

# Gemeinde Mahlstetten



Objektbezeichnung:

## Bebauungsplan "Gries" - 2.Änderung Mahlstetten

Planinhalt:

Plan zur Auslegung

Maßstab:

1/500

Gezeichnet:

BOCK

Gewerk:

BAURECHT

Architekt:

BOCK

Geprüft:

GÖTZ

Druckdatum:

30.04.2018

Planbez.:

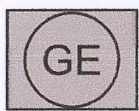
01



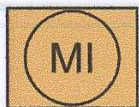
# Legende

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)



Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GE	I
0,8	1,0
o	DN 0°-16°

Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: GE / MI

Vollgeschosse : I

GRZ als Dezimalzahl: 0,8

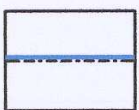
GFZ als Dezimalzahl, als Höchstmaß: 1,0

Bauweise: o

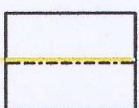
Dachneigung: DN 0°-16° / DN 23°-28° / DN 35°-48°

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Ehemalige Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

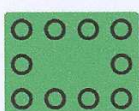
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

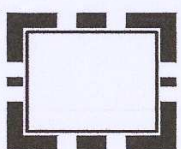
## 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

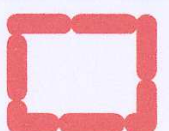


Private Grünfläche zu bepflanzen mit Sträuchern und Bäumen  
und zur dauerhaften Unterhaltung

## 6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Änderungsbereich



# Verfahrensvermerke

---

- |     |   |                         |
|-----|---|-------------------------|
| 1.  | Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat                           | 21.03.2018              |
| 2.  | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  | 05.04.2018              |
| 3.  | Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der TöB | abgesehen               |
| 4.  | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  | abgesehen               |
| 5.  | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlichen Belange   | abgesehen               |
| 6.  | Beschluss über die öffentliche Auslegung  | 20.06.2018              |
| 7.  | Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses  | 05.07.2018              |
| 8.  | Benachrichtigung der Behörden (TöB) über Auslegung  | 25.06.2018              |
| 9.  | Öffentliche Auslegung   | 05.07.2018 - 13.08.2018 |
| 10. | Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR   | 30.06.2020              |
| 11. | Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat                         | 30.06.2020              |
| 12. | Öffentliche Bekanntmachung  | 09.07.2020              |
| 13. | Bestätigung der Rechtskraft   |                         |

Verfahrensgang beglaubigt

Mahlstetten, den  
BM Helmut Götz

01. JULI 2020



**Satzung**  
**über die 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum „Gries“**

Der Gemeinderat hat am 30.06.202 die 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum „Gries“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November.2017, (BGBl. S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221) m. W. v. 30.06.2018;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 (I 3370), Berichtigung vom 12.04.2018 (I 472) ist berücksichtigt;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist;
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung;
- Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214);
- Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) in Kraft getreten am 01. Januar 2014;

**§ 1 Bestandteile der Satzung**

Anlage 1 – Örtliche Bauvorschriften (textliche Festsetzungen) vom 30.04.2020

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Plan vom 30.04.2018.

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4 Inkrafttreten**

Die Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Mahlstetten, 01.07.2020

Helmut Götz  
Bürgermeister



## Satzung

### über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gries“

Der Gemeinderat hat am 30.06.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gries“ in Spaichingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November.2017, (BGBl. S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.Juli 2019 (GBl. S.313);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 (I 3370), Berichtigung vom 12.04.2018 (I 472) ist berücksichtigt;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist;
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung;
- Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214);
- Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) in Kraft getreten am 01. Januar 2014;

**§ 1**  
**Bestandteile der Satzung**

Anlage 1 – Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) vom 30.04.2020  
Anlage 2 – Plan (Titel: Satzung, Maßstab: 1:1000) vom 30.04.2018  
Anlage 3 – Begründung vom 30.04.2020

**§ 2**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Plan vom 30.04.2018.

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Die Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Mahlstetten, 01.07.2020

  
Helmut Götz  
Bürgermeister



## **Bebauungsplan „Gries“ 2. Änderung** **Mahlstetten**

### **BEGRÜNDUNG (nach § 9 Abs. 8 BauGB)**

#### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Mahlstetten entspricht mit der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gries“ den Erfordernissen des erweiterungswilligen örtlichen Gewerbebetriebs.

