.5/1, Stadt Göppingen



## Teil 2: Textteil und Begründung vom 18.09.2020

### Verfahren

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

### Verfahrensübersicht

<b>Aufstellungsbeschluss</b>		am <b>23.05.2019</b>
Öffentliche Bekanntmachung		am <b>12.06.2019</b>
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom <b>21.06.2019</b>	bis <b>22.07.2019</b>
<b>Auslegungsbeschluss</b>		am <b>22.10.2020</b>
Öffentliche Bekanntmachung		am <b>25.11.2020</b>
Öffentliche Auslegung	vom <b>03.12.2019</b>	bis <b>11.01.2021</b>
<b>Satzungsbeschluss</b>		am <b>15.07.2021</b>
<b>In-Kraft-Treten durch öffentliche Bekanntmachung</b>		am <b>11.08.2021</b>

Göppingen, den 11.08.2021

Referat 92 Stadtentwicklung, Stadtplanung

**Alex Maier**  
 Oberbürgermeister

## Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB):**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO):**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).

**Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV):**

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO):**

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

**Aufzuhebende Festsetzungen**

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



# I. Planungsrechtliche Festsetzungen

## Baugebiet A

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

(1) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

(2) Gartenbaubetriebe,

(3) Tankstellen,

(4) Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist gemäß Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl ist gemäß Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Es wird eine maximale Gebäudehöhen von 7,50 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

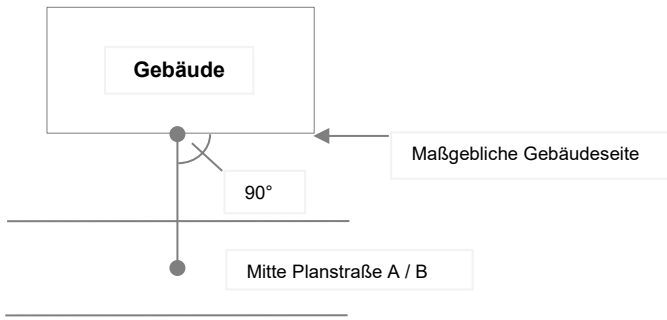
##### 2.3.1 Bezugshöhe (§ 9 (3) BauGB und 18 BauNVO)

Als Bezugshöhe (BZH) für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße (Planstraße A / und Planstraße B) liegt.

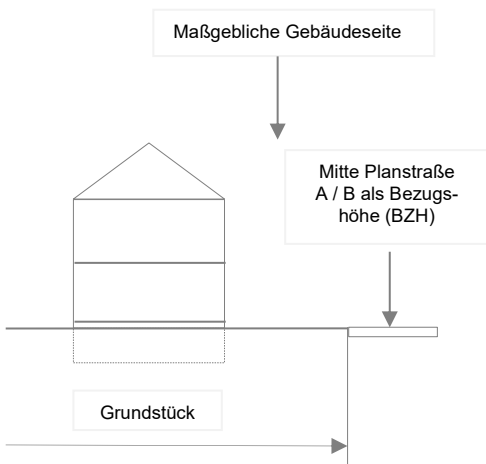
##### 2.3.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann von der Bezugshöhe BZH um +/-0,5 m abweichen.

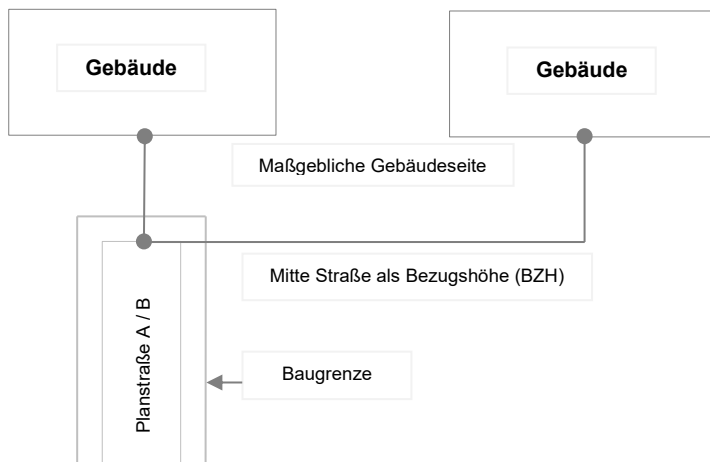
### Grundrissdarstellung (ohne Maßstab)



### Aufrissdarstellung (ohne Maßstab)



### Bezugshöhe für Gebäude am Ende der Planstraße A / B (ohne Maßstab)



### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

#### o = offene Bauweise

Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplans Als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Die Länge der Gebäude darf höchstens 16,00 m entlang der Traufseite und 12,00 m entlang der Giebelseite betragen.

### **4. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt festgesetzt:  
2 WE pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte.

### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1, (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Gebäuderichtung ist für das Hauptgebäude einzuhalten.

### **7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen- bzw. Carportöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden. Ansonsten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Mit Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Auf dem Grundstück sind je zwei Stellplätze, Carports oder Garagen pro Wohn- bzw. Gewerbeeinheit herzustellen.

Garageneinfahrten und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. Bei mehr als vier oberirdischen privaten Stellplätzen ist nach jedem vierten Stellplatz ein mit einem Baum bestandener Grünstreifen anzulegen.

## **Baugebiet B**

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

#### **1.1 GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe oder Anlagen die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Nicht zulässig sind: (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- (1) Einzelhandelsbetriebe
- (2) Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) Tankstellen, davon ausgenommen sind Elektroladesäulen
- (4) Vergnügungsstätten
- (5) Betriebe mit erheblichem Zu- und Abgangsverkehr, insbesondere:
- (6) Güterverkehrsbetriebe (Speditionen)
- (7) Lagerhäuser und Lagerplätze, sofern es sich um selbständige Anlagen handelt, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem im selben Gebiet zulässigen Gewerbebetrieb stehen
- (8) Verkehrshöfe, Autohöfe, Schrott- und Abwrackplätze sowie Lagerplätze für Altteilen, letztere selbst dann, wenn sie im Zusammenhang mit einem zulässigen Gewerbebetriebe stehen.

Die Gebäude und Betriebe sind so zu gliedern, dass zu der angrenzenden Wohnbebauung hin nur weniger störende Abteilungen der Betriebe (z. B Büros) oder Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zu stehen kommen.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist gemäß Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl ist gemäß Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Es wird eine maximale Gebäudehöhen von 7,50 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

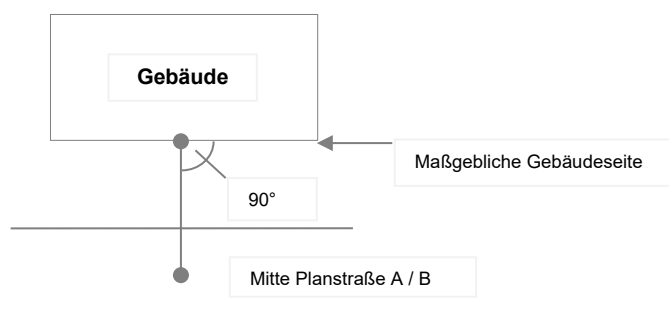
#### 2.3.1 Bezugshöhe (§ 9 (3) BauGB und 18 BauNVO)

Als Bezugshöhe (BZH) für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße (Planstraße A und Planstraße B) liegt.

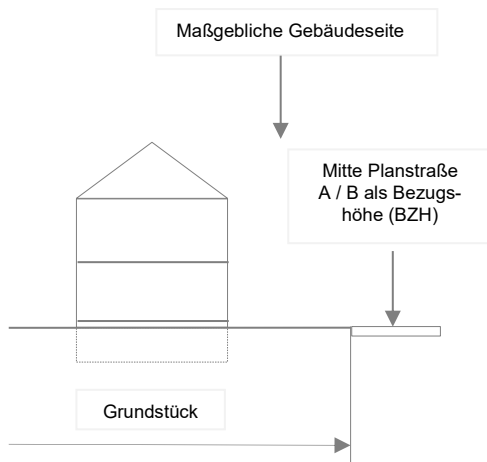
#### 2.3.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann von der Bezugshöhe BZH um  $\pm 0,5$  m abweichen.

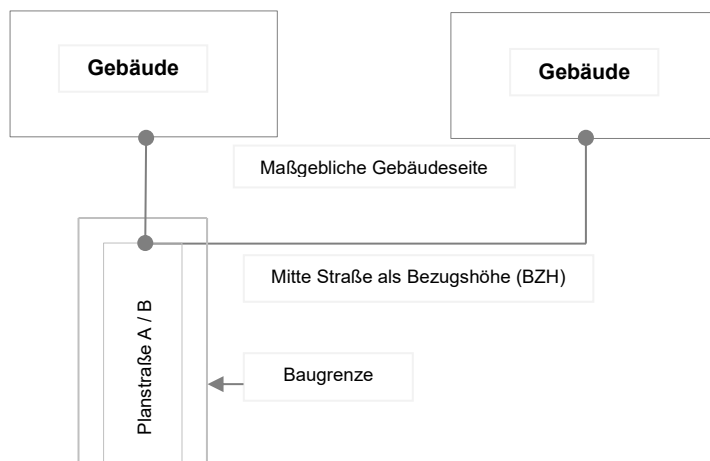
#### Grundrissdarstellung (ohne Maßstab)



