



GEMEINDE MÜHLHAUSEN IM TÄLE

BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIESTRASSE

SATZUNGEN

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

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	24.02.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:	26.03.2010 bis 26.04.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	22.03.2010 bis 22.04.2010
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	21.06.2010
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	05.07.2010 bis 05.08.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	01.09.2010

Ausgefertigt:

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

Mühlhausen im Täle, den

.....
Bürgermeister Bernd Schaefer

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum:

A) Satzung über den Bebauungsplan "Industriestraße"

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 01.09.2010 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	01.09.2010
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	01.09.2010
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	01.09.2010
Begründung	in der Fassung vom	01.09.2010
Umweltbericht	in der Fassung vom	01.09.2010
Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen	in der Fassung vom	01.09.2010

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Industriestraße" 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.

Mühlhausen im Täle, den

(Bürgermeister Bernd Schaefer)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

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

GE	<p>Gewerbegebiet (GE)</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tankstellen. <p>Folgende Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergnügungsstätten.
MI	<p>Mischgebiet (MI)</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tankstellen, - Vergnügungsstätten. <p>Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.</p>

2. Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. 0,8	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p>
z.B. 1,2	<p>Geschossflächenzahl (GFZ) Siehe Planeinschrieb</p>
z.B. GH _{max} = 8,5m	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die mittlere bestehende Geländehöhe in der Grundstücksmittle.</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes).</p> <p>Die Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten (Aufzugsschächte, Kühlaggregate, etc.) auf maximal 20 % der Dachfläche um 3,0 m überschritten werden.</p>


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

o	<p>Offene Bauweise (o) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise.</p>
a	<p>Abweichende Bauweise (a) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.</p>


4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung).</p>
---	---


5. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Öffentliche Verkehrsfläche Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Aufteilung in Fahrbahn, Gehweg und Parkierung bzw. Begrünung erfolgt im Ausbauplan der Gemeinde.</p>
---	---


6. Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 BauGB)

	<p>RÜB Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche beinhaltet ein Regenüberlaufbecken.</p>
---	--

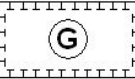
7. Wasserflächen

(§ 9 (1) 14 BauGB)

	<p>Wasserflächen Siehe Planeinschrieb</p>
---	--

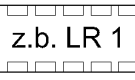
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p><u>Gewässerrandstreifen</u> Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer (Fils). Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von, oder Auffüllung mit Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.</p>
---	--

9. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche

(§ 9 (1) 21 BauGB)

 <p>z.B. LR 1</p>	<p>(siehe Planeinschrieb)</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten des Betreibers für die Führung des bestehenden Triebwerkskanals.</p> <p>LR 2 = Leitungsrecht zugunsten des Betreibers AlbWerk Energieversorgung für die Führung der bestehenden 20-kV-Freileitungen.</p> <p>LR 3 = Leitungsrecht zugunsten des Betreibers AlbWerk Energieversorgung für die Führung der bestehenden 20-kV-Kabeltrasse.</p> <p>LR 4 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für die Führung der bestehenden Wasserleitung.</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind bauliche Anlagen nicht zulässig.</p>
--	---

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 BauGB)

	<p>Eingrünung von Stellplätzen</p> <p>Nicht überdachte private Stellplätze sind so anzuordnen, dass mindestens für jeweils 6 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18- 20 cm in einem Meter Höhe gemessen, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.</p>
--	---

	<p>Pflanzliste:</p> <p><u>Gehölzpflanzungen:</u> Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Eberesche (Sorbus aucuparia) Vogelkirsche (Prunus avium) Winterlinde (Tilia cordata)</p> <p><u>Gewässerrandstreifen:</u> Spindelstrauch (Euonymus europaeus) Schlehe (Prunus spinosa) Schneeball (Viburnum opulus) Liguster (Ligustrum vulgare) Weide (Salix fragilis) Weide (Salix rubens)</p>
--	---

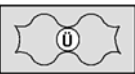
11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (26) BauGB i.V.m § 126 BauGB)

	<p>Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern</p> <p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p>
--	--

12. Hochwasserschutzmaßnahmen

(§ 9 (5) 1 BauGB)

	<p>Der dargestellte Bereich des Plangebiets befindet sich nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ100). Die Flächen dürfen weder bebaut noch in ihrer Höhenlage verändert werden.</p>
---	--

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Industriestraße"

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 253)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

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 "Industriestraße" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Industriestraße" deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Industriestraße" besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften _____ in der Fassung vom _____

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Industriestraße" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Mühlhausen im Täle, den _____

(Bürgermeister Bernd Schaefer)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><u>Dachform, Dachneigung der Hauptgebäude</u> Die Dächer der Gebäude sind nur als Flach-, bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-20° zulässig. Im MI sind zusätzlich noch Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-40° zulässig.</p> <p><u>Dachdeckung</u> Für alle baulichen Anlagen gilt: Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p> <p><u>Fassaden</u> Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p> <p><u>Kollektoranlagen</u> Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind auf den Dächern und an den Fassaden zulässig.</p>
--	--

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie gebäudeüberspannende Beschriftungen sind unzulässig.</p>
--	--

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Die Stellplätze sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p>
--	---

4. Einfriedigungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedigungen entlang der öffentlichen Flächen sind nur bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.</p> <p>Im Bereich des Gewässerrandstreifens (vgl. Ziffer A 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen) und des gekennzeichneten Überschwemmungsbereiches bei HQ100 (vgl. Ziffer C VI 4.8 der Begründung zum Bebauungsplan)" sind Einfriedigungen nicht zulässig.</p>
--	---

5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen</p> <p>Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p> <p>Hiervon ausgenommen sind bereits bestehende Niederspannungsfreileitungen.</p>
--	---

HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden.
Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
2. 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. 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 Grundwasser 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.
Das Plangebiet ist auf Grund der Gewässernähe (Gewässer II. Ordnung Fils) überflutungsgefährdet. Nach dem vorliegenden Entwurf zu den Hochwassergefahrenkarten ist bei einem statistischen Hochwasserereignis HQ100 (1mal in 100 Jahren), eine Überflutung des östlichen Bereichs des Plangebiets zu erwarten.
3. Im Talbereich ist mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Bei geotechnischen Fragen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit und Baugrubensicherung, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
4. Regelung zum Schutz des Bodens

Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flst. Nr. 409 die abgegangene Exenmühle befand. Diese wurde 1406 erstmals als „Müllinze Ehsenwise“ erwähnt, seit 1917 wurde sie als Sägewerk eingesetzt. 1962 wurden bei der Erweiterung der Sägehalle die noch stehenden frühneuzeitlichen Mühlengebäude abgebrochen. Aufgrund der eingehenden modernen Umbauten sind kaum noch flächige archäologische Befunde und Funde zu erwarten, jedoch wird aufgrund der besonderen heimatgeschichtlichen Bedeutung des Platzes ausdrücklich auf die Bestimmungen §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.
6. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.
7. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“ im östlichen Bereich zwischen der Bundesstraße B 466, der Autobahn BAB 8 und dem Hohlbach dargestellt. Die zentrale Erschließung verläuft über die Industriestraße, die das Gewerbegebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr anbindet.

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren verschiedene Bebauungspläne zur Entwicklung des Gewerbe- und Mischgebiets erarbeitet. Hierzu zählt der Bebauungsplan „Schönbach“, der entlang des Schönbachwegs verbindliches Planungsrecht für Misch- und Gewerbegebiet schafft. Weiter ist der Bebauungsplan „Auf der Au 1“ die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Gewerbe zwischen Mühlkanal und der Fils (Firma Köhler). Als letzter Bebauungsplan wurde der Bereich „Am Sportplatz“ umgesetzt. Dieser Bebauungsplan umfasst die Flächen zwischen dem Hohlbach, der Industriestraße und der Autobahn BAB 8.

In der Gesamtbetrachtung der drei o.g. Bebauungspläne ergibt sich eine planungsrechtliche Lücke entlang der Industriestraße und dem Mühlkanal. Dieser Bereich liegt im unbeplanten Innenbereich und wird bei zukünftigen Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Um die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern, ist es notwendig für das Plangebiet verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Bebauungsplan soll zusammen mit den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen als Grundlage für eine zukünftige Bodenordnung und Erschließung dienen.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Sportplatz“ gebildet. Die südliche Abgrenzung bilden die Fils bzw. der Mühlkanal sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Au 1“. Die nordwestliche Grenze wird durch den Schönbachweg und den Bebauungsplan „Schönbach“ gebildet. Das Plangebiet überlagert Teile der Bebauungspläne „Auf der Au 1“ und „Schönbach“, um im Gesamtzusammenhang der Überplanung erforderliche Korrekturen vornehmen zu können.

II. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die geringe Größe des Plangebietes und die daraus resultierende verträgliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs sind negative Auswirkungen auf das gemeindliche Verkehrsnetz und die umliegende Bebauung nicht zu erwarten.

Die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete sind überwiegend als Gewerbebauflächen festgesetzt und auch als solche genutzt. Eine Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet ist somit sowohl aus planungsrechtlichen auch aus schalltechnischen Gesichtspunkten mit den angrenzenden Bebauung verträglich.

Die im Auftrag des Landes Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte (HWGK) stuft Teile des Plangebietes als Überschwemmungsgebiete (HQ Extrem und randlich im Bereich der Kläranlage als HQ100 Flächen) im Einzugsbereich der Fils ein.

Durch ausreichenden Abstand der Bauflächen können jedoch das Baugebiet geschützt und die erforderlichen Rückhalteflächen erhalten werden, ohne die innerörtliche Hochwassersituation zu verschärfen.

III. Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) / Umweltbericht

Durch das Plangebiet wird die planungsrechtliche Lücke geschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und ist in weiten Teilen bereits baulich genutzt. Bebauungspläne dürfen im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die zulässige überbaubare Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m²). Die zulässige überbaubare Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb des Schwellenwertes. Bei der Planung handelt es sich lediglich um die planungsrechtliche Sicherung bereits bebauter oder nach § 34 BauGB bebaubarer innerörtlicher Flächen. Es handelt es sich somit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Dieser Verfahrensschritt soll jedoch beibehalten werden, um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren.

IV. Übergeordnete Planungen

In der rechtskräftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands „Oberes Filstal“ sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie Flächen für die Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen (Zweckbestimmung Abwasser) dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

V. Bestand

1. örtliche Gegebenheiten

Auf dem Flurstück 409 befindet sich eine Sägemühle. Im Osten des Plangebiets besteht ein Regenüberlaufbecken. Der übrige Teil des Geltungsbereichs wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

2. Schutzgebiete

Im Südosten grenzt das Biotop Nr. 7423-117-0023 „Fils bei der Exenmühle in Mühlhausen“ an das Gebiet. Deshalb wird in diesem Bereich ein Gewässerrandstreifen von der Bebauung freigehalten. Dieser Streifen dient dem Schutz des Gewässers und des dortigen Biotops, so dass keine Eingriffe in das Biotop stattfinden. Die Grünfläche wird nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan ist die Fils als natürliches Gewässer II. Ordnung sowie der Triebwerkskanal der Exenmühle (ausgemerktes Flurstück 404) als künstliches Gewässer tangiert. Der offene Teil unterhalb der Exenmühle erfüllt eine wichtige Hochwasserschutzfunktion.

Das direkt an der Fils liegende Flurstück 377/1 ist hochwassergefährdet bei HQ₁₀₀. Da gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Ziffer 6.6 in Verbindung mit Ziffer 3.3.8 des Landschaftsplanes) die Rückhalteflächen erhalten werden sollen sowie bei der „zukünftigen Aufstellung von Bebauungsplänen die Gewässerrandstreifen gemäß § 68b WG berücksichtigt werden“, wird diese Fläche als Überschwemmungsfläche festgesetzt. Dies entspricht auch den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, wonach in hochwassergefährdeten Bereichen im Freiraum zur Vermeidung zusätzlicher Schadensrisiken, zur Erhaltung und Aktivierung natürlicher Überschwemmungsflächen oder zur Gewässerentwicklung und Auenrenaturierung Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz als Vorranggebiete festzulegen bzw. freizuhalten sind.

3. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 398/1 eine altlastverdächtige Fläche. Es handelt sich hierbei um den Altstandort des Diesellokbahnhofes in der Industriestraße (BAK Nr.: 01915/1 B Kriterium Entsorgungsrelevanz). Bei Erdarbeiten auf dem Flurstück muss mit belastetem Aushubmaterial gerechnet werden.

4. Geologie und Hydrologie

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Kalktuffsedimenten, die mit sandig-schluffigen Flussablagerungen vermergt sein können. Im tieferen Untergrund stehen Ton- und Mergelsteine des Mitteljuras an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Allgemein ist im Talbereich mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Kalktuffsedimente sind sehr stark setzungsfähig und können bei der Erschließung und Bebauung zu Erschwernissen führen. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit und Baugrubensicherung, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das im östlichen Teil des Plangebiets liegende, ca. 0,43 ha große Flurstück Nr. 377/1 ist landwirtschaftlich genutzt und in der Bodenschätzung mit L 3AIV 078/072 bewertet. Damit zählt das Grundstück von der Ertragskraft her zu den am besten bewerteten im Landkreis Göppingen. Die natürlichen Bodenfunktionen erfüllt der Aueboden auf dieser Fläche in hohem Maß.

VI. Planungsziele und Planungskonzeption

1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets geschieht über die bestehende Industriestraße am südwestlichen Rand des Plangebietes, welche in Richtung Norden und anschließend Richtung Osten durch das Gebiet führt. Diese Haupteerschließungsstraße bindet sowohl den bestehenden Sportplatz, das Regenüberlaufbecken als auch das geplante Gewerbegebiet an. Von der Industriestraße führt eine 6,0 m breite Stichstraße nach Südosten, welche das Plangebiet „Auf der Au“ erschließt und im weiteren Verlauf den Weg Flst 388, welcher den Bereich zwischen Mühlkanal und Fils erschließt.

2. Entwässerung

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers der Straßen- und Hofflächen erfolgt an die bestehenden Leitungen in der Industriestraße. Das unverschmutzte Dachwasser der Gebäude wird den Gewässern Hohlbach und/oder Fils zugeleitet. Für die Zuleitungen sind entsprechende Genehmigungen einzuholen.

3. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Erschließungsgebietes erfolgt über die bestehenden Leitungen in der Industriestraße.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll Gewerbegebiet (GE) und ein kleinerer Teil im Norden des Plangebietes Mischgebiet (MI) sein. Diese Nutzungen sichern zum einen die bestehenden gewerblichen Betriebe im Plangebiet ab, zum anderen sind die zulässigen Nutzungen mit den angrenzenden Bestandsgebieten verträglich. Eine Erweiterung der Betriebe im Plangebiet ist darüber hinaus möglich. Voraussetzung ist, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Gebiet vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient und nur untergeordnet zum Wohnen genutzt wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe soll im GE teilweise 10,5 m betragen. Damit sind örtlich übliche Gewerbebetriebe möglich. In Teilen des GE und im MI ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m zulässig. Auch dies ermöglicht die Ansiedlung örtlich üblicher Gewerbebetriebe. Durch die etwas geringere maximale Gebäudehöhe wird ein verträglicher Übergang zum Sportplatz auf der einen Seite und zur Wohnbebauung auf der anderen Seite geschaffen. Lediglich im westlichen Bereich ist eine Gebäudehöhe von 12,5 m zugelassen, da hier auf die bereits bestehenden Gewerbebetriebe Rücksicht genommen wird.

4.3 Bauweise

Im Mischgebiet wird offene, im Gewerbegebiet abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen wird bewusst nicht festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität zu erhalten. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen sind die maximalen Gebäudelängen ausreichend reglementiert.

4.4 Gewässerrandstreifen

Um die ökologische Funktion der Fils zu erhalten, deren Bewuchs zu sichern und weiter zu verbessern, ist ein Gewässerrandstreifen entlang der Fils festgesetzt. Eingriffe und Maßnahmen, welche die Funktion und ökologische Wertigkeit dieses wertvollen Grünraumes beeinträchtigen könnten, wie z.B. Auffüllungen, Ablagerungen, Baumfällungen usw. sind verboten. Zusätzlich zum Bestand soll der Uferbewuchs im Bereich des Gewässerrandstreifens weiter ausgebaut werden.

4.5 Leitungsrecht

Das Plangebiet wird von einer Leitung durchquert, die das Wasser des Mühlkanals nach Durchfluss der Stromturbine zum Hohlbach führt. Die Leitung kann aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht verlegt werden. Von diesem Triebwerkskanal ist das Flurstück 409 betroffen.

Im Bereich der Flurstücke 388, 393, 404 und 409 verlaufen 20-kV-Freileitungen der AlbWerk Energieversorgung, auf dem Flurstück 375/3 verläuft eine 20-kV-Kabeltrasse desselben Betreibers. Ebenfalls auf Flurstück 375/3 besteht außerdem eine Wasserleitung der Gemeinde.

Eine Überbauung der Leitungen ist nicht möglich. Aus diesem Grund werden Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Korridore der Kanäle von Bebauung freihalten.

4.6 Eingrünung von Stellplätzen

Je 6 nicht überdachte private Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18-20 cm in einem Meter Höhe gemessen, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies trägt zur Durchgrünung des Gebietes bei und verhindert ungestaltete und öde Parkflächen.

4.7 Pflanzliste

Um eine ökologisch wertige und standortgerechte Durchgrünung und Bepflanzung zu erhalten, sind die Pflanzen aus der Pflanzliste zu verwenden.

4.8 Hochwasserschutzmaßnahmen

Der dargestellte Bereich des Plangebiets befindet sich nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ₁₀₀).

Zur Erhaltung der natürlichen Überschwemmungsfläche ist der hochwassergefährdete Bereich als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt. Dementsprechend ist er als Grünfläche ausgewiesen und von Bebauung freizuhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Gebäude sind nur als Flach-, bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-20° zulässig. Im MI sind zusätzlich noch Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-40° zulässig. Hierdurch wird eine städtebaulich ungewünschte heterogene Dachlandschaft verhindert.

5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen wurden in Ihrer Größe und Anordnung am Gebäude eingeschränkt, um eine zu massive Außenwirkung zu verhindern. Außerdem sollen Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie gebäudeüberspannende Beschriftungen ausgeschlossen werden, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um das Gebiet harmonisch in die Umgebung einzubinden und ein insgesamt ansprechendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

5.4 Stellplätze

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und somit des abfließenden Oberflächenwassers sind nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster) auszuführen.

5.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Flächen sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Dadurch können die Gewerbegrundstücke ausreichend gesichert und umgrenzt werden, ohne dass das Ortsbild negativ beeinträchtigt wird.

5.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Diese würden das Erscheinungsbild des geplanten Gewerbegebietes beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen. Bereits bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von diesem Verbot jedoch ausgenommen.

VII. Bodenordnung

Die derzeitigen Grundstücksverhältnisse entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Zur Bodenordnung soll dabei eine Umlegung durchgeführt werden.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,5 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	35.380 m²	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.790 m ²	7,9 %
Grünfläche	2.930 m ²	8,3 %
Gewässer	790 m ²	2,2 %
Versorgungsfläche	2.520 m ²	7,2 %
Gewerbefläche	23.750 m²	67,1 %
Mischfläche	2.600 m²	7,3 %