##### **1.1 Gegenstand der Bebauungsplanänderung**

Die bisherige östliche Baugrenze wird um ca. 18 - 20 m verschoben. Die Baugrenze beinhaltet somit die bisherigen Zufahrts- und Rangierflächen und ermöglicht zukünftige Überdachung dieses Bereiches.

Den Grünstreifen zu Geltungsbereichsgrenze bleibt von der Änderung unberührt.

##### **1.2 Anpassungen von Festsetzungen und sonstigen Darstellungen**

Mit der 2. Änderung wird auch die vorhandene städtebauliche Situation bauplanungsrechtlich geklärt (vgl. Punkt 2.3).

#### **2. Planungsrechtliche Situation**

##### **2.1 Bebauungsplanverfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Mahlstetten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.03.2018 den Einleitungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gries“ in vereinfachtem Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Die amtliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Ortsblatt am 05.04.2018. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist abgesehen worden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mahlstetten hat am 20.06.2018 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gries“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

##### **2.2 Flächennutzungsplan**

In der rechtswirksamen 6. Fortschreibung des „Flächennutzungsplans 2020 der



Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“ ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen wird den Darstellungen der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprochen.

### **2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan „Gries“ wurde als Satzung am 30.07.1971 beschlossen. Der Beschluss ist am 10.01.1972 von Landratsamt Tuttlingen bestätigt worden. Im Jahr 1983 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans eingeleitet, die Rechtskraft dieser Änderung ist dennoch unbestätigt. Die in der 1. Änderung geplanten Anpassungen des Bebauungsplanes sind bereits durchgeführt worden.

Die derzeitige 2. Änderung basiert auf dem Plan vom 1983.

### **2.4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich.

Aufgrund der Bestandsituation sind durch die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Grünelemente betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die artenschutzrechtlichen Konflikte.

Durch den geplanten Bau einer Lagerhalle an einen bestehenden Gewerbebetrieb und der damit verbundenen erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes „Gries“ sind als Ergebnis der Natura 2000-Vorprüfung keine Beeinträchtigungen der Ziele des Vogelschutzgebietes „Südwestalb und Oberes Donautal“ zu erwarten. Weiterführende Untersuchungen im Zuge einer Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung sind nach gutachterlicher Beurteilung nicht erforderlich.

### **2.5 Altablagerungen, Altlasten**

Im Geltungsbereich des Plangebietes „Gries“ besteht gemäß der „Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Tuttlingen“ kein Verdacht auf Altlasten und/oder Altablagerungen.

## **3. Plangebiet, Bestand**

### **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Teil der Gemeinde Mahlstetten und grenzt im Osten direkt an die freie Landschaft mit dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.27.027 – „Scheibenbühl und Bühle“ an. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes 3.27.027 ist mit einem Antrag vom 02.11.1982 an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst worden. Im Norden,



Süden und Westen schließt sich der Planbereich an bestehenden Misch- und Wohnflächen an, die bereits fast vollständig bebaut sind.

#### **4. Plankonzeption**

##### **4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Abgrenzung bleibt bestehen und wird wie folgt festgesetzt.

- Im Norden:  
Südliche Grenze des Flst. Nr. 3356 und 3354;
- Im Süden:  
Lindenstraße und bestehender Weg;
- Im Westen:  
Griessstraße
- Im Osten:  
Westliche Grenze des Flst. Nr. 3339 (Grenze des Landschaftsschutzgebietes)

##### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Die vorgesehene Änderung ermöglicht die Erweiterung der vorhandenen Gebäude in die östliche Richtung. Die vorgesehenen, zulässigen baulichen Strukturen wiederholen die vorhandenen Formen von Produktionshallen.

Die Erweiterung innerhalb von schon versiegelten Flächen (Zufahrten, Parkplätze, Lagerflächen) ermöglicht die platzsparende Weiterentwicklung des ortansässigen Betriebes.

Der festgesetzte Grünstreifen entlang östlicher Grenze schafft einen Abschluss der Gewerbeflächen zur Ortsgrenze und somit zum Landschaftsschutzgebiet.

Die Mischgebietsflächen sind bereits teilweise bebaut.

