

GEMEINDE: MÜHLHAUSEN IM TÄLE

KREIS: GÖPPINGEN



SATZUNGEN ÜBER:

- A) den Bebauungsplan "Am Sportplatz"
- B) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Sportplatz"

SATZUNG



Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger

-Freier Stadtplaner-

mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung

Hauptstraße 68

73087 Bad Boll

T. 07164/14718-0

F. 07164/14718-18

A) Satzung über den Bebauungsplan "Am Sportplatz"

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 1.1.2007.
- Die Baunutzungsverordnung 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).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2304), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Gesetze vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), vom 25.03.2002 (BGBl. S. 1193), vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914/1921), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1380).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 15.10.2007 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
Planungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 15.10.2007
in der Fassung vom 15.10.2007

Folgende Anlagen sind beigefügt, ohne Bestandteile der Bebauungsplan-Satzung zu sein:

Hinweise zum Bebauungsplan

Begründung

Umweltbericht vom 26.03.2007

mit Ergänzung der konkreten Ausgleichsmaßnahmen vom 22.08.2007

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Am Sportplatz" 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 Gebhard Tritschler)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Am Sportplatz" (nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE₁ und GE₂

zulässig sind:

- (1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- (3) Anlagen für sportliche Zwecke.

mit Ausnahme von:

- (1) Einzelhandelsbetrieben, auch großflächige über 800 m² Nutzfläche.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(siehe Planeinschrieb)
Die maximale GRZ ist 0,8.

2.2 Höhe der baulichen Anlage

(siehe Planeinschrieb)
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt im GE₁:

Gebäudehöhe (GH_{max}) 10,5 m,

im GE₂ beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen:

Gebäudehöhe (GH_{max}) 8,5 m,

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die mittlere bestehende Geländehöhe.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die Gebäudehöhe ist die obere Begrenzung der Dachhaut.

Gemeinde Mühlhausen im Täle
Bebauungsplan "Am Sportplatz"

- 3. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)
- 3.1 abweichende Bauweise (a)
- (siehe Planeinschrieb)
a= abweichende Bauweise.
Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.
- 4. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)
- 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.
- 5. Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO))
- 5.1 Stellplätze und Garagen
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6. öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- 6.1 Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)
- Die Flächen dienen der Durchgrünung des Straßenraums.
- 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;** (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 7.1 Gewässerrandstreifen
- Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer (Hohlbach, Fils). Innerhalb der Gewässerrandstreifen dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso dürfen diese Flächen nicht zur Lagerung von, oder Auffüllung mit Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. 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.

Gemeinde Mühlhausen im Täle
Bebauungsplan "Am Sportplatz"

Nicht bepflanzte Flächen innerhalb der Gewässerrandstreifen sind dem Charakter und ökologischen Funktion des Gewässerrandstreifens durch geeignete Neupflanzungen oder sonstige Maßnahmen anzupassen.

8. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen; (§ 9 (1) 21 BauGB)

(siehe Planeinschrieb)

LR 1 = Leitungsrecht zugunsten des Betreibers für die Führung des bestehenden Triebwerkskanals.

Im Bereich des Leitungsrechtes sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

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

9.1 Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Ort sind hochstämmige standortgerechte Laubbäume, mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18- 20 cm in einem Meter Höhe gemessen, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die eingetragenen Pflanzstandorte können in der Lage verschoben werden.

Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste (s. Pflanzliste 9.3) zu entnehmen.

9.2 Eingrünung von Stellplätzen

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 (s. Pflanzliste 9.3) zu entnehmen.

9.3 Pflanzliste

Gehölzpflanzungen

*Bergahorn
Eberesche
Vogelkirsche
Winterlinde*

*Acer pseudoplatanus
Sorbus aucuparia
Prunus avium
Tilia cordata*

Fassadenbegrünung

*Bergwaldrebe
Efeu
Kletter-Hortensie
Schlingenknöterich
Waldrebe
Wilder Wein*

*Clematis montana
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Polygonum aubertii
Clematis vitalba
Parthenocissus quinquefolia*

Gemeinde Mühlhausen im Täle
Bebauungsplan "Am Sportplatz"

Gewässerrandstreifen

Spindelstrauch
Schlehe
Schneeball
Liguster
Weide
Weide

Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Viburnum opulus
Ligustrum vulgare
Salix fragilis
Salix rubens

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (25) BauGB)

10.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

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.

Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Sportplatz"

Rechtsgrundlagen

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- 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 15.10.2007 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Sportplatz" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile und Anlagen

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

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2007*

§ 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 "Am Sportplatz" 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 Gebhard Tritschler)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Am Sportplatz"

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

1.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

(siehe Planeinschrieb)

Die Dächer der Gebäude sind nur als Flach-, bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-15° zulässig.

1.2 Dachdeckung

Für alle baulichen Anlagen gilt:

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nicht zulässig.

1.3 Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen (ohne notwendige Öffnungen wie z.B. Fensterflächen) mit mehr als 25 m² Wandfläche sind zu mindestens 70% mit Pflanzen entsprechend der Pflanzliste (s. I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, 9.3 Pflanzliste) zu begrünen.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

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.

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

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume dürfen nicht verwendet werden.

4. Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. in Form von Rasenfugenpflaster, wassergebundener Decke, Schotterrassen, wasserdurchlässigem Pflaster, etc.).

5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Flächen, sind nur bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Gemeinde Mühlhausen im Täle
Bebauungsplan "Am Sportplatz"

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan "Am Sportplatz"

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Sportplatz"

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. Unmittelbar westlich des geplanten Bebauungsplans „Am Sportplatz“ in Mühlhausen befindet sich ein merowingerzeitliches Gräberfeld. Daher ist von Seiten der Kreisarchäologie eine archäologische Begleitung der Baumaßnahmen wünschenswert.

Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen, das Abschieben der Oberfläche und der Aushub von Baugruben/Weggrassen **spätestens zwei Wochen** zuvor der Kreisarchäologie Göppingen, Tel. 07161-503 18-17 oder -0; Mobil. 0173-9017764) schriftlich mitzuteilen. Dem Kreisarchäologen sowie Mitarbeitern des Landesdenkmalamts ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Evtl. Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologische/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2, 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

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.

Gemeinde Mühlhausen im Täle
Bebauungsplan "Am Sportplatz"

Das Plangebiet ist auf Grund der Gewässernähe (Gewässer II. Ordnung Fils und Hohlbach) überflutungsgefährdet. Nach dem vorliegenden Entwurf zu den Hochwassergefahrenkarten ist bei einem statistischen Hochwasserereignis HQ100 (1mal in 100 Jahren), die vollständige Überflutung des bestehenden Sportplatzes zu erwarten.

4. Regelung zum Schutz des Bodens

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

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

Gemeinde Mühlhausen im Täle
Bebauungsplan "Am Sportplatz"

IV. VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan "Am Sportplatz"

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Sportplatz"

- | | | |
|-----|---|----------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss: | 30.10.2006 |
| 2. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB: | 26.01.2007 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: | vom 29.01.2007
bis 02.03.2007 |
| 4. | Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: | 26.03.2007 |
| 5. | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung: | 30.03.2007 |
| 6. | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: | vom 10.04.2007
bis 10.05.2007 |
| 7. | Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: | 05.04.2007 |
| 8. | Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (§ 3(2) BauGB): | |
| 9. | Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB): | |
| 10. | Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB): | |
| 11. | rechtskräftig durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt und öffentlicher Anschlag am Rathaus | |

V. AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan "Am Sportplatz"

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Sportplatz"

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Mühlhausen im Täle, den

(Bürgermeister Gebhard Tritschler)

bekannt gemacht (§ 10 BauGB) durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt "Oberer Filsbote" und durch öffentlichen Anschlag am Rathaus am

somit in Kraft getreten (§ 10 BauGB) am

Gefertigt:



Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung
Hauptstraße 68 73087 Bad Boll
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18

C) Begründung zum Bebauungsplan "Am Sportplatz" und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Sportplatz"

I. Planerfordernis

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“ stellt für die Fläche des Bebauungsplangebietes Gewerbeflächen dar. Das Gebiet ist aufgrund des bereits bestehenden Betriebes der Firma Haas und der angrenzenden Nutzung für eine gewerbliche Erweiterung bis zur Autobahn BAB A8 sehr gut geeignet.

Bei der Gemeinde sind in jüngster Vergangenheit Anfragen an Gewerbebauplätzen eingegangen, so dass nun die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll.

Der Gemeinderat hat aus diesem Grund am 30.10.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am Sportplatz" und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Sportplatz" gefasst. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flurstücke geschaffen werden.

II. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“ stellt für den gesamten Planbereich eine Bebauungsfläche dar. Das Gebiet ist als Gewerbefläche dargestellt.

III. Bestand

1. örtliche Gegebenheiten

Im Westen des Bebauungsplangebietes befindet sich die Firma Haas. Die Firma ist im Bereich Aluminium- und Metalldruckguss tätig und arbeitet teilweise im Dreischichtbetrieb. Die östlich an die Firma angrenzenden Flächen werden als Lager- und Parkflächen genutzt. Die Flächen sind bituminös befestigt. Nach Auskunft der Gewerbeaufsicht beim Landratsamt Göppingen ist der Betrieb in einem Gewerbegebiet zulässig.

Der nördliche Bereich, der an den Hohlbach angrenzt, wird durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen geprägt. Im Osten befindet sich der Sportplatz mit Vereinsheim und Parkplatz.

Nördlich der Kläranlage ist derzeit der Kompostplatz der Gemeinde untergebracht. Im Süden befindet sich die Industriestraße, die Zufahrt zu Sportplatz und Kläranlage ist.

2. Schutzgebiete

Bestehende Schutzgebiete, wie beispielsweise Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete oder Denkmalschutz liegen für das Plangebiet nicht vor.

Auch § 32 Biotop sind nicht im Umfang des Bebauungsplans enthalten.

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Biotop nach § 32 NatSchG Nr. 7423-117-0021 „Hohlbach zwischen Gruibingen und Mühlhausen“ und im Südosten das Biotop Nr. 7423-117-0023 „Fils bei der Exenmühle in Mühlhausen“ an. Eingriffe in die Biotop finden nicht statt.

Gemeinde Mühlhausen im Täle
Bebauungsplan "Am Sportplatz"

3. Eigentum

Mehrheitlich befinden sich die Flächen im Plangebiet in Privateigentum (Flst. 375/1 ist im Eigentum der Gemeinde).

4. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets geschieht ausschließlich über die Industriestraße. Langfristig ist eine Verbindung über die Fils zur Bundesstraße B 466 geplant.

5. Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6. Geologie und Hydrologie

Zur Erschließung des Gebietes wird kein geotechnisches Gutachten erstellt. Den Eigentümern wird empfohlen, objektbezogene Untersuchungen durchführen zu lassen.

7. Leitungen

Das Plangebiet wird von einer Leitung durchquert, die zwischen dem Betriebsgebäude Industriestraße 18 und dem Hohlbach besteht. Die Leitung führt das Wasser des Mühlbaches nach Durchfluss der Stromturbine zum Hohlbach. Die Flurstücke 375/1 und 378/1 sind davon betroffen. Die Leitung kann aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht verlegt werden. Eine Überbauung der Leitung ist nicht möglich. Aus diesem Grund wird ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen, der den Korridor der Kanals von Bebauung frei hält.

IV. Planungsziele und Planungskonzeption

1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets geschieht über die bestehende Industriestraße am südlichen Rand des Plangebietes. Diese Haupteerschließungsstraße bindet sowohl den bestehenden Sportplatz, die Kläranlage als auch das geplante Gewerbegebiet an. Von der Industriestraße ist eine Stichstraße nach Norden geplant, die den nördlichen Teil des Plangebietes erschließt.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen mit einem Querschnitt von 6,50m Fahrbahnbreite gewährleistet eine leistungsfähige und angepasste Erschließung des Plangebietes. Parallel zur Erschließungsstraße sind öffentliche Parkplätze mit 2,50 m Breite vorgesehen. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer mit einem Wenderadius ($r=6,0m$) für PKW geplant. Eine Wendeanlage für LKW oder Lastzüge ist nicht vorgesehen, da dadurch das ohnehin schon geringe Nettobauland noch weiter reduziert würde. Den Gewerbetreibenden kann zugemutet werden, die Wendemöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück zu erstellen. Die mittelfristig geplante Verbindung zur Bundesstraße B 466 erlaubt außerdem den Verzicht auf eine Wendeanlage der Industriestraße.

