

ZWECKVERBAND GEWERBEPARK GÖPPINGEN/VORALB

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET VORALB (ÄNDERUNG)

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ERNEUTER ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 15.03.2022

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

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

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 15.03.2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 09.05.2022

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 09.05.2022 bis 10.06.2022

Erneute Feststellung des Entwurfes und erneuter Veröffentlichungsbeschluss: 02.02.2026

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

Erneute Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 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.

Eschenbach, den
(Verbandsvorsitzender)

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

Plandatum: 02.02.2026



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

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Voralb (Änderung)“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71).

1. Art der baulichen Nutzung

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

GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Einzelhandelsbetriebe sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ sind nicht zulässig.
------------	--

2. Maß der baulichen Nutzung

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

	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone
	Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten (Aufzugsschächte, Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, etc.) und für Anlagen zur Energiegewinnung um 2,50 m überschritten werden. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jedes Baufeld individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).

III	Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb
------------	---

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	Siehe Nutzungsschablone a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.
--	--

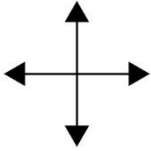
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
--	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	Hauptgebäuerichtung Siehe Planeinschrieb Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.
---	--

6. Stellplätze und Garagen

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

	Stellplätze und Garagen Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
--	--

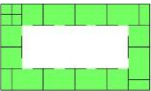
7. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums sowie der randlichen Eingrünung des Gebiets und sind als Grünflächen anzulegen.
---	--

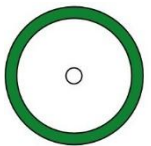
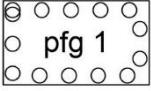
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Siehe Plandarstellung Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zwischen dem Ittisbach und dem Fußweg eine Hochstaudenflur / feuchte Ruderalflur mit einer Fläche von ca. 380 m² anzulegen. Die Vegetationsentwicklung soll durch Einbau von Vegetationsoden aus der Eingriffsfläche als Initialpflanzung bzw. Entwicklung über natürliche Sukzession stattfinden. Die Erhaltungspflege umfasst lediglich eine Pflegemahd zur Verhinderung von Verbuschung. Darüber hinaus ist parallel zum Ittisbach eine ca. 40 m lange und im Schnitt 3 m breite Gewässermulde anzulegen. Die Vegetationsentwicklung soll über Sukzession erfolgen. Die verbleibenden Grünflächen und die sich darauf befindlichen Gehölze und Baumgruppen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
---	---

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen geringfügig verschoben werden.
	Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG) Siehe Plandarstellung Auf mindestens 50% der Flächen ist die Pflanzung und Entwicklung von Gehölzgruppen und Heckenstreifen vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen sind stufig aus Baum- und Strauchgehölzen vorzunehmen.

	Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Zur Einsaat der Fläche sollte eine naturraumtypische Landschaftsrassenmischung verwendet werden. Innerhalb des Pflanzgebotes können Gebäudeumfahrungen mit offenen Belägen (z.B. Schotterrasen) zugelassen werden. Lagerflächen und Stellplätze sind nicht zulässig.
--	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Voralb (Änderung)“ (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)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	Dachdeckung und Fassaden <u>Dachdeckung</u> Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. <u>Fassaden</u> Die Farbgebung der baulichen Anlagen haben in gedeckten Farbtönen zu erfolgen, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Dabei sind grelle Farben, schwarze sowie glänzende und reflektierende Materialien zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.
--	---

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	Zur Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird auf die §§ 7 – 11 der Werbesatzung der Stadt Göppingen vom 18.05.2015/09.11.2015, rechtskräftig seit dem 10.03.2016, verwiesen. Diese sind für das Plangebiet maßgebend und zu verwenden.
--	--

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<u>Einfriedungen und Stützbauwerke</u> Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bzw. das bestehende Gelände bezogen) zulässig. Ab einer Höhe von 1,0 m sind Einfriedungen durchsichtig, z.B. als Stabgitterzaun, herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Ein- und Ausfahrtstore haben aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Voralb (Änderung)“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. 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 das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84 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 Gelände-aufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes 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. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.