##### **4.3 Verkehrserschließung**

###### **4.3.1 Ruhender Verkehr**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gries“ werden keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Vielmehr soll der ruhende Verkehr vollständig, wie bisher, auf privaten Grundstücken stattfinden.

###### **4.3.2. Fahrverkehr**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Griessstraße (im Westen und Norden zwischen Misch- und Gewerbeflächen) sowie über Lindenstraße im Süden. Über diese Straßenlinien wird der Planbereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

###### **4.3.3 Fußgänger**

Eine sichere Anbindung des Planbereiches an das örtliche Gehwegnetz ist schon vorhanden (Giesstraße).

#### 4.4 Flächengliederung

Bruttobauland (Geltungsbereich des B-Plans)	20.271 m <sup>2</sup>	100,0 %
Gewerbegebiet	15.008 m <sup>2</sup>	74 %
Mischgebiet	2.947 m <sup>2</sup>	14,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.407 m <sup>2</sup>	7 %
Private Grünflächen	909 m <sup>2</sup>	4,5 %

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

##### Abwasser / Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung ist an bestehende Sammelkläranlage anzuschließen.

##### Wasser

Das Plangebiet kann mengen- und druckmäßig ausreichend über die Ortswasserleitung mit Trinkwasser versorgt werden.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist, für das Plangebiet, eine Löschwassermenge von 1600 l/Minute für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Die erforderliche Löschwassermenge ist gewährleistet.

##### Elektrizität

Das Plangebiet ist schon mit Elektrizität versorgt. Eventuell benötigte Grunddienstbarkeiten werden zur Verfügung gestellt. Erforderlich werdende Kabelverteilerkasten und/oder Kabelverteilerschächte werden in Abstimmung mit der EnBW aufgestellt. Freileitungen sind nicht zulässig.

Mahlstetten, den 01.07.2020

  
Helmut Götz  
Bürgermeister



## **Bebauungsplan „Gries“ 2. Änderung**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 30.04.2018 werden folgende

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

festgelegt.

#### **A. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November.2017, (BGBl S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.Juli 2019 (GBl. S.313);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 (I 3370), Berichtigung vom 12.04.2018 (I 472) ist berücksichtigt;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist;
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung;
- Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214);
- Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11



des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBI. Nr. 17, S. 389) in Kraft getreten am 01. Januar 2014

## **B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung im Bebauungsplan. Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)**

1.1 Es wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Demnach sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Demnach können nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

1.2 Es wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Demnach sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Im gesamten Baugebiet sind nur Betriebe zulässig, bei denen der Lärmpegel tagsüber 55 dB und nachts 40 dB nicht übersteigt. Der Lärmpegel ist von dem nächsten gelegenen Wohnhaus aus zu messen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe entsprechend dem Einscrieb in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan.

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

## **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Als Bauweise wird die offene Bauweise BauNVO festgesetzt.

## **4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Griesstraße sowie über die Kirchbühlstraße bzw. Flst. Nr. 3320/1. Die Fahrbahn wird durch eine Straßenbegrenzungslinie begrenzt.

## **7 Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind gärtnerisch zu gestalten. Dazu sind je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum aus der Pflanzliste (Artenliste 1 und 2) oder mindestens 5 Sträucher aus der Pflanzliste (Artenliste 3) zu bepflanzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen (Pflanzliste 1 und 2) zu ersetzen.

7.2 Die ausgewiesene Grünfläche ist als Pflanzfläche mit den Bäumen aus der Pflanzliste 1 und 2 sowie Sträucher (Pflanzliste 3) zu anlegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Die vorhandenen Bäume sind, nach Möglichkeit, dauerhaft zu erhalten und pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen in angemessener Qualität (Pflanzliste 1) zu ersetzen.

Hinweis:

Während der Bauzeit sind gemäß DIN 18920 wirkungsvolle Schutzmaßnahmen zu treffen. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ist das Befahren, die Ablagerung sowie die Entnahme von Boden zu unterlassen.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Niederschlagswasser**

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 45b Abs. 3 (Beseitigung von Niederschlagswasser) des Wassergesetzes für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

### **8.2 Kulturdenkmale und archäologische Denkmale**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bislang nicht erfasste Flurdenkmale (z. B. Feldkreuze, historische Grenzsteine) oder noch nicht bekannte archäologische Funde gefunden werden, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg sofort zu benachrichtigen.

### **8.3 Archäologische Bodenfunde**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Ausbauarbeiten frühzeitig mit dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post: Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: [refe-rat26@rpf.bwl.de](mailto:refe-rat26@rpf.bwl.de))** abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenveränderungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **8.4 Mineralische Rohstoffe**

Das bei den Baumaßnahmen anfallende Material soll auf die Verwendbarkeit als Baustoff geprüft werden.

### **8.5 Pflanzliste**

Die Grenzabstände gemäß dem Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg sind einzuhalten. Wichtig ist auch die Verwendung von autochthonem Pflanzgut aus der Herkunftsregion 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland oder 8 Schwäbische und Fränkische Alb.



Die durch Fettschrift hervorgehobenen Arten sind bei der Anpflanzung bevorzugt zu verwenden (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002).

Artenliste 1: Großbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm)

<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<b>Betula pendula</b>	<b>Hängebirke</b>
<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>Gewöhnliche Esche</b>
<b>Quercus patraea</b>	<b>Traubeneiche</b>
<b>Quercus robur</b>	<b>Stieleiche</b>
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche

Artenliste 2: Mittelhochgroße Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm)

<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>
<b>Alnus glutinosa</b>	<b>Schwarzerle</b>
<b>Populus tremula</b>	<b>Zitterpappel, Espe</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Vogelkirsche</b>
Alnus incana	Grauerle
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus glabra	Bergulme

Artenliste 3: Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Roter Hartriegel</b>
<b>Corylus avellana</b>	<b>Gewöhnliche Hasel</b>
<b>Euonymus europaeus</b>	<b>Gewöhnl. Pfaffenhütchen</b>
<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehe</b>
<b>Rosa canina</b>	<b>Echte Hundsrose</b>
<b>Salix alba</b>	<b>Silberweide</b>

<b>Salix purpurea</b>	<b>Purpurweide</b>
<b>Salix rubens</b>	<b>Fahlweide</b>
<b>Viburnum lantana</b>	<b>Wolliger Schneeball</b>
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

#### 8.6 Wasserschutzgebiet:

Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die „Brunnaderquelle“ der Stadt Mühlheim a.D. Die Bestimmungen der Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamtes Tuttlingen vom 30.11.2006 sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Rechtsvorschriften sind zu beachten.

Wegen des verkarsteten Untergrundes und zumeist geringmächtiger Deckschichten liegen im Planungsbereich empfindliche Grundwasserverhältnisse vor, die bei Planung, Bau und Betrieb zu berücksichtigen sind.

Der Errichtung von Erdwärmesonden kann im Interesse des Trinkwasserschutzes nicht zugestimmt werden.

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „Brunnaderquelle“.

Neben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind insoweit deshalb auch die Planziele 4.3.1 ff. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) zu beachten, wonach das Grundwasser sowie genutzte oder nutzungswürdige Trink- und Nutzwasservorkommen zu schützen und vor nachteiliger Beeinflussung zu sichern sind.

#### 8.7 Bodenschutz

##### Minimierung/Vermeidung

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW—Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und sonstige freizuhaltende Flächen (z.B. Grünflächen) dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen. Geeignetes anfallendes steiniges Erdmaterial (Kalkstein- Massenkalk) kann gegebenenfalls zur Herstellung von Waldwegen / Feldwegen sinnvoll wiederverwendet werden.

Überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf der gemeindeeigenen Erddeponie oder einem Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV-Bodenmaterial / Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

Nachdem das Erddeponievolumen der Erddeponie „Bohl“ der Gemeinde Mahlstetten immer geringer wird, empfehlen wir ein Bodenmanagementkonzept / Bodenschutz- und Verwertungskonzept aufzustellen.

#### 8.8 Tier- und Pflanzenwelt, Landschaft

Gemäß den Grundsätzen 1.9, 2.4.3.8 und 5.1.1 Abs. 1 LEP sind die Tier- und Pflanzenwelt und die Landschaft zu schützen und zu bewahren, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu vermeiden bzw. zu minimieren und nachteilige Folgen evtl. unvermeidbarer Eingriