



GEMEINDE MÜHLHAUSEN IM TÄLE

BEBAUUNGSPLAN SÄNDER

SATZUNGEN

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

Satzung vom 08.09.2014

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	19.09.2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	11.01.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:	21.01.2013 bis 22.02.2013
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	28.04.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	04.07.2014
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	07.07.2014 bis 08.08.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	

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: 08.09.2014

A) Satzung über den Bebauungsplan "Sänder"

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 08.09.2014 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	08.09.2014
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	08.09.2014
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	08.09.2014
Begründung	in der Fassung vom	08.09.2014
Umweltbericht	in der Fassung vom	08.09.2014
Merklblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen	in der Fassung vom	08.09.2014

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Sänder" 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>Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandel und sonstigen Handelsbetrieben. Unter den Begriff des Einzelhandels fallen nicht die Betriebe, die ausschließlich die eigen produzierten Waren und Produkte verkaufen. Deren Verkaufsfläche darf maximal 200 m² betragen.</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"> - Einzelhandelsbetriebe, - 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. <p>Gewerbliche Werbeanlagen, die der gewerblichen Hauptnutzung (Fremdwerbung) dienen, sind nicht zulässig.</p>
GEe	<p>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)</p> <p>Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Folgende Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergnügungsstätten. <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>Gewerbliche Werbeanlagen, die der gewerblichen Hauptnutzung (Fremdwerbung) dienen, sind 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. GH _{max} =10,50 m	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) ist gleich dem höchsten Punkt des Gebäudes.</p> <p>Die Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten (Aufzugsschächte, Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, etc.) und für Anlagen zur Energiegewinnung um 2,50 m überschritten werden.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird für die Baufelder im zeichnerischen Teil festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p>

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

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)

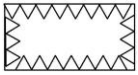
	<p>Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung).</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------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

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)

	<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einschränkungen für Pflanzgebote und von Bebauung freizuhaltenen Bereiche sind zu beachten.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



6. Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben des Straßengesetzes (StrG) Baden-Württemberg - § 22 anbaufreie Bereiche - von baulichen Anlagen (inklusive Garagen, offenen und überdachten Stellplätzen, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen) freizuhalten.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Öffentliche Verkehrsfläche Siehe Planeinschrieb</p>
	<p>Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszu- und abfahrten zulässig.</p>

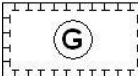
8. Wasserflächen

(§ 9 (1) 14 BauGB)

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


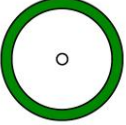


9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Gewässerrandstreifen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer (Fils und Eselsbächle). Innerhalb der Gewässerrandstreifen 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.</p> <p>In den 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>
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

10. Grünordnerische Festsetzungen

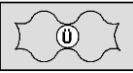
(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums sowie der randlichen Eingrünung des Gebiets und sind als Grünflächen anzulegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen. Zu- und Abfahrten zu privaten Grundstücken sind zulässig.</p>
	<p>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Einzelbäume öffentlich</u></p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen geringfügig verschoben werden.</p>
	<p><u>Einzelbäume privat</u></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 14 - 16 cm in einem Meter Höhe gemessen, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.</p> <p>Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger, standortgerechter Baum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume bei den privaten Stellplätzen können dabei angerechnet werden.</p> <p>Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.</p>
	<p><u>Pflanzgebotsfläche 1 (pfg1)</u></p> <p>Auf den 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.</p> <p>Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen. Zur Einsaat der Fläche sollte eine naturraumtypische Landschaftsrassenmischung verwendet werden. Ablagerungen aller Art sowie bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sind auf den Flächen nicht zulässig.</p>
	<p><u>Pflanzgebotsfläche 2 (pfg 2)</u></p> <p>Die Flächen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten oder vergleichbaren Flächen, als Grünflächen anzulegen, wobei der extensiven Pflege der Vorzug zu geben ist (Ansaat mit Landschaftsrassen, lockere Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen). Der Anteil der Flächen für Stellplätze, Zufahrten oder vergleichbaren befestigten Flächen darf dabei nicht mehr als 50 % betragen.</p> <p>Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Gehölze aus der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ablagerungen aller Art sowie bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sind auf den Flächen nicht zulässig.</p>