Gemeinde Mühlhausen im Täle
Bebauungsplan "Am Sportplatz"

Gehwege sind entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Durch den separat geführten Fuß- und Radwegeverkehr ist eine sichere Querung des Gebietes gewährleistet.

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.

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 ein Gewerbegebiet (GE) sein. Diese Nutzung sichert zum einen den bestehenden gewerblichen Betrieb Haas im Plangebiet ab, zum anderen sind die zulässigen Nutzungen mit den angrenzenden Bestandsgebieten verträglich. Eine Erweiterung des Betriebes Haas im Plangebiet ist darüber hinaus möglich. Voraussetzung ist, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal nur ausnahmsweise zulässig sind. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Gebiet vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient und nur untergeordnet zum Wohnen genutzt wird.

Es ist das Ziel der Gemeinde, mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, auch großflächigen, dem produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieben Flächen zu Verfügung stellen zu können. Darüber hinaus werden die Einzelhandelsstrukturen im Ort nicht beeinträchtigt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die beiden erstgenannten Festsetzungen das Erscheinungsbild ausreichend definiert ist. Die maximale Gebäudehöhe soll im GE₁ 10,5 m betragen. Damit sind örtlich übliche Gewerbebetriebe möglich. Im GE₂ ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m zulässig. Auch dies ermöglicht die Ansiedlung örtlich üblicher Gewerbebetriebe. Durch die etwas geringere maximale Gebäudehöhe im GE₂ wird ein verträglicher Übergang zum Sportplatz geschaffen.

Gemeinde Mühlhausen im Täle
Bebauungsplan "Am Sportplatz"

4.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. 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 Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hierdurch wird der Straßenraum von zu nahe heranrückender Bebauung durch Garagen oder Stellplätze freigehalten, und ein überproportional von Parkierung dominiertes Erscheinungsbild des Gebietes verhindert.

4.5 Gewässerrandstreifen

Um die ökologische Funktion der Gewässer (Fils und Hohlbach) zu Erhalten, deren Bewuchs zu sichern und weiter zu verbessern ist ein durchschnittlich 10m breiter Gewässerrandstreifen entlang des Hohlbaches und ein etwas geringerer entlang der Fils (aufgrund der bestehenden Bebauung durch das Vereinsheim) festgesetzt. Eingriffe und Maßnahme die 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.

4.6 Leitungsrecht

Das Plangebiet wird von einer Leitung durchquert, die zwischen dem Betriebsgebäude Industriestraße 18 und dem Hohlbach besteht. Die Leitung führt das Wasser des Mühlbaches nach Durchfluss der Stromturbine zum Hohlbach. Die Flurstücke 375/1 und 378/1 sind davon betroffen. Die Leitung kann aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht verlegt werden. Eine Überbauung der Leitung ist nicht möglich. Aus diesem Grund wird ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen, der den Korridor der Kanals von Bebauung frei hält.

4.7 Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen

Um das Gebiet insgesamt zu durchgrünen sind an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Standorten Bäume zu pflanzen. Um die Gestaltung und Nutzung der Grundstücke nicht durch Baumstandorte zu stark einzuschränken kann die Lage der Baumstandorte verschoben werden.

4.8 Eingrünung von Stellplätzen

Je 10 nicht überdachte private Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen. Dies trägt ebenfalls zur Durchgrünung des Gebietes bei und verhindert ungestaltet öde Parkflächen

4.9 Pflanzliste

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

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dachneigung der Gebäude wird zwischen 0° und 15° definiert. Hierdurch wird eine, städtebauliche ungewünschte, zu heterogene Dachlandschaft verhindert.

5.2 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung an geschlossenen Wandflächen von mehr als 25 m² tragen zur Durchgrünung des Gebiets bei.

5.3 Werbeanlagen

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

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 Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies minimiert den Wasserabfluss aus dem Gebiet.

5.6 Einfriedigungen

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

5.7 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.

V. Städtebauliche Kenndaten

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,57 ha.

VI. Bodenordnung

Zur Bodenordnung wird eine Umlegung durchgeführt.

Gefertigt:



Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung
Hauptstraße 68 73087 Bad Boll
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18