### Aufrissdarstellung (ohne Maßstab)



### Bezugshöhe für Gebäude am Ende der Planstraße A / B (ohne Maßstab)



### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise

Im GEE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt ohne Begrenzung der Gebäudelänge und mit der Möglichkeit einer Grenzbebauung, sofern die Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

#### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1, (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

#### **5. Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Gebäuderichtung ist für das Hauptgebäude einzuhalten.

#### **6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)**

Einfahrten und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. Bei mehr als vier oberirdischen privaten Stellplätzen ist nach jedem vierten Stellplatz ein mit einem Baum bestandener Grünstreifen anzulegen.

#### **7. Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig

### **Für Baugebiet A und B**

#### **1. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

##### Private Grünflächen: Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Die im Plangebiet festgesetzte private Grünfläche ist mit einer standortangepassten Wiesenmischung aus gebietsheimischem Saatgut anzulegen und zu möglichst extensiv zu pflegen.

#### **2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

##### Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden. Beleuchtung nur im notwendigen Umfang. Verwendung von Leuchtmittel, die warmweißes Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen und nicht heller als unbedingt notwendig sind. Einsatz von Leuchtmittel mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen.

### Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### Fassaden

Großflächige Glasfassaden und Fensterfronten sind mit hochwirksamen Markierungen zu versehen (Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas). Alternativ sind Glaselemente auszuüben, die einen geringen Reflexionsgrad oder eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen. Ebenfalls sind auch Fassadenbegrünungen als lebende Markierung und optische Wahrnehmung zulässig.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte Laubbäume (siehe Pflanzliste) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen geringfügig verschoben werden.

Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche mind. 1 hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum (siehe Pflanzliste) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

### Pflanzliste

#### Bäume

Zu verwenden sind Pflanzen des Herkunftsgebiets 7: „Süddeutsches Berg- und Hügelland“. Fettdruck: Arten des Hauptsortiments, bevorzugt zu verwenden!

#### **Acer campestre**

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

#### **Alnus glutinosa**

Alnus incana

#### **Betula pendula**

#### **Carpinus betulus**

Fagus sylvatica

#### **Populus tremula**

#### **Prunus avium**

Prunus padus

#### **Quercus petraea**

#### **Quercus robur**

#### **Salix alba**

Salix caprea

Tilia cordata

#### **Feld-Ahorn**

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

#### **Schwarzerle**

Grauerle

#### **Hängebirke**

#### **Hainbuche**

Rotbuche

#### **Zitterpappel**

#### **Vogel-Kirsche**

Trauben-Kirsche

#### **Traubeneiche**

#### **Stiel-Eiche**

#### **Silber-Weide**

Sal-Weide

Winter-Linde



Tilia platyphyllos  
Ulmus glabra

Sommer-Linde  
Bergulme

### Hochstamm-Streuobst- und Wildobstbäume

Eine Liste mit Sortenempfehlung für Streuobstbäume ist bei der Kreisobstbauberatung des Landratsamts Göppingen erhältlich. Nachfolgend sind einige Sorten beispielhaft genannt:

Äpfel: z.B. Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Erbacher, Gewürzluiken, Gingener Luiken, Hauxapfel, Linsenhofer, Maunzenapfel, Roter Boskop, Rote Sternrenette, Schwäbischer Rosenapfel.

Birne: z.B. Waalsche Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Gelbmöstler  
Wildobst: Malus sylvestris (Wildapfel/Holzapfel), Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Sträucher: Mindestqualität 2 x v, H 60 - 100 cm

Zu verwenden sind Pflanzen des Herkunftsgebiets 7: „Süddeutsches Berg- und Hügelland“.

**Acer campestre**

**Carpinus betulus**

**Cornus sanguinea**

**Corylus avellana**

Crataegus monogyna

Crataegus levigata

**Euonymus europaeus**

Frangula alnus

**Ligustrum vulgare**

Lonicera xylosteum

**Prunus spinosa**

Rhamnus cathartica

**Rosa canina**

Rosa rubiginosa

Salix cinera

Salix aurita

**Salix purpurea**

**Salix rubens**

Salix triandra

Salix viminalis

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

**Viburnum lantana**

Viburnum opulus

**Feld-Ahorn**

**Hainbuche**

**Roter Hartriegel**

**Gewöhnliche Hasel**

Eingrifflicher Weißdorn

Zweiggrifflicher Weißdorn

**Gewöhnliches Pfaffenhütchen**

Faulbaum

**Liguster**

Rote Heckenkirsche

**Schlehe**

Echter Kreuzdorn

**Hunds-Rose**

Wein-Rose

Grau-Weide

Ohr-Weide

**Purpurweide**

**Fahl-Weide**

Mandel-Weide

Korb-Weide

Schwarzer Holunder

Trauben-Holunder

**Wolliger Schneeball**

Gewöhnlicher Schneeball

### 3. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

### 4. Lärmschutz

Innerhalb des Mischgebietes sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei der Erstellung von Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Lärmsensible Aufenthaltsräume wie Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

In Mischgebiet (MI) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet sind (GEe) sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Dabei sind schiefhüftige Dächer unzulässig. Quergiebel sind mit der Neigung des Hauptdaches auszuführen.

Für Doppelhäuser ist nur eine gleiche Dachform zulässig.

Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.

#### 1.2 Dachdeckung

Es sind nur rote, rotbraune, braune sowie anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Gleiches gilt bei der Verwendung und Nutzung von Solaranlagen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens die unter II. 1.3 (Dachaufbauten und Dacheinschnitte) festgesetzten Abstände für Dachaufbauten / Dacheinschnitte betragen. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

### 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Länge der Dachaufbauten darf zusammen 50% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand zur Giebelwand darf 1,50 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,00 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).

## **2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze, Zufahrten und Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z. B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.

## **3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

### Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind wie folgt zulässig:

- tote Einfriedungen z.B. Mauern und Zäune bis max. 1,5 m Höhe
- lebende Einfriedungen bis max. 1,8 m Höhe

Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muss mind. 0,50 m betragen.

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

Je Wohneinheit sind innerhalb des Mischgebiets 2 Stellplätze herzustellen.

## **5. Fassadengestaltung**

Die Gebäudeaußenflächen sind in nicht glänzenden, gedeckten Farben zu halten. Die Außenwände von Doppelhäusern müssen eine einheitliche Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufweisen.

## **6. Werbeanlagen (§ 11 (1) LBO)**

Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

## **7. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Offene Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie sonstige Wege sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen.

## **8. Niederschlagswasser (§ 33 Abs. 2 Satz 2 LBO)**

Anfallendes Regenwasser ist in Zisternen oder kleinen Teichen zu sammeln und zu nutzen bzw. zwischenzuspeichern.

## **9. Höhenlage des Geländes (§ 74 (1) 3 LBO)**

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Stützmauern sind zur Böschungssicherung zulässig und müssen einen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einhalten. Stützmauern sind als Naturstein-Trockenmauern herzustellen. Dabei darf eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschritten werden.

Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Der bei den Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist soweit möglich auf den Baugrundstücken durch Auffüllung des Geländeniveaus unterzubringen.

### III. Hinweise

#### 1. Denkmalschutz

Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

#### 2. Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - wiederzuverwenden.  
Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.

#### 3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Angulatusandstein-Formation (Unterjura). Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 4. Ökologie

Es wird empfohlen alle Bäume die nicht mit einer Pflanzbindung belegt sind zu erhalten. Sofern dies nicht möglich ist, sind Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Gehölzschonzeit von Oktober bis Februar zulässig.

#### 5. Artenschutz

Für das Plangebiet wurde am 12.06.2020 auf Empfehlung des Landratsamtes Göppingen eine fachgutachterliche Einschätzung erstellt. Bei der Begehung wurden Individuen der geschützten Vogelart *Feldlerche* entdeckt. Auf Grundlage dessen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Weitere schützenswerte Arten bzw. Individuen wurden hierbei nicht entdeckt.

Als herzustellende Ausgleichsfläche ist für die zu schützende Feldlerche eine Maßnahmenflächen als ca. 10 m breiter und ca. 150 m langer extensiv gepflegter Streifen auszuführen. Gehölzaufwuchs wird hierbei nicht zugelassen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme muss bis zum Beginn der Bebauung gewährleistet sein. Da von einer raschen Entwicklung der Buntbrachen ausgegangen werden kann, ist die Herstellung der Maßnahme eine Vegetationsphase vor Beginn der Bauarbeiten ausreichend. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Unter Berücksichtigung dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme tritt der Verbotstatbestand der Schädigung einer Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht ein.

#### 6. Landwirtschaftliche Emissionen

Es schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planbereich an. Mit Geräusch- und Geruchsemissionen durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen.

#### 7. Lärm und Geruchsbelästigung

An das ausgewiesene Mischgebiet grenzt im südöstlichen Bereich ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an. Das angrenzende Gewerbegebiet ist eher kleinräumige und beinhaltet einen bestehenden Tischlerei- bzw. Holzbaubetrieb. Jedoch muss mit Emissionen, die auf

das Plangebiet einwirken, ausgegangen werden (z.B. Span- und Staubflug, kurzzeitig erhöhter Lärmpegel durch Öffnung von Türen und Toren o. Ä.)

Es wird daher vorgeschlagen besonders geräuschsensible Räume wie Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der lärmzugewandten Seite zu vermeiden und diese eher entlang der lärmabgewandten Gebäudeseite zu errichten.

Das Baugebiet ist damit durch das vorhandene Gewerbegebiet vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

#### **8. Grundwasserschutz**

Bei vorübergehender Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt – Untere Wasserbehörde – einzureichen.

Im Plangebiet angetroffene Quellen und Hangwasseraustritte sind zu fassen und dem Rohrbach zuzuführen. Die erforderlichen Trassen sind dinglich zu sichern.

#### **9. Wasserversorgung, Brandschutz**

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung. Der Abstand Objekt - Hydrant darf 80 m nicht überschreiten.

#### **10. Erschließung**

Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen der Straße, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Straßen (Bitum. Straße usw.) dürfen während der Bauzeit nicht als Lagerplätze für Bauwagen, Baugeräte und Maschinen benutzt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauenden.

#### **11. Beleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 21 Abs. 3 NatSchG mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten sind.

#### **12. Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.) Die Stadt Göppingen übernimmt hierfür keine Gewähr.

## IV. Begründung

### 1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Wohnungsmarkt in Göppingen ist angespannt, was auf die sehr dynamische Nachfrageentwicklung und die eher verhaltene Angebotsentwicklung zurückzuführen ist. Auch die demographisch bedingten Veränderungen, wie die deutliche Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte oder der stetig steigende Wohnflächenflächenkonsum wirken sich verstärkt auf den örtlichen Wohnungsmarkt aus. Nach der aktuellen Bedarfsprognose (Kurzstudie zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs 2035/2040 für die Stadt Göppingen; prognos, Stand Juni 2019) wird die Stadt Göppingen bis zum Jahr 2035 einen Wohnraumbedarf von mindestens 1.550 Wohnungen decken müssen. Berechnet man den vorhandenen Nachholbedarf aus den letzten Jahren mit ein, ist von einem Wohnraumbedarf von rund 2.000 Wohnungen auszugehen.

Um den zukünftigen Wohnraumbedarf decken zu können, ist die Suche nach geeigneten Wohnstandorten im Siedlungsgebiet in den Fokus gerückt. Da eine Erweiterung des Wohnraumangebots im Innenbereich bzw. in integrierten Standorten in der Kernstadt zur Deckung der Bedarfe allein nicht ausreichen wird, rücken die Stadtteile und Stadtbezirke mit ihren Möglichkeiten zur Siedlungserweiterung stärker in das Blickfeld.

Die im seit dem 28.07.1999 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steinäcker – Teil B“ vorgesehene gewerbliche Bebauung ist seit knapp 20 Jahren nicht vollzogen worden. Das festgesetzte, mehr als 40 Meter tiefe Baufenster ohne entsprechende Erschließungsanlagen, mit nicht beschränkter Gebäudelänge erscheint weder zweckmäßig, noch der Ortsrandlage des Plangebiets und dem baulichen Charakter des Stadtteils Maitis angemessen.

Um den baulichen Charakter von Maitis angemessen gerecht zu werden, soll eine relativ kleinteilige Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Das städtebauliche Konzept zielt bei der Gebietsgliederung auf einen verträglichen Nutzungsmix zwischen Wohnen und Gewerbe ab. Das neu entstehende Mischgebiet wird über zwei Stichstraßen erschlossen und gegliedert, welche nach Norden hin aus dem Beutentalweg hervorgehen. Die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten soll pro Gebäude auf max. zwei begrenzt werden. Die Gebäudehöhen werden auf eine Höhe von maximal 7,50 Meter begrenzt um der Ortsrandlage gerecht zu werden und zugleich das Landschaftsbild zu schonen. Die Gebäude sind in offener Bauweise für das Mischgebiet und in abweichender Bauweise für das eingeschränkte Gewerbegebiet zu errichten.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Ortsrandabgrünung auf privaten Grundstücken wird übernommen, um den Ortsrand abschließend auszuformen und einzugrünen. Gegebenenfalls sind aufgrund der Hanglage Festsetzungen für das Regenwassermanagement erforderlich.

Um eine ordnungsgemäße Ausführung der Ausgleichsflächen sicherzustellen, verbleiben diese Flächen im Eigentum der Stadt.

### 2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,85 Hektar und umfasst die Flst. Nr. 79/3, 609/1, 609/2 und einen Teil des Flst. Nr. 73.

### 3. Übergeordnet Planungen / Flächennutzungsplan

#### Regionalplan

Gemäß Regionalplan 2020 des Verband Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet im Südlichen Bereich in einem gemäß Plansatz 3.1.1 (Z) festgelegten regionalen Grünzug. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Da sich aufgrund der Lage und der Ausformung des Plangebietes lediglich eine geringfügige Überschneidung mit dem regionalen Grünzug ergibt, kann jedoch von einer randlichen Ausformung des Grünzugs ausgegangen werden. Zudem besteht für den Bereich bereits Planungsrecht. Ein Zielabweichungsverfahren ist daher nicht notwendig.

#### Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Göppingen (Flächennutzungsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen-Schlat-Wäschenbeuren-Wangen) ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

### 4. Bestand

#### Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Im nordwestlichen Bereich wird das Plangebiet von einer landwirtschaftlichen Fläche begrenzt. Im südlichen Bereich wird das Plangebiet durch den Beutentalweg flankiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Auto- sowie ein Wohnhaus.

Weiter schließt sich im südöstlichen Bereich auf dem Flurstück 79/3 sowie 79/2 eine gewerblich genutzte Fläche an auf der sich eine Schreinerei und ein Wohnhaus befindet.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich in nordöstlicher Richtung auf den Flurstücken 80 eine Lackiererei in Kombination mit einer Wohnnutzung auf Flurstück 81.

#### Topographie

Das Gelände im Plangebiet steigt von Südost nach Nordwest hin deutlich an, wobei die Höhendifferenz bei ca. 5,00 m liegt.

#### Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

#### Eigentum

Die Flurstücke 73 (Beutentalweg), 609/1 und 6092 befinden sich im Eigentum der Stadt Göppingen.

#### Verkehr

Das Plangebiet ist durch die K 1450 (Gmünder Straße) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In nördlicher Richtung bietet diese bei Schwäbisch Gmünd einen Anschluss an die B 29 und damit einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche



Verkehrsnetz. Die Anbindung an die ca. 15 Km südlich liegende Kernstadt Göppingen ist über verschiedene Achsen, z.B. Wäschenbeuren mit der B297 oder Hohenstaufen mit der L 1075 gewährleistet.

### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### Denkmale

Denkmale liegen nicht in direkter Umgebung.

## **5. Städtebauliche Konzeption**

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs sollen auf dem rund ca. 0,88 ha großen Plangebiet Baumöglichkeiten für ca. acht Gebäude mit Wohn- / Gewerbenutzung auf ca. 500 – 1500 m<sup>2</sup> großen Grundstücken geschaffen werden. Es wird ein Mischgebiet innerhalb des nordwestlichen Planbereichs mit einer Begrenzung auf 2 Nutzungseinheiten pro Gebäude vorgesehen. Weiter wird im südöstlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird auf 7,50 m festgesetzt, sodass 1,5 – 2 geschossige Gebäude möglich sind. Die niedrigen Raumkanten sollen den dörflichen Charakter des Gebietes unterstreichen. Durch die festgesetzte Dachneigung von maximal 30° ist die Realisierung von zwei Vollgeschossen nach der LBO möglich.

Mit der Umwandlung des seit 1999 planungsrechtlich bestehenden und nicht realisierten - Gewerbegebiets Steinäcker Teil B - hin zu einem Misch- bzw. zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet, kann brachliegendes Bauland zügig einer verträglichen Mischnutzung zugeführt werden. Die Maßnahme ist geeignet einer neuen Ausweisung von Bauland im Außenbereich entgegen zu wirken. Die Neubebauung fügt sich durch die getroffenen Vorgaben des Bebauungsplans in den Wohn- und Gewerbebestand ein. Dadurch wird ein harmonischer Übergang von alt zu neu sichergestellt und ein städtebaulicher Bruch vermieden.

## **6. Ökologie**

Durch die Planung entsteht ein geringfügiger Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild durch eine zusätzliche Versiegelung des Bodens. Ausgleichsmaßnahmen sind daher erforderlich. Diese können vollständig im Plangebiet durch die Festsetzung von Dachbegrünung, Pflanzgeboten, sowie einer privaten Grünfläche als Abschluss der Bebauung, umgesetzt werden.

## **7. Artenschutz**

Auf Grundlage einer durch das Landratsamt Göppingen empfohlenen fachgutachterlichen Einschätzung wurde diese durch das Ingenieurbüro Blaser am 12.06.2020 durchgeführt. Hintergrund war die Untersuchung, ob innerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Beeinträchtigung streng geschützter Arten, insbesondere in Bezug auf feldbrütende Vogelarten, vorliegt.

Die Begehung führt zu folgender fachgutachterlichen Beurteilung:

*[...] Mit Verlagerung des Siedlungsrandes in die Feldflur rücken auch vertikale Strukturen in den Offenlandbereich. Die Feldlerche meidet vertikale Strukturen, mit zunehmender Nähe nimmt die Habitatqualität für die Art ab.*

*Geschätzt kann von einem betroffenen Raumausschnitt im Umfang von ca. 1,5 ha ausgegangen werden. Legt man eine Abundanz der Feldlerchenvorkommen von 4 BP/ 10 ha zu-*

*grunde, was als eine theoretische Obergrenze betrachtet werden kann, sind rechnerisch 0,6 BP von dem Vorhaben betroffen.*

*[...]*

Auf dieser Grundlage wurde als weitere Untersuchungsmaßnahme und in Absprache mit dem Landratsamt Göppingen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit den Untersuchungsschwerpunkt der besonders geschützten Vogelart Feldlerche durchgeführt.

Die Begehung führt zu folgender fachgutachterlichen Beurteilung:

*„Die ausgedehnten Ackerfluren nördlich von Maitis stellen einen geeigneten Lebensraum für die Feldlerche dar. Die Beobachtungen am 12.06.2020 zwischen 7:30 und 8:45 Uhr bei sonniger Witterung belegen diese Einschätzungen. Aufgrund nur eines einzelnen Erfassungstermins zu einem nach fachlichen Standards (Südbeck 2005) für Brutvogelkartierungen ungünstigem Zeitpunkt (Erfassungszeitraum Feldlerche zwischen Anfang April und Anfang Mai) lassen die Verortungen jedoch keine Rückschlüsse auf Brutrevierzentren zu.“ [...]*

*„Von der bau- und / oder anlagebedingten Flächeninanspruchnahme ist nicht von einem Eintritt des Tötungs- oder Verletzungsverbots auszugehen, da innerhalb des Geltungsbereichs sich keine Fortpflanzungsstätten mit Nestlingen oder Gelegen der Feldlerche befinden. Außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiträume sind Individuen der Feldlerche, die sich eventuell zur Nahrungssuche auf den Flächen des Plangebiets befinden, ausreichend mobil und damit nicht von einer Tötung oder Verletzung betroffen.“ [...]*

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der vorhandenen Nutzung und den sich abzeichnenden Entwicklungsabsichten wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch die Festsetzung werden sowohl die bestehenden Nutzungen sowie deren weitere Entwicklung als auch die ergänzende Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten können zu Konflikten im Gebiet führen und sind städtebaulich auch nicht gewünscht. Daher werden diese Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Dachneigung, Gebäudehöhe und Gebäudeabmessung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Bebauung und gewährleisten eine dem Standort angemessene Bebaubarkeit des Grundstückes.

### Bauweise

Für den Geltungsbereich gilt innerhalb der Mischgebietsfläche die offene Bauweise, beschränkt. Innerhalb des eingeschränkten Gewebegebiets ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung soll den Charakter der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich sichern und im Bereich der ergänzenden Bebauung fortsetzen.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten. Das Baufenster wurde großzügig ausgewiesen, um den Bauherren eine größtmögliche Flexibilität bieten zu können. In den rückwärtigen Bereichen dienen die Abstandsflächen der Eingrünung zum Außenbereich hin.

### Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohn/ Gewerbegebäude wird mit Rücksicht auf die städtebauliche Struktur und die Ortsrandlage beschränkt. Damit möchte die Stadt eine zu hohe und in diesem Gebiet untypische Verdichtung vermeiden.

### Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Gebietes und Randeingrünung werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen. Des Weiteren müssen aus Gründen der Ökologie und Pufferung von Niederschlagswasser Flachdächer und Flachdachanteile als extensiv begrüntes Dach ausgeführt werden. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

### Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Notwendige Beeinträchtigungen des Grundstücks zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

### Stellplätze und Garagen

Für Garagen und überdachte Stellplätze sollen möglichst wenige Einschränkungen hinsichtlich der Stellung auf den Baugrundstücken gelten. Aus diesem Grund sind Garagen und überdachte Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um den öffentlichen Raum nicht zu sehr durch Bebauung einzuengen sind Mindestabstände einzuhalten.

## Pflanzbindungen / Pflanzgebote

Um einen geordneten Übergang von der bebauten Siedlungslage zu der freien Landschaft zu gewährleisten sind sowohl flächenhafte Pflanzgebote als auch Pflanzgebote für Einzelbäume auf der privaten Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus sollen auch der Straßenraum und insbesondere die privaten Hausgärten durchgrünt werden. Aus diesem Grund sind zusätzlich Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Um einen ökologisch möglichst hochwertigen Bewuchs zu gewährleisten sind die zu verwendenden Sorten auf heimische Gehölze beschränkt.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

### Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt. Die Dachneigung wird hierbei auf maximal 30° begrenzt.

### Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune sowie anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Unattraktive Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sind sehr störend für das Ortsbild. Aus diesem Grund sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer min. extensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird darüber hinaus mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt. Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

### Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben und Quergiebel werden deshalb in ihrer zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

### Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen wie oberirdische Stellplätze, Hofbereiche oder Garagenvorplätze sollen aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig hergestellt werden. Dadurch kann anfallendes Niederschlagswasser direkt vor Ort versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

### Einfriedungen

Mit Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, darüber hinaus sind sie in ihrer Höhe beschränkt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen eingeengt wird und insgesamt ein einheitlicher und geordneter Straßenraum entsteht.

### Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung erfolgt zum einen aus naturschutzrechtlichen Vorgaben bezüglich des Artenschutzes und zum anderen aus gestalterischen Gründen, da Erfahrungen gezeigt haben, dass grelle und reflektierende Materialien störende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke haben und sich des Weiteren nicht in die Bestandsbebauung integrieren.

### Dachflächenwasser

Nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg §45b(3) soll „Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.“ Um den Wasserhaushalt zu schonen, ist deshalb vorgesehen das Niederschlagswasser zu sammeln und zu nutzen oder auf Dächern zurückzuhalten und zu versickern. Dies dient zur Entlastung der Abwasseranlagen, um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden.

### Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die geplante Stichstraße funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

## **10. Kosten**

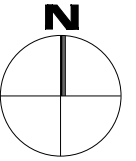
Die mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens entstehenden Kosten werden im Zuge der Grundstücksvermarktung auf die Erwerber umgelegt. Bei der Stadt Göppingen verbleiben die Kosten für den Personalaufwand für die inhaltliche Betreuung und formale Abwicklung des Planverfahrens in dem für Bebauungsplanverfahren allgemein üblichen Rahmen.

## 11. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 8.342 m<sup>2</sup> (ca. 0,83 ha).

Gesamtfläche Bebauungsplan	8.342 m <sup>2</sup>	100 %
Verkehrsfläche	1117 m <sup>2</sup>	13,4 %
Grünflächen	1796 m <sup>2</sup>	21,5 %
Versorgungsfläche	37 m <sup>2</sup>	0,40 %
Gewerbegebietsfläche (GEe)	1366 m <sup>2</sup>	16,4%
Mischgebietsfläche (MI)	4026 m <sup>2</sup>	48,3 %

Bebauungsplan - 1. Änderung  
 Steinäcker Maitis  
 M1:1000



Baugebiet A

MI	GHmax 7.50 m
0.6	1.2
o	DN max. 30°
BZH	-
siehe Textteil	

Baugebiet B

GEe	GHmax 7.50 m
0.8	1.6
o	DN max. 30°
BZH	-
siehe Textteil	

MI

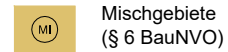
GEe

K 1450

## Übersicht

### Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung  
 (§ 6 BauNVO)



Mischgebiete  
 (§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiete  
 (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
 (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

0,6 / 0,8 Grundflächenzahl

GH Maximale Gebäudehöhe m über  
 Bezugshöhe (gem. Textfestsetzungen)

3. Baugrenze und Bauweise



Baugrenze

o Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen  
 (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Versorgungsfläche Elektrizität

6. Grünflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

7. Flächen für Anpflanzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Anpflanzen von Bäumen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
 Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
 Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
 Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
 Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von  
 Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der  
 Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
 (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Städtebaulicher Entwurf (im Plan nicht bindend)

Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Bezugshöhe	-