	<p>Pflanzliste</p> <p><u>Öffentliche Grünflächen und Einzelbäume</u></p> <p>Bäume, Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm</p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Berg-Ahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Gewöhnliche Esche</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td>Sobus aucuparia</td><td>Eberesche, Vogelbeere</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde</td></tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Sobus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	Tilia cordata	Winter-Linde																																
Acer campestre	Feld-Ahorn																																																		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																																		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																																																		
Carpinus betulus	Hainbuche																																																		
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche																																																		
Prunus avium	Vogel-Kirsche																																																		
Quercus robur	Stiel-Eiche																																																		
Sobus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere																																																		
Tilia cordata	Winter-Linde																																																		
	<p>Sträucher, Mindestqualität : 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm</p> <table border="0"> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Gewöhnliche Hasel</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Crataegus leavigata</td><td>Zweigrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Rote Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr> <tr><td>Rosa arvensis</td><td>Acker-Rose, Kriechrose</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hunds-Rose</td></tr> <tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr> <tr><td>Viburnum opulus</td><td>Gemeiner Schneeball</td></tr> </table> <p><u>Gewässerrandstreifen</u></p> <table border="0"> <tr><td>Alnus glutinosa</td><td>Schwarz-Erle</td></tr> <tr><td>Alnus incana</td><td>Grau-Erle</td></tr> <tr><td>Betula pendula</td><td>Birke</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Gewöhnliche Esche</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr> <tr><td>Prunus padus</td><td>Traubenkirsche</td></tr> <tr><td>Frangula alnus</td><td>Faulbaum</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Rote Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Salix sp</td><td>Weiden-Arten</td></tr> <tr><td>Viburnum opulus</td><td>Gemeiner Schneeball</td></tr> <tr><td>Ulmus glabra</td><td>Berg-Ulme</td></tr> </table>	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus leavigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa arvensis	Acker-Rose, Kriechrose	Rosa canina	Hunds-Rose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Alnus incana	Grau-Erle	Betula pendula	Birke	Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus padus	Traubenkirsche	Frangula alnus	Faulbaum	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix sp	Weiden-Arten	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																																																		
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel																																																		
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																																		
Crataegus leavigata	Zweigrifflicher Weißdorn																																																		
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen																																																		
Ligustrum vulgare	Liguster																																																		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																																																		
Prunus spinosa	Schlehe																																																		
Rosa arvensis	Acker-Rose, Kriechrose																																																		
Rosa canina	Hunds-Rose																																																		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																																																		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball																																																		
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle																																																		
Alnus incana	Grau-Erle																																																		
Betula pendula	Birke																																																		
Quercus robur	Stiel-Eiche																																																		
Carpinus betulus	Hainbuche																																																		
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche																																																		
Prunus avium	Vogel-Kirsche																																																		
Prunus padus	Traubenkirsche																																																		
Frangula alnus	Faulbaum																																																		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																																																		
Salix sp	Weiden-Arten																																																		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball																																																		
Ulmus glabra	Berg-Ulme																																																		

11. Hochwasserschutzmaßnahmen

(§ 9 (5) 1 BauGB)

	<p>Die dargestellten Bereiche des Plangebiets befinden sich nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ100) bzw. einem 10-jährlichen Hochwasser (HQ10). Die Flächen dürfen weder bebaut noch in ihrer Höhenlage verändert werden.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. 12. 2013 (GBl. S. 389, 440)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. 04 2013 (GBl. S. 55)

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 08.09.2014 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sänder" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile und Anlagen

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

I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 08.09.2014

§ 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 "Sänder" 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></p> <p>siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Dachdeckung</u></p> <p>Für alle baulichen Anlagen gilt:</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p> <p>Im Gewerbegebiet (nur GE, nicht GEe) sind Flachdächer und flach geneigte Dächer < 5° zu mindestens 50% als extensiv oder intensiv begrünte Dächer auszuführen. Ausgenommen davon sind untergeordnete technische Aufbauten und notwendige Fensteröffnungen in der Dachfläche.</p> <p>Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</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 an Gebäuden sind bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 15 m² zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 10 m² zulässig. Sie sind nicht zulässig auf Flächen für Pflanzgebote oder auf Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Die maximale Höhe entspricht der maximal zulässigen Gebäudehöhe.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><u>Befestigung der privaten Stellplätze</u></p> <p>Pkw-Stellplätze sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p>
	<p><u>Einfriedigungen und Stützbauwerke</u></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedigungen und Stützbauwerke einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Fläche einzuhalten, welcher zu begrünen ist. Für Hecken und Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrswegen hin und zwischen den privaten Grundstücken sind standortgerechte heimische Gehölze und Pflanzen zu verwenden.</p> <p>Einfriedigungen wie Mauern und Zäune sowie Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bzw. das bestehende Gelände bezogen) zulässig.</p>

