



**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„Urbanes Quartier Spitzenberg“**

Schriftlicher Teil

- A) Bebauungsplan**
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Entwurf vom 02.06.2025

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:
Feststellung des Entwurfes und Veröffentlichungsbeschluss:
Öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt/ Internet:
Veröffentlichung/ Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:
Beteiligung bis
Abwägungsbeschluss über eingegangene Stellungnahmen:
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:

Öffentl. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten:

Anzeige an das Landratsamt Göppingen am

Ausgefertigt:

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

Kuchen,

.....
Bernd Rößner, Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
Datum:

Gefertigt von:

A) Satzung über den Bebauungsplan „Urbanes Quartier Spitzenberg“

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

- **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 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Urbanes Quartier Spitzenberg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 02.06.2025 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
schriftlicher Teil
Hinweise zum Bebauungsplan

in der Fassung vom 02.06.2025
in der Fassung vom 02.06.2025
in der Fassung vom 02.06.2025

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 26.05.2025 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Urbanes Quartier Spitzenberg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kuchen, den

Bernd Rößner
Bürgermeister

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung BauNVO)

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15

<p style="text-align: center;">MU1</p>	<p>Urbanes Gebiet Siehe Planeinschrieb</p> <p>zulässige und ausgeschlossene Nutzungen</p> <p>Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 nur im Erdgeschoss zulässig.</p> <p>Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht als Ausnahme. Dies sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Vergnügungsstätten, 7. Tankstellen.
<p style="text-align: center;">MU2,4,5,6</p>	<p>Urbanes Gebiet Siehe Planeinschrieb</p> <p>zulässige und ausgeschlossene Nutzungen</p> <p>Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht als Ausnahme. Dies sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Einzelhandelsbetriebe, 7. Vergnügungsstätten, 8. Tankstellen.

MU3	<p>Urbanes Gebiet Siehe Planeinschrieb</p> <p>zulässige und ausgeschlossene Nutzungen</p> <p>Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 sind mindestens 700m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.</p> <p>Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht als Ausnahme. Dies sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Einzelhandelsbetriebe, 7. Vergnügungsstätten, 8. Tankstellen.
------------	---

2. Maß der baulichen Nutzung BauNVO)

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a

0,8	<p>2.1. Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p>
H max	<p>2.2. Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhe der Gebäude wird gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe als unterer Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.</p>

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

O	<p>offene Bauweise Siehe Planeinschrieb</p>
---	--

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Baugrenzen Siehe Planeinschrieb</p>
---	---

	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
--	---

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

 <p style="color: red; font-weight: bold; margin: 0;">Ga, SP, Nebenanl.</p>	<p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Nebenanlagen haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p> <p>Oberirdische Garagen (einschl. überdachte Stellplätze) haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dies gilt auch dann wenn die Einfahrt parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.</p>
--	--

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

BH	<p>Höhenlage der baulichen Anlagen siehe Einschriebe im Lageplan</p> <p>Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normalhöhennull (NHN).</p> <p>Hinweis: Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Eine EFH ist nicht festgesetzt.</p>
-----------	---

7. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Sichtfelder</p> <p>Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Geländeerhöhungen (z.B. durch Aufschüttung) und Nutzungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m, gemessen ab Oberkante des unveränderten Geländes, freizuhalten.</p>
---	--

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Öffentliche Verkehrsflächen</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen gemäß zeichnerischen Teil gilt als Richtlinie.</p>
---	--

9. Grünflächen

(§ 9 (1) 16 a) BauGB)

	<p>Private Grünflächen: Gemäß zeichnerischem Teil wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt. Bauliche Anlagen widersprechen dem Nutzungszweck. Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind innerhalb der Fläche zulässig.</p>
---	--

10. Pflanzgebote und -bindungen

(§ 9 (1) 25 BauGB)

