

# STADT UHINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „Seestraße“

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### ENTWURF v. 24.10.2025

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 29.04.2024

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 26.06.2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 01.07.2024 bis 02.08.2024

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

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

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

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

Uhingen, den ..... ....

.....  
Wittlinger (Bürgermeister)

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

Plandatum: 24.10.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

m quadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 147 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 147 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Seestraße“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- *Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).*
- *Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).*
- *Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).*
- *Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).*

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

|    |  |
|----|--|
| GE | <p><b>Gewerbegebiet (GE)</b><br/>Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> gem. § 8 BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>(2) Geschäftsgebäude,</li> <li>(3) Anlagen für sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><u>nicht zulässig</u> gem. § 1 (5), § 1 (6) 1 und § 1 (9) BauNVO sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>(2) Tankstellen,</li> <li>(3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>(4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> <li>(5) Verarbeitung, Lagerung und Handel mit wassergefährdenden Stoffen,</li> <li>(6) Einzelhandelsbetriebe, einschließlich von Verkaufsflächen in Zusammenhang mit Produktions- und Handwerksbetrieben (Handwerkerprivileg)</li> <li>(7) Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung),</li> <li>(8) Vergnügungsstätten aller Art.</li> </ol> |
|----|--|

**2. Maß der baulichen Nutzung**

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

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b><br/>Siehe Nutzungsschablone</p>   |
|  | <p><b>Höhe der baulichen Anlage</b><br/>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Gebäudehöhe (<math>GH_{max.}</math>) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bei Flachdächern sind mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 1,5 m zulässig.</p> <p>Zur Gliederung des Baukörpers ist das oberste Geschoss an der Stuttgarter Straße (Südwest) zugewandten und an der nach Nordwest weisenden Gebäudeseite soweit zurückzusetzen, dass dessen Geschossfläche maximal 75 % der darunterliegenden Geschossfläche beträgt.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe <u>BH</u> (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für den Bauplatz individuell festgelegt, und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN) und ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen.</p> |

**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

|          |   |
|----------|---|
| <b>a</b> | a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung. |
|----------|---|

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

|   |   |
|---|---|
|  | <p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> |
|---|---|

**5. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Hinweis:<br/>Auf Ziffer 6 wird hingewiesen – hier sind offene Stellplätze nur in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger zulässig.</p> |
|--|---|

**6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 (1) 10 BauGB)

|   |  |
|---|--|
|  | <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Unzulässig sind neben Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch freistehende Werbeanlagen.<br/>Dies gilt auch für nach landesrechtlichen Vorgaben genehmigungsfreie Anlagen.</p> <p>Offene Stellplätze können in diesem Bereich in Abstimmung mit den Straßenbaulastträger zugelassen werden.</p> |
|---|--|

**7. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

|   |   |
|---|---|
|  | <p><b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>   |
|  | <p><b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b><br/><b>Zweckbestimmung: Fuß- und Radwege</b><br/>Siehe Plandarstellung</p>   |
|  | <p><b>Zu- und Abfahrtsverbot</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p> |

## 8. Öffentliche und private Grünflächen

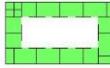
(§ 9 (1) 15 BauGB)

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>Öffentliche Grünflächen</b> (Zweckbestimmung Gewässergrün)<br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesen-Saatgutmischung (Verhältnis Kräuter zu Gräsern mind. 30 zu 70) einzusäen und extensiv durch ein- bis zweimalige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen.</p> <p>Im Bereich des Gewässer- und Grabenrandstreifens ist eine Saatgutmischung für Ufersaum mit mindestens 50 % Arten an standorttypischen, gewässerbegleitenden Hochstauden auszubringen, zu entwickeln zu pflegen. Die Mahd erfolgt in der Regel ab November bis Ende Februar. Im Optimalfall wird die Hälfte im Spätherbst und die andere Hälfte im Februar gemäht, um eine Versammlung der Wildstauden zu gewährleisten, sowie die vollständige Entwicklung und Überwinterung von Insekten zu ermöglichen.</p> <p>Als Saatgut für die Mischungen ist ausschließlich gebietsheimische Ware aus dem Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland, bzw. Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland zu verwenden.</p> <p>Die Flächen umfassen den Gewässerrandstreifen, dessen Bereich gemäß den Bestimmungen des § 29 Wassergesetzes BW zu erhalten ist.</p> <p>Anlagen zur Entwässerung sind innerhalb der Flächen zulässig.</p> |
|  | <p><b>Öffentliche Grünflächen</b> (Zweckbestimmung Verkehrsgrün)<br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Bauliche Anlagen, wie Zäune, Mauern oder ähnliches sind innerhalb der Grünfläche unzulässig.</p> <p>Anlagen zur Entwässerung sind im Bereich entlang der Bahnlinie innerhalb der Flächen zulässig.</p>  |
|  | <p><b>Private Grünflächen</b> (Zweckbestimmung Abstandsgreen)<br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind als Grünflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dienen als Maßnahmenfläche zum Schutz von Natur und Landschaft.</p> <p>Anlagen zur Entwässerung sowie Einfriedungen sind innerhalb der Flächen zulässig.</p>  |

## 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

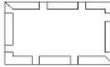
(§ 9 (1) 20 BauGB)

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Dächer sind zu mindestens 75 % der Dachfläche mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (erforderliche technische Aufbauten, Belichtung,</p> |
|--|---|

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Attika, Attikarandstreifen usw.) sowie untergeordnete Überdachungen (z.B. Überdachungen Hauszugang, Nebenanlagen).</p> <p>Anlagen zur Solarenergienutzung sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.</p>  |
|   | <p>Nicht überdachte Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>   |
|  | <p>Die Fläche dient als Puffer zum Lebensraum der Zauneidechse auf offenen Schotterflächen des Bahndamms. Aufwachsender Gehölzbewuchs ist regelmäßig zu entfernen, so dass sich keine dichten Bestände entwickeln können.</p> <p>Geländemodellierungen zur Ableitung von Oberflächenwasser sowie Einfriedungen sind innerhalb der Fläche zulässig.</p> <p>Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und die Nutzung als Lagerfläche sind nicht gestattet.</p> |

## 10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

|   |  |
|---|--|
|  | <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Uhingen zur Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art <u>nicht</u> zulässig. Flächenbefestigungen wie Hofflächen, Stellplätze sind hiervon ausgenommen.</p> <p>Die Flächen sind für Unterhaltszwecke von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten.</p> |
|---|--|

## 11. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Lärmschutzmaßnahmen</b></p> <p>Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen anhand der dargestellten Außenlärmpegel (s. Anlage) gemäß den Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.</p> <p>Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.</p> |
|--|--|

## 12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>In der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Gewässergrün) sind an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten zwei Weiden der Art Salix alba oder Salix viminalis zu pflanzen und durch regelmäßigen Schnitt als „Kopfweide“ zu entwickeln. Der Standort kann innerhalb des Gewässerrandstreifens angepasst werden. Als Pflanzmaterial ist Ware aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zu verwenden.</p> |
|--|--|

## 13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>Gewässerrandstreifen</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der nachrichtlich gekennzeichneten Flächen befindet sich der Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz (WG).</p> <p>Auf die Bestimmungen des § 29 Abs. 2 WG</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bäume und Sträucher sind zu erhalten (Ausnahme bei Maßnahmen der Gewässerunterhaltung und des Hochwasserschutzes),</li></ul> <p>sowie die Verbote des § 29 Abs. 3 WG (i.V. mit § 38 Abs. 4 WHG):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel,</li><li>- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen,</li><li>- die nicht nur zeitweise Lagerung von Dingen, die abgeschwemmt werden können,</li><li>- der Umgang von wassergefährdenden Stoffen</li></ul> <p>wird verwiesen.</p> |
|--|---|

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Seestraße“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- *Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).*
- *Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).*

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

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</b><br/>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 8° auszubilden.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Gebäudekante einhalten.</p> |
|  | <p><b>Fassaden</b></p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>   |

### 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Werbeanlagen an Fassaden sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von 1/10 der Fassadenfläche zulässig. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Fahnenmasten und Pylone) sind nur außerhalb der Anbauverbotszone von 20 m zur L 1192 zulässig. Ihre Höhe darf die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Es ist eine maximale Ansichtsfläche von 15 qm zulässig.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig. Blendfreiheit für die Verkehrsteilnehmer der L 1192 (Stuttgarter Straße) ist sicherzustellen.</p> |
|--|--|

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

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b></p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> |
|--|--|

**4. Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Entlang der Bahnlinie (öffentliche Verkehrsfläche) sind Einfriedungen zwingend zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Sie sind entlang der Strecke ohne Zugänge (Türen oder Tore) herzustellen.</p> <p>Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Mit der Unterkante ist ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).</p> <p>Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist mit diesen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.</p> |
|--|--|

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Seestraße“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seestraße“

#### 1. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

#### 2. Regelung zum Schutz des Bodens

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Ugeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

#### 3. Entwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).

#### 4. Grundwasser / Erdwärme

Bei Grabentiefen von ca. 2 - 3 m Tiefe werden bereichsweise vermutlich Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Bei Tiefen > 2 m sollte (abhängig vom Grundwasseraufkommen) grundsätzlich mit Grundwasseraufbrüchen aus den nicht bis schwachbindigen Talablagerungen (Tg) gerechnet werden.

Im Zuge der Untersuchungen zum geotechnischen Bericht des Büros Dr. Bausch – Ingenieure und Geologen, Holzmaden vom 03.03.2022 wurde Grundwasser in zwei Bohrsondierungen auf ca. 1,8 – 2,4 m unter Gelände angetroffen.

Ab ca. 70 m Bohrtiefe sind im Plangebiet die Bunten Mergel zu erwarten, welche wahrscheinlich Sulfatgestein führend sind. Um das Risiko vollständig auszuschließen, dass das Abteufen von Bohrungen in den Bunten Mergeln zur Umwandlung von Anhydrit in Gips und in Folge der hieraus resultierenden Volumenzunahme zu erheblichen (Gebäude-) Schäden Dritter führt, wird seitens des Landratsamts Göppingen eine vorsorgliche

Begrenzung der Bohrtiefe bis auf die Oberkante der Bunten Mergel bzw. bis zur Unterkante der Stubensandstein-Formation gefordert.

Bei einer Erdwärmemenutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

##### 5. Geotechnik

Mit der orientierenden geotechnischen Erkundung des Büros Dr. Bausch – Ingenieure & Geologen, Holzmaden vom März 2022 wurde eine erste Baugrunduntersuchung vorgenommen. Auf die dort getroffenen Ausführungen wird verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartärem Auenlehm. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Anfallender Erdaushub ist gemäß der (ab August 2023 gültigen) Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen.

Auf die Regelungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hinsichtlich „Bodenschutzkonzept“ (§ 2 Abs. 3) sowie des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) hinsichtlich „Abfallverwertungskonzept“ (§ 3 Abs. 4) wird hingewiesen.

##### 6. Trinkwasser / Zisternen

Sofern in Zisternen gesammeltes Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 dem Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

##### 7. Stromversorgung

Es ist zu prüfen, ob zur Stromversorgung eine betriebseigene Trafostation erforderlich ist.

##### 8. Artenschutz

Um Reptilien vor baubedingten Einflüssen zu schützen, ist entlang der Bahnlinie innerhalb der dort vorgesehenen Maßnahmenfläche ein Reptilienzaun zu errichten. Dieser soll während der Bauzeit den Baubereich abzugrenzen und damit ein Einwandern der Tiere in die Baustelle verhindern.

Die korrekte Aufstellung und Unterhaltung dieses Schutzauns sollte durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.

##### 9. Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Betrieb der beiden umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

##### 10. Bahnverkehr/Bahnbetriebsgelände

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Das jeweilige Brandschutzkonzept des Bauvorhabens darf keine Lösung von der Gleisseite vorsehen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebs zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der DB vor Bauausführung wird empfohlen.

#### 11. Außenbeleuchtung

Bei der Verwendung von Außenbeleuchtung ist sowohl für die Verkehrsteilnehmer auf der Stuttgarter Straße (L 1192) als auch für die benachbarte Bahnlinie Blendfreiheit zu gewährleisten.

Für die Bahnbetriebsflächen sind diese so anzurichten, dass deren Farbgebung und Strahlrichtung jegliche Signalverwechslung ausgeschlossen sind. Gegebenenfalls sind Abschirmungen erforderlich.

## IV. ANLAGEN

### zum Bebauungsplan „Seestraße“