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p><u>Entwässerung</u></p> <p>Das von Dachflächen, privaten Verkehrs- und Grünflächen abfließende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten. Bis zur Bemessungshäufigkeit $n = 0,2$ dürfen maximal 30 l/(s*ha) bezogen auf die abflusswirksame Fläche an die öffentliche Regenwasserkanalisation abgegeben werden.</p> <p>Das erforderliche Rückhaltevolumen kann als Gründach, offene Mulde, Rigole oder geschlossener Hohlraum realisiert werden. Ein fachtechnischer Nachweis mit Darstellung ist erforderlich. Bei tiefer liegenden Anlagen ist neben der Auftriebssicherheit zu beachten, dass die Rückstauenebene der Kanalisation die Straßenoberfläche ist und es ggf. zu Rückstau aus der Kanalisation kommen kann.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich bis zur Bemessungshäufigkeit $n = 1,0$ nur über die belebte Bodenzone oder mit vergleichbarer Behandlung zulässig. Bei direkter Einleitung in unterirdische Hohlkörper ist deren Dichtheit ggf. nachzuweisen.</p> <p>Die fachtechnischen Nachweise müssen auch Angaben zur Belastung der angeschlossenen Flächen enthalten. Bei Flächen mit höherer Belastung wie LKW-Steh- und Fahrflächen sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

III. 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.

Unmittelbar südlich des Plangebiets ist eine archäologische Fundstelle (Wohngebiet Parkstraße) bekannt. Dabei handelt es sich um ein Reihengräberfeld der Merowingerzeit. Die Ausdehnung dieses Friedhofs nach Norden ist nicht bekannt. Es ist somit nicht auszuschließen, dass im Rahmen der geplanten Bodeneingriffe im südlichen Randbereich des Plangebiets (Veränderung der Straßenkreuzung mit Kreisel) archäologische Funde und Befunde zutage treten.

Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor der Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-50318-0 oder 50318-17; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Der Kreisarchäologie ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Evtl. Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen.

2. Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Kalktuffsedimenten und bindigen Talablagerungen, die mit sandig-schluffigen Flusskiesen vermischt sein können. Die Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt.

Es ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Kalktuffsedimente und bindige Talablagerungen sind i. A. sehr stark setzungsfähig und können bei der Erschließung und Bebauung zu Erschwernissen führen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro werden daher empfohlen.

3. 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. Teile des Plangebietes sind auf Grund der Gewässernähe (Gewässer II. Ordnung Fils) überflutungsgefährdet.

4. 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.

5. Regelung zum Schutz des Bodens

Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten.

6. 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 Mühlhausen 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 Gewerbegebiets erarbeitet. Hierzu zählt der Bebauungsplan „Schönbach“, der entlang des Schönbachwegs verbindliches Planungsrecht für Gewerbegebiet schafft. Weiter ist der Bebauungsplan „Auf der Au 1“ die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Gewerbe zwischen Mühlkanal und der Fils. Der Bebauungsplan „Am Sportplatz“ umfasst die Flächen zwischen dem Hohlbach, der Industriestraße und der Autobahn BAB 8. Als letztes wurde durch den Bebauungsplan „Industriestraße“ eine planungsrechtliche Lücke entlang der Industriestraße und dem Mühlkanal geschlossen.

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 als Grundlage für eine zukünftige Bodenordnung und Erschließung dienen.

II. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Osten durch einen Feldweg begrenzt. Die nördliche und westliche Abgrenzung bildet die Fils. Die südliche Grenze wird durch die Bundesstraße B 466 gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 44.271 m² (4,43 ha).

III. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gebiete sind überwiegend als Gewerbebauflächen festgesetzt und auch als solche genutzt. Südlich des Plangebietes befinden sich Wohn- und Mischgebiete. Eine Ausweisung des Plangebietes teilweise als Gewerbegebiet und teils als eingeschränktes Gewerbegebiet ist somit sowohl aus planungsrechtlichen auch aus schalltechnischen Gesichtspunkten mit der angrenzenden Bebauung verträglich.

Die im Auftrag des Landes Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte (HWGK) stuft Teile des Plangebietes als Überschwemmungsgebiete (HQ100- und HQ10-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.

IV. Übergeordnete Planungen

In der rechtskräftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands "Oberes Filstal" sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt. Des Weiteren weist der FNP südlich der Fils uferbegleitend eine 15 bis 35 m breite Freifläche aus. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

V. Bestand

1. Örtliche Gegebenheiten

Das Gebiet zwischen der Fils und der Bundesstraße lässt sich in drei unterschiedlich genutzte Bereiche einteilen:

- die Fils mit Ufergehölz und unterschiedlich breitem Uferstreifen; sie stellt einen weitgehend naturnahen und ungenutzten Bereich dar,
- das im westlichen Bereich nach Süden angrenzende Kleingarten- und Streuobstgebiet mit sehr vielfältigen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere,
- die östlich angrenzende Feldflur, vorwiegend Ackerflächen mit eingestreuten Grünlandparzellen unterschiedlicher Nutzungsintensität.

2. Schutzgebiete

Entlang der Fils, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich das nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotop (Offenland) „Fils bei der Exenmühle in Mühlhausen“. Dieses wird bei der Planung berücksichtigt, so dass keine störenden Auswirkungen verursacht werden. Durch ausreichenden Abstand der Bauflächen zur Fils und die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens wird das Biotop geschützt.

3. Hochwasser

Beim Gewässerschutz ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des Gebietes innerhalb der Überflutungsflächen liegt. Die im Auftrag des Landes Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte (HWGK) stuft Teile des Plangebietes als Überschwemmungsgebiete (HQ Extrem, HQ 100, HQ 50 und HQ 10 Flächen) im Einzugsbereich der Fils ein. Diese Flächen werden bei der Planung berücksichtigt. Durch ausreichenden Abstand der Bauflächen können jedoch das Baugebiet geschützt und die erforderlichen Rückhalteflächen erhalten werden, ohne die innerörtliche Hochwassersituation zu verschärfen.

4. Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

5. Geologie und Hydrologie

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Kalktuffsedimenten und bindigen Talablagerungen, die mit sandig-schluffigen Flusskiesen vermengt sein können. Die Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt.

Es ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Kalktuffsedimente und bindige Talablagerungen sind i. A. sehr stark setzungsfähig und können bei der Erschließung und Bebauung zu Erschwernissen führen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro werden daher empfohlen.

VI. Standort- und Planungsalternativen

Weitgehend konfliktfreie Entwicklungsmöglichkeiten sind in Mühlhausen kaum vorhanden, was u. a. an der besonderen naturräumlichen Situation liegt. Dennoch muss eine weitere Entwicklung der Gemeinde möglich bleiben. Dem vorhandenen Bedarf an einer qualitativ und quantitativ ausreichenden Anzahl an Arbeitsplätzen und einer dementsprechenden Flächenausweisung für das Gewerbe sowie für den Einzelhandel ist Rechnung zu tragen.

Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes „Sänder“ handelt es sich um die einzige größere zusammenhängende Fläche, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist. Zudem verfügt der Standort mit der Bundesstraße B 466 und der Autobahn BAB 8 über eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Der Eingriff in die Landschaft ist dem dringenden Bedarf an neuen Gewerbeflächen geschuldet. Die Gemeinde möchte der wirtschaftlichen Entwicklung nicht entgegenstehen und die Betriebe durch die Bereitstellung entsprechender Flächen am Ort halten. Da bereits konkrete Anfragen bestehen, ist die Befürchtung, dass die Flächen nicht veräußert werden, unbegründet.

Das „Huber-Areal“ beim ehemaligen Kodak-Werk befindet sich in Privatbesitz. Zudem ist diese Fläche nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen, sondern als Industriegebiet. Der Eigentümer dieser Fläche hat bereits eine andere Nutzung vorgesehen und möchte sie eigenständig vermarkten. Deshalb stehen diese Flächen für die geplante und notwendige Nutzung nicht zur Verfügung.

Für die Flächen im Bebauungsplanbereich „Am Sportplatz“ ist ausdrücklich die Expansion einer dort ansässigen Firma vorgesehen. Die Gemeinde hat deshalb bereits weitere Flächen als Erweiterungsoption der Firma verkauft. Zudem besteht für die restliche Fläche Interesse eines Unternehmers, der aufgrund seiner Unternehmensstruktur nicht in das geplante Gewerbegebiet passen würde.

Die Flächen des Gewerbegebietes „Auf der Au 1“ dienen der Erweiterung einer dort ansässigen Firma und sind bereits in deren Besitz. Außerdem besteht momentan keine öffentlich-rechtliche Erschließung für diese Flächen, so dass diese erst bebaut werden können, wenn die Problematik der Erschließung gelöst ist.

Somit stehen der Gemeinde keine ungenutzten Flächen mehr zur Verfügung. Deshalb ist die Schaffung weiterer Gewerbeflächen notwendig.

VII. Umweltbelange / Artenschutz

6. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (gemäß § 2 a BauGB) erstellt. In diesem wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf Grundlage des Umweltberichts wurden die möglichen und notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Zur Vermeidung oder Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen wirken sich Maßnahmen wie beispielsweise die ausschließliche Verwendung gebietsheimischer Arten zur Bepflanzung, die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers über Retentionsmulden und der Wiedereinbau des Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) vermindern auf den Eingriff aus.

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden im Bebauungsplan Pflanzgebote, Pflanzbindungen sowie eine Pflanzliste festgesetzt. Außerdem soll als Maßnahme das Eselsbächle naturnah verlegt werden. Als externe Maßnahme ist ein Bodenauftrag auf einer Ackerfläche vorgesehen.

7. Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine tierökologische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Vögel

Aufgrund der Habitatstrukturen im Gebiet (Streuobst, naturnaher Bach mit Begleitvegetation) und aufgrund der im Umfeld gewonnenen Daten zum Artenspektrum kann von einer hohen Bedeutung, insbesondere der Gehölz bestandenen Bereiche ausgegangen werden. Da die Planung vorsieht, die Streuobstbestände komplett zu erhalten (Bestandsschutz) und auch entlang der Fils ein Gewässerabstandsstreifen eingehalten wird, wurde in Abstimmung mit der Fachbehörde vereinbart, dass der Untersuchungsumfang bezüglich der Vögel in der Voruntersuchung ausreicht.

Der Verlust von Nahrungsflächen wird aufgrund der hohen Aktionsradien der aufgeführten Arten nicht als relevant eingestuft. Der Verlust eines Gebüsches (im vorbelasteten Bereich entlang der Straße) führt ebenfalls zu keiner wesentlichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes. Ein Verbotstatbestand ist insgesamt für keine Artengruppe zu befürchten.

Fledermäuse

Der westliche Teil des Geltungsbereiches mit dem teilweise alten Streuobstbestand ist von hoher Bedeutung für die Fledermäuse und bleibt komplett erhalten. Die Fils als Fließgewässer zur Wasseraufnahme und als lineare Leitstruktur ist ebenso wichtig und wird durch die Baumaßnahme auch nicht beeinträchtigt. Im Bereich des geplanten Baufensters selbst können Quartiere ausgeschlossen werden, da sich dort keine älteren Gehölze befinden. Insgesamt kann das für Fledermäuse wichtige Areal komplett erhalten bleiben, eine wesentliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes findet nicht statt.

Haselmaus

Ein Vorkommen der Haselmaus im untersuchten Gebiet ist aufgrund der Habitatausstattung prinzipiell möglich, die potentiellen Habitate liegen jedoch nicht im unmittelbaren Eingriffsbereich, ein Verbotstatbestand ist daher nicht zu befürchten.

Reptilien und Amphibien

Das Gebiet des Geltungsbereiches ist für Amphibien nicht geeignet.

Im Gebiet liegt eine geringe Habitateignung für die Zauneidechse vor, z.B. auf den Böschungen und im Streuobstbereich, wo sich offene besonnte Bodenstellen befinden, ebenso befindet sich das Gebiet aufgrund der Höhenlage am Rande des natürlichen Verbreitungsgebietes. Trotzdem wurden im Juni 2013 zwei Begehungen bei günstiger Witterung durchgeführt, um ein Vorkommen von Individuen nachzuprüfen. Es wurden trotz günstiger Bedingungen keine Individuen nachgewiesen.

Die Schlingnatter ist aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen, aufgrund klimatischer Bedingungen sowie der Höhenlage auszuschließen.

Insekten

Tagfalter/ Nachtfalter: Um die Bedeutung für gefährdete Tagfalter im Gebiet zu prüfen, wurde nach dem Vorkommen von Wirtspflanzen im April/ Mai Ausschau gehalten. Es wurden keine relevanten Arten gefunden.

Käfer: Diese Arten bevorzugen Totholzelemente, vor allem von Obstgehölzen und Buchen mit hohem Mulm-Anteil. Solche Bäume liegen teilweise im Streuobstbereich vor. Eine Betroffenheit durch die Baumaßnahme besteht nicht, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist daher nicht zu befürchten.

Libellen: Aufgrund der Gewässernähe ist insbesondere mit Großlibellen zu rechnen, die sich entlang der Leitstrukturen auf Jagdflüge begeben, in unmittelbarer Gewässernähe auch mit Kleinlibellen. Eine Gefährdungssituation durch die Baumaßnahme besteht nicht, da ein Gewässerrandstreifen vorgesehen ist.

Pflanzen

Ein Vorkommen der in Anhang IV aufgeführten Pflanzenarten kann aufgrund der Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der geringen Eignung des Gebietes bzw. der fehlenden Betroffenheit von Lebensräumen (z.B. Libellen, Tagfalter, Nachtfalter) sind keine Beeinträchtigungen anderer artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten und Artengruppen zu erwarten und deshalb keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Vorrangige Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der betroffenen Arten, insbesondere der Avifauna im vorliegenden Gebiet sind der Erhalt des Streuobstbestandes im Westen des Gebietes. In diesem Bereich sind auch keine Baustelleneinrichtungen oder Lagerflächen vorgesehen, die zu zusätzlichen Störungen und Flächeninanspruchnahmen führen könnten. Eine weitere Verminderungsmaßnahme ist die Anlage eines Gewässerrandstreifens entlang der Fils, auch in diesem Bereich soll keine weitere baubedingte Flächeninanspruchnahme stattfinden. Die Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

VIII. Planungsziele und Planungskonzeption

1. Verkehrliche Erschließung

Nach Ansicht des Regierungspräsidiums Stuttgart wäre die beste Anschlussmöglichkeit des geplanten Gewerbegebietes am bereits vorhandenen Knotenpunkt B 466 / L 1200. Da es sich bei diesem Knotenpunkt um eine Unfallhäufungsstelle handelt, besteht die Möglichkeit einer Beseitigung dieser Unfallstelle durch einen Kreisverkehrsplatz. Dieser vierarmige Kreisverkehr nimmt in zwei Armen die Bundesstraße B 466 auf, im Süden wird die Landesstraße L 1200 und im Norden das geplante Gebiet Sänder angebunden. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine 6,50 m breite Erschließungsstraße, welche parallel zu den Gewässern, nördlich des Gewerbegebiets verläuft. Diese Erschließungsstraße soll einen parallelen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m erhalten und endet im Westen in einer Wendemöglichkeit für Lastzüge. Der von der Industriestraße kommende landwirtschaftliche Weg auf dem Flst. 288 bleibt erhalten und wird nördlich des Kreisverkehrs an die Erschließungsstraße angeschlossen. Über diesen Weg ist auch die

fußläufige Anbindung des nördlichen Teils der Gemeinde Mühlhausen gewährleistet. Eine gute Erreichbarkeit des Plangebiets vom südwestlich des Plangebiets gelegenen Gemeindeteil wird über Fußwege am Kreisverkehr gesichert.

2. Bebauung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll zum Teil Gewerbegebiet (GE) und teils eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) sein. Diese zulässigen Nutzungen sind mit den angrenzenden Bestandsgebieten verträglich.

Bei der Festlegung der Gebäudehöhe wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügt und einen städtebaulich verträglichen Ortsrand bildet.

3. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Neubaugebiet kann einerseits im Süden über die Wasserleitung in der Parkstraße und andererseits im Norden an die größere Leitung in der Industriestraße angeschlossen werden. Dem Aufwand für größere Leitungslängen außerhalb des Baugebiets mit Querung der B 466 bzw. der Fils steht ein Nutzen für das gesamte Ortsnetz gegenüber: Durch diese Verbindung (sogenannter „Ringschluss“) werden längere Sticleitungen verbunden, damit die Versorgungssicherheit erhöht und die Druckverhältnisse stabilisiert.

Entsorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird über geplante Schmutzwasserkanäle der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt und der Kläranlage zugeleitet.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen zu geringer Durchlässigkeit und bereichsweise hohem Bemessungsgrundwasserspiegel nicht möglich.