	<p>Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 500m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Pflanzliste Straßenbäume:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td>Alnus glutinosa</td><td>Schwarz-Erle</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche (z.B. „Columnaris“)</td></tr> <tr><td>Corylus colurna</td><td>Baumhasel</td></tr> <tr><td>Prunus padus</td><td>Trauben-Kirsche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche (z.B. „Fastigiata“)</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde (z.B. „Rancho“)</td></tr> </table> <p>Pflanzliste Laub- und Obstbäume: Bevorzugte Arten sind fettgedruckt.</p> <p><u>Streuobst- und Wildobstbäume:</u> Eine Liste mit Sortenempfehlung für Streuobstbäume ist bei der Beratungsstelle für Grünordnung und Obstbau des Landratsamtes Göppingen erhältlich</p> <p><u>Hochstämmige Laubbäume:</u> Mindestqualität: 3 x v., STU 12 – 14 cm. Auf Standorteignung achten. Verwendung autochthoner Gehölze geeignet für den Naturraum „Süddeutsches Hügel- und Bergland“</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitzahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Bergahorn</td></tr> <tr><td>Alnus glutinosa</td><td>Schwarzerle</td></tr> <tr><td>Betula pendula</td><td>Hänge-Birke</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Fagus sylvatica</td><td>Rotbuche</td></tr> <tr><td>Populus tremula</td><td>Zitterpappe</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr> <tr><td>Prunus padus</td><td>Gewöhnliche Traubenkirsche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Trauben-Eiche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr> <tr><td>Salix alba</td><td>Silber-Weide</td></tr> <tr><td>Salix purpurea</td><td>Purpur-Weide</td></tr> <tr><td>Salix rubens</td><td>Fahl-Weide</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winterlinde</td></tr> <tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommerlinde</td></tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Carpinus betulus	Hainbuche (z.B. „Columnaris“)	Corylus colurna	Baumhasel	Prunus padus	Trauben-Kirsche	Quercus robur	Stiel-Eiche (z.B. „Fastigiata“)	Tilia cordata	Winter-Linde (z.B. „Rancho“)	Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Alnus glutinosa	Schwarzerle	Betula pendula	Hänge-Birke	Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche	Populus tremula	Zitterpappe	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	Quercus petraea	Trauben-Eiche	Quercus robur	Stieleiche	Salix alba	Silber-Weide	Salix purpurea	Purpur-Weide	Salix rubens	Fahl-Weide	Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer campestre	Feld-Ahorn																																																		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																																		
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle																																																		
Carpinus betulus	Hainbuche (z.B. „Columnaris“)																																																		
Corylus colurna	Baumhasel																																																		
Prunus padus	Trauben-Kirsche																																																		
Quercus robur	Stiel-Eiche (z.B. „Fastigiata“)																																																		
Tilia cordata	Winter-Linde (z.B. „Rancho“)																																																		
Acer campestre	Feldahorn																																																		
Acer platanoides	Spitzahorn																																																		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn																																																		
Alnus glutinosa	Schwarzerle																																																		
Betula pendula	Hänge-Birke																																																		
Carpinus betulus	Hainbuche																																																		
Fagus sylvatica	Rotbuche																																																		
Populus tremula	Zitterpappe																																																		
Prunus avium	Vogel-Kirsche																																																		
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche																																																		
Quercus petraea	Trauben-Eiche																																																		
Quercus robur	Stieleiche																																																		
Salix alba	Silber-Weide																																																		
Salix purpurea	Purpur-Weide																																																		
Salix rubens	Fahl-Weide																																																		
Tilia cordata	Winterlinde																																																		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde																																																		

	<p>Bindungen für Bepflanzungen - Erhaltung von Bäumen Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Einzelbäume mit Pflanzbindung sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p>
---	--

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Bezeichnung der Maßnahmen entspricht dem Fachgutachten vom Dezember 2020 erstellt von Dipl.-Ing. Wolfgang Lissak

VM2	<p>Maßnahme VM2 – Errichtung von „Tabuflächen“ im Rahmen der BE</p> <p>Im Zuge der Baustelleneinrichtung und Erschließung ist sicherzustellen, dass die vom Bauvorhaben nicht beanspruchten Flächen mit Habitatpotenzialen südlich des Plangebietes (siehe Maßnahme VM4) nicht beeinträchtigt werden. Temporäre Materialablagerungen, Befahren und Abstellen von Maschinen, usw. sind dort nicht zulässig. Die betreffende Fläche ist als „Tabuflächen“ auf der Baustelle zu kennzeichnen und ggf. durch Absperrung (Bauzaun o. ä.) zu sichern. Die Tabuflächen sind im BE-Plan darzustellen und während des gesamten Bauzeitraums aufrecht zu erhalten. Die konkrete Abgrenzung und Festlegung der Tabuflächen ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung vor Ort vorzunehmen.</p>
VM3	<p>Maßnahme VM3 – Reptilienzaun als temporäre Schutzmaßnahme</p> <p>Damit nach der Baufeldräumung oder während der Bauarbeiten keine Reptilien aus den angrenzenden Lebensräumen in das Baufeld gelangen können, kann es erforderlich sein, zwischen verbleibenden Habitatflächen und dem Baufeld vor dem Eingriff einen Schutzzaun zu installieren und während der gesamten Bauzeit bereitzustellen. In dieser Zeit ist der Zaun regelmäßig zu kontrollieren, um Beschädigung oder Lücken umgehend erkennen und beseitigen zu können. Zur Verwendung eignen sich Kunststoffplanen mit glatter Oberfläche („Amphibienschutzzaune“). Der Zaun muss ca. 50 cm hoch sein und ist einzugraben, damit keine Tiere unter der Folie durchschlüpfen können. Ebenso müssen die Befestigungspfosten glatt sein, damit kein Überklettern erfolgen kann. Die Erforderlichkeit des Schutzzaunes und der konkrete Verlauf sind im weiteren Verfahren durch eine ökologische Baubegleitung festzulegen.</p>
VM6	<p>Maßnahme VM6 – Bauzeitenbeschränkung</p> <p>Da sich die Eidechsen das ganze Jahr über im Lebensraum aufhalten, gibt es keinen idealen Zeitpunkt für den Eingriff, um das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) zu umgehen. Geeignete Zeiträume für das Abschieben der Vegetationsschicht und Abtrag des Hanges sind zwischen Ende der Winterruhe (witterungsabhängig Mitte/Ende April) bis zum Beginn der Fortpflanzungszeit Ende Mai/Anfang Juni) sowie nach der Reproduktion (Mitte August – Mitte/Ende September) möglich. Da in diesen Zeiträumen Tiere flüchten können und keine Gelege vorhanden sind, ist das Abschieben der bestehenden Oberflächenabdeckung innerhalb dieser Zeiträume möglich, nachdem Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt und Ersatzhabitate bereitgestellt wurden. notwendig wird, ist im Vorgriff des Eingriffs fachgutachterlich festzustellen, ob im beabsichtigten Eingriffsbereich trotz chronologisches Vergrämuungsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Eingriffs ein erhöhtes Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko oder Störungsrisiko besteht.</p>

<p>VM7</p>	<p>Maßnahme VM7 – Vergrämungsmaßnahmen</p>		
	<p>Zur Umgehung des Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ein hohe Bedeutung zu. Die Vergrämungsmaßnahmen beziehen sich auf das ermittelte Vorkommen der Zauneidechse im Eingriffsbereich. Vorgeschlagen wird die Durchführung strukturellen Vergrämungsmaßnahmen, die in Verbindung mit einer Habitataufwertung (siehe Maßnahme AM1) ihre funktionssichernde Wirkung entfaltet. benachbarten Wirkungsbereich vorhandenen Strukturelemente. Die strukturellen Vergrämungsmaßnahmen benötigen mindestens 1 Jahr Vorlauf und sind zum frühesten möglichen Zeitpunkt zu beginnen. Die Vergrämung ist durch eine Erfolgskontrolle zu begleiten. Die Räumung ist zu einem möglichst frühen Zeitpunkt vorzunehmen. Die Maßnahme VM7 setzt sich aus verschiedenen Einzelschritten zusammen, deren Umsetzung nach der nachstehend aufgeführten Chronologie folgt:</p>		
	<p>Das Abschieben der Bodenabdeckung ist nach Durchführung der Schritte 1 – 5 während der Aktivitätsphase der Zauneidechse vorzunehmen, damit evtl. noch vorhandene Tiere flüchten können und eine Beeinträchtigung von Überwinterungsquartieren (= Ruhestätten i. S. des § 44 BNatSchG) ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>Gesamte Eingriffsfläche</p>	<p>Ab Mai</p>
	<p><u>Entfernung</u> aller im Eingriffs- und im unmittelbar benachbarten Wirkungsbereich oberirdisch vorhandenen <u>Strukturelemente</u> (insbesondere Stein- und Totholzhaufen, Gehölzschnitt, etc.), die als Versteck oder Unterschlupf genutzt werden können. Es ist darauf zu achten, dass keine Winterquartiere beeinträchtigt werden (d. h. keine Entfernung unterirdischen Strukturen). Bereiche, die potenziell Winterquartiere beherbergen (z.B. Gesteinshalden) dürfen dagegen nur außerhalb der Hibernation (d. h. erst ab Ende April – August) beseitigt werden. Siehe VMZE7</p>	<p>Gesamte Eingriffsfläche inkl. direkt anschließende Bereiche</p>	<p>September – April</p>
	<p>Komplette <u>oberirdische Entfernung aller Gehölzstrukturen</u> (Gebüsche, Hecken, Gestrüppe, Bäume) im Eingriffs- und ggf. im unmittelbar benachbarten Wirkungsbereich außerhalb der Aktivitätsphase. Die Gehölze werden am Stock abgesägt; <u>vorerst keine Rodung der Wurzelstöcke</u>. Zusätzlich sind krautige und grasige Vegetationsbestände durch Mulchen in diesem Zeitraum flächig zu beseitigen.</p>	<p>Gesamte Eingriffsfläche inkl. direkt anschließende Bereiche</p>	<p>Oktober – Februar</p>
	<p>Die <u>Rodung der Wurzelstrünke</u> kann in Zusammenhang mit dem Abschieben der Vegetationsschicht nach der Winterruhe innerhalb der Aktivitätsphase der Eidechsen (<u>April - September</u>) erfolgen. Die Rodung bzw. das Abschieben ist räumlich so vorzunehmen, dass evtl. vorhandene Tiere in die angrenzenden Tabuflächen bzw. Ersatzhabitatflächen flüchten können.</p>	<p>Gesamte Eingriffsfläche inkl. direkt anschließende Bereiche</p>	<p>April – September</p>
<p>Unmittelbar nach der Rodung bzw. dem Abschieben der Vegetationsschicht ist das Sanierungsgelände so herzustellen, so dass keine bodennahen Strukturen übrig bleiben und das Sanierungsgelände struktur- und deckungsfrei bis zum Abtrag der Oberflächenabdeckung bleibt. Stehen zwischen diesem Schritt und dem Abtrag der Oberflächenabdeckung längere Zeiträume, sind die Sanierungsbereiche bis zum Zeitpunkt der Erdarbeiten zusätzlich durch geeignete mechanische Maßnahmen struktur- und vegetationsfrei (d. h. für Reptilien unattraktiv) zu halten (z. B. durch regelmäßige Bodenumlagerung, Abdeckung mit Folie, regelmäßiges Mulchen, o. ä.).</p>	<p>Gesamte Eingriffsfläche inkl. direkt anschließende Bereiche</p>		
<p>Nach den Schritten 1 – 5 sollten die konfliktträchtigen Sanierungsbereiche so strukturarm sein, dass sie für Zauneidechsen (und andere Reptilien) unattraktiv sind. Vor dem Beginn des Bodenabtrages ist eine Kontrolle durchzuführen!</p>	<p>Gesamte Eingriffsfläche</p>		

VM8	<p>Maßnahme VM8 – Sorgfalt und Bergung von Tieren bei der Baufeldräumung</p> <p>Zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötung oder Verletzung von Tieren ist grundsätzlich und unabhängig von den Vergrämungsmaßnahmen eine erhöhte Sorgfalt bei der Baufeldräumung und im Besonderen bei Abgrabungen erforderlich. Daher ist, trotz vorweg durchgeführter Vergrämungsmaßnahmen, eine Absuche des Baufeldes unmittelbar vor der Baufeldräumung und Eingriffen in das Hanggelände erforderlich. Evtl. noch verbliebene Tiere durch einen Reptilien-Experten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung dabei zu bergen und direkt in die Ersatzlebensräume. umzusetzen.</p>
	<p>Außenbeleuchtung</p> <p>Für die Außenbeleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Lampen und Lampenschirme zu verwenden. Als Leuchtmittel sind Natriumdampf- oder LED-Lampen bis max. 3000 Kelvin zulässig. Die Außenbeleuchtungen sind mit geschlossenen Leuchten so zu herzustellen, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Dies gilt auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen.</p>
	<p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Funktionssicherung AM1 – Verbesserung der Habitate gem. § 9 Abs. 1a BauGB</p> <p>Zum Ausgleich des Funktionsverlustes ist eine Aufwertung der Habitate außerhalb des Eingriffsbereichs im Süden des Baugrundstücks Flst. 1067 vorgesehen. Auf der gemäß zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Maßnahme VM3) sind Habitat verbessernde Maßnahmen durchzuführen. Die strukturelle Ausgestaltung dieser Fläche einschließlich deren Pflege ist dem Gestaltungskonzept in Kapitel 8 sowie den Maßnahmenblättern des zum Bebauungsplan gehörigen Fachgutachten „Reptilien mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung nach § 44 und 45 BNatSchG“ von Dipl.-Ing. Wolfgang Lissak vom Dezember 2020 zu entnehmen.</p>

12. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>Straßenverkehrslärm</p> <p>Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebiets geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Im Schallschutznachweis ist für alle schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume, vgl. DIN 4109) nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen Gesamtschalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion mindestens erreicht werden.</p> <p>MU1 und 2</p> <p>In den Schlafräumen welche nicht zur Südseite (Hang) hin gelegen sind, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.</p>
--	--

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Urbanes Quartier Spitzenberg“

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Urbanes Quartier Spitzenberg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Urbanes Quartier Spitzenberg“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Urbanes Quartier Spitzenberg“ besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
schriftlicher Teil

in der Fassung vom 02.06.2025
in der Fassung vom 02.06.2025

Den Örtlichen Bauvorschriften ist eine Begründung in der Fassung vom 02.06.2025 beigefügt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Urbanes Quartier Spitzenberg“ zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Urbanes Quartier Spitzenberg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 74 Abs. 6 u. 7 LBO u. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche örtliche Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kuchen, den

Bernd Rößner
Bürgermeister

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Urbanes Quartier Spitzenberg“ (nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>1.1. Dachform und Dachneigung</p> <p>Als Dachform sind in WA1, 2, 3, 4 und 5 zulässig: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach</p> <p>Als Dachform ist in WA6 zulässig: Flachdach</p>
	<p>1.2. Dachdeckung</p> <p>Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.</p> <p>Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.</p> <p>Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 8° sind vollflächig extensiv zu begrünen, Ausgenommen sind Dachbereiche die als Terrasse genutzt werden oder auf Grund technischer Aufbauten für eine Dachbegrünung nicht geeignet sind.</p>
	<p>1.3. Außenwandflächen</p> <p>Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende und grellfarbige Materialien unzulässig.</p> <p>Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 LBO (1) Nr.2 LBO)

	<p>Werbeanlagen</p> <p>Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten, ausgenommen Fahnenmasten. Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten.</p> <p>Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche.</p>
--	---

3. Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen

(§ 74 (1))

Nr.3 LBO)

	<p>Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen</p> <p>Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundene Decken) zu errichten. Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.</p> <p>Die nicht überbauten und nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind grüngärtnerisch anzulegen.</p>
--	--

4. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>4.1. Höhen entlang öffentlicher Flächen</p> <p>Entlang öffentlicher Flächen (wie Verkehrsflächen, Grünflächen etc.) sind tote Einfriedungen (wie Zäune, Mauern etc.) bis maximal 1,50 m und lebende Einfriedungen (wie Hecken etc.) bis maximal 1,80 m Höhe zulässig. Die Höhe der Einfriedung wird gemessen von Oberkante Gelände bis zur höchsten Stelle der Einfriedung. Fundamentsockel sind somit auf die Höhe anzurechnen. Stützmauern werden nicht auf die Höhe der Einfriedung angerechnet.</p>
	<p>4.2. Höhen entlang privater Flächen</p> <p>Entlang Grenzen zwischen privaten Grundstücken werden in dieser Satzung keine Regelungen getroffen.</p>
	<p>4.3. Material</p> <p>Stacheldraht, stromführende Zäune oder ähnliche Materialien und Ausführungen, welche Verletzungsgefahren für Mensch und Tier darstellen, sind für die Erstellung von Einfriedungen nicht zulässig.</p>

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie Göppingen (Dr. Reinhard Rademacher, 07161-50318-0 / 50318-17; r.rademacher@lkgp.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege, Dr. Aline Kottmann, aline.kottmann@rps.bwl.de) 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. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen. 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. Grund- und Schichtwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Regelung zum Schutz des Bodens

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 (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. 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. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

4. Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.

5. Hochwasserrisiko / Hangwasser / Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Für Starkregenereignisse liegen der Gemeinde keine Daten (z.B. in Form von Starkregenkarten) vor.

Grundsätzlich ist jedoch mit Hangwasser im Starkregenfall zu rechnen, weshalb hochwasserangepasstes Bauen (z.B. durch Anbringung von Gebäudeöffnungen oberhalb des Geländeneiveaus) empfohlen wird und eine entsprechende Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen wurde.

6. Artenschutzrechtliche und Naturschutzfachliche Hinweise
 - 6.1. Großflächige Glasflächen sind mit hochwirksamen Markierungen gegen Vogelschlag auszurüsten. Geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Glasfronten sind z.B.:
 - Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
 - Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
 - Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
 - Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten
 - 6.2. Die Bestimmungen des § 21 Abs. 2 und 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg zur Außenbeleuchtung sind zwingend zu beachten.
 - 6.3. Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.
 - 6.4 Bei Sanierungs- und Abbrucharbeiten während der Vogelbrutzeit (März bis Oktober) ist dafür Sorge zu tragen, dass etwaig an den Gebäuden brütende Vögel ihr Brutgeschäft zu Ende führen können, d. h. Vogelbruten nicht beeinträchtigt werden
7. Hinweise zu Einfriedungen
 - 7.1. Vorschriften zu Einfriedungen nach anderen Rechtsgrundlagen wie dem Denkmalschutzrecht, Naturschutz- und Artenschutzrecht, Wasserrecht oder Straßenrecht bleiben unberührt. Bei Vorhaben auf Grundstücken die dem Denkmalschutz unterliegen sind die Denkmalschutzbehörden zu beteiligen.
 - 7.2. Zwischen privaten Grundstücken richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach den privatrechtlichen Vorschriften des Gesetzes über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz–NRG), soweit keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten sind.
8. Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern hingewiesen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung -PVPf-VO vom 11.Oktober 2021). Rechtgrundlage bildet das KSG BW vom 23. Juli 2013, das gemäß § 8a die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in Abs. 1 Nr. 2 bei Neubau von Wohngebäuden ab 1.Mai 2022 vorschreibt. Die Pflicht greift auch bei grundlegendender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.
9. Geotechnik

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.
10. Schutzgebiete

Südlich an das Plangebiet grenzt das Vogelschutzgebiet Vorland der mittleren schwäbischen Alb an. Mit der geplanten Bebauung wird ein Abstand von mindestens 15 Meter eingehalten. Der Abstand der bereits bestehenden Bebauung beträgt ca. 3,00m.
Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch grenzen sie an das Plangebiet an.
11. Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich wird auf die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser durch eine ortsnahe Versickerung oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
Zur Schonung des Wasserhaushalts wird für die Sammlung von Dachflächenwasser und unbelastetem Oberflächenwasser die Herstellung von Regenwasserzisternen empfohlen, falls dieses nicht breitflächig auf eigener Fläche versickert wird.
Das Retentionsvolumen muss mindestens 3m³ pro 100m² versiegelter Fläche betragen. Der zulässige Ablauf der Retentionszisterne beträgt 0,2l / s / 2m³.

Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) dem Landratsamt Göppingen, Gesundheitsamt, anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) und die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) zu beachten.

Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamts Göppingen - Gesundheitsamt ist zum jeweiligen aktuellen Stand (derzeit Januar 2018) zu beachten.

12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Randbefassungen durch Rabatten und Bordsteine und der erforderliche Fundamentbeton, sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sind auf den Baugrundstücken in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.