Niederschlagswasser kann und soll in die Fils eingeleitet werden. Das Gewässer darf nicht ungedrosselt und ohne Behandlung belastet werden. Nach intensiver Abstimmung mit der unteren Wasserschutzbehörde (Landratsamt) ist folgendes Konzept vorgesehen:

- Niederschlagswasser von privaten Grundstücken ist auf diesen zurückzuhalten: Bei Regenereignissen, die einmal in 5 Jahren oder häufiger zu erwarten sind, darf lediglich ein Drosselabfluss von 30 l/(s*ha) an den öffentlichen Regenwasserkanal weiter gegeben werden.
- Die Grundstückseigentümer können für Ihr Bauvorhaben entscheiden, in welcher Form die Rückhaltung realisiert wird: Als Gründach, in offenen Mulden oder in unterirdischen Hohlkörpern. Ein fachtechnischer Nachweis ist jeweils erforderlich.
- Niederschlagswasser von der öffentlichen Verkehrsfläche wird mit der gleichen Vorgabe in einem „Stauraumkanal“ zurückgehalten.
- Da zu Regenbeginn das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser am stärksten verschmutzt ist, wird dieser „erste Schmutzstoß“ (bis zu 5 m^3) in einer sogenannten „Schmutzfangzelle“ aufgefangen und verzögert nach Regenende über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt. Für Flächen mit hoher Belastung (z.B. Reinigen von Fahrzeugen) sind ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll im östlichen Bereich Gewerbegebiet und im Westen eingeschränktes Gewerbegebiet sein. Diese zulässigen Nutzungen sind mit den angrenzenden Bestandsgebieten verträglich. Insbesondere wird durch die Einschränkung des westlichen Bereichs erreicht, dass die bestehende Wohnnutzung südlich der B 466 nicht negativ beeinträchtigt wird.

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandel und sonstige Handelsbetriebe ausgeschlossen, mit Ausnahme vom Verkauf eigenproduzierter Waren. Lediglich im eingeschränkten Gewerbegebiet im westlichen Teil des Plangebietes ist Einzelhandel zulässig. Aufgrund der Flächengröße kann eine Einzelhandelsagglomeration vermieden werden. Damit wird sichergestellt, dass ein möglicher Einzelhandelsbetrieb keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen -insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden- entfaltet.

Des Weiteren werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese zu erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikten mit der umgebenden, bestehenden sowie der geplanten Bebauung mit ihren Nutzungen führen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe soll im GE zwischen 10 m und 13 m betragen. Damit sind örtlich übliche Gewerbebetriebe möglich. Im GEe ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m zulässig. Auch dies ermöglicht die Ansiedlung örtlich üblicher Gewerbebetriebe. Durch die etwas geringere maximale Gebäudehöhe im GEe wird ein verträglicher Übergang zur Wohnbebauung geschaffen.

4.3 Bauweise

Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet wird jeweils 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.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt. Um den Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen als ein großzügiges, zusammenhängendes Baufenster festgesetzt.

4.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Beeinträchtigungen der durchgrüneten Gebäudefreiflächen sowie des Verkehrsraums. Offene Stellplätze sind außerdem auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4.6 Von der Bebauung freizuhalten Bereiche

Gemäß § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) besteht außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraßen in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Um dies zu sichern, wird im Bebauungsplan entlang der Außenstrecke ein Streifen festgesetzt, der von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten ist. In Absprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart wird das Anbauverbot auf eine Breite von 10 m reduziert.

4.7 Zu- und Abfahrtsverbot

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge von der überörtlichen Straße zu den angrenzenden Grundstücken können außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt nicht zugelassen werden. Deshalb ist in dem Bebauungsplan ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Dieses gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben. Außerdem ist ein ca. 35 m langes Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Dieses soll ein konfliktfreies Ein- und Ausfahren im Bereich des Kreisverkehrs ermöglichen.

4.8 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.

4.9 Öffentliche Grünflächen

Der Gebietsrand soll begrünt werden, um einen homogenen Übergang zur freien Landschaft und eine Eingrünung entlang der Bundesstraße zu erreichen. Die anzupflanzenden Gehölze sichern dabei einen standortgerechten und ökologisch wertvollen Bewuchs.

4.10 Pflanzung von Einzelbäumen auf den öffentlichen Grundstücken

Der Straßenraum soll im Bereich der öffentlichen Flächen durchgrünt werden. Aus diesem Grund sind an den dargestellten Standorten Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Gehölze der Pflanzliste sollen einen ökologisch wertvollen und standortgerechten Bewuchs sichern.

4.11 Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll minimiert und die gewünschte Begrünung des Gebietes gesichert werden. Dazu ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu sichern, sind hierfür ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

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 Parkplatzflächen.

4.12 Flächenhafte Pflanzgebote 1 (pfg 1)

Der Übergang zur freien Landschaft soll begrünt werden, um einen städtebaulich homogenen Übergang zu den angrenzenden Freiflächen zu erhalten. Hierfür sind auf den mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen die Pflanzung und Entwicklung von Gehölzgruppen und Heckenstreifen vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen sind stufig aus Baum- und Strauchgehölzen vorzunehmen. Um einen standortgerechten und ökologisch möglichst wertvollen Bewuchs zu sichern und die Eingrünung dauerhaft zu erhalten, sind die Flächen mit Gehölzen der Pflanzlisten zu bepflanzen und abgängige Pflanzungen zu ersetzen. Durch die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen und Ablagerungen aller Art soll die geplante Eingrünung dauerhaft gesichert werden.

4.13 Flächenhafte Pflanzgebote 2 (pfg 2)

Um eine Durchgrünung des Gebiets zu erreichen, sind die mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen, mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten oder vergleichbaren Flächen, als Grünflächen anzulegen.

Die zu verwendenden Gehölze der Pflanzlisten sichern dabei einen standortgerechten und ökologisch wertvollen Bewuchs. Um die natürliche Funktion der Flächen nicht zu beeinträchtigen, sind bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) und Ablagerungen aller Art nicht zulässig.

4.14 Eingrünung von Stellplätzen

Je 6 nicht überdachte private Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 - 16 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.

4.15 Hochwasserschutzmaßnahmen

Die dargestellten Bereiche des Plangebiets befinden sich nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ100) bzw. einem 10-jährlichen Hochwasser (HQ10). Zur Erhaltung der natürlichen Überschwemmungsflächen sind die hochwassergefährdeten Bereiche als Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt. Dementsprechend sind sie 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. Hierdurch wird eine städtebaulich ungewünschte heterogene Dachlandschaft verhindert.

5.2 Dachdeckung

Unbeschichtete bleigedeckte Dächer sind aus Gründen des Grundwasserschutzes und des Ortsbildes nicht zulässig.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glasierte, glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer < 5° sind zu mindestens 50% als extensiv oder intensiv begrünte Dächer auszuführen. Dadurch wird der Flächenversiegelung entgegengewirkt, da begrünte Dächer zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Kreislauf beitragen.

5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in Ihrer Größe und Anordnung am Gebäude eingeschränkt, um eine zu massive Außenwirkung zu verhindern. Außerdem werden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. ausgeschlossen, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und damit Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden können.

5.4 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.

5.5 Stellplätze

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

5.6 Einfriedigungen und Stützbauwerke

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Flächen und zwischen den Grundstücken sind bis maximal 1,8 m Höhe zulässig. Dadurch können die Gewerbegrundstücke ausreichend gesichert und umgrenzt werden, ohne, dass das Ortsbild negativ beeinträchtigt wird.

Des Weiteren ist ein Abstand von 50 cm hinter der Randsteinkante einzuhalten, um einen Sicherheitsstreifen zu erhalten. Der Sicherheitsstreifen entspricht dem erforderlichen Abstand zwischen Fahrbahnrand und Einbauten bzw. Schildern nach der Straßenverkehrsordnung.

Die zu verwendenden Gehölze der Pflanzliste für Hecken und Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sichern einen möglichst ökologisch wertvollen und standortgerechten Bewuchs.

IX. Bodenordnung

Die derzeitigen Grundstücksverhältnisse entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Gemeinde strebt den Erwerb der Flächen an, um diese entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans neu zu ordnen.

X. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Bebauungsplan	44.271 m²	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen	6.773 m ²	15,3 %
Grünfläche	22.161 m ²	50,0 %
Gewässer	298 m ²	0,6 %
Versorgungsfläche	20 m ²	0,0 %
Gewerbefläche	9.026 m²	20,4 %
Gewerbefläche (eingeschränkt)	6.090 m²	13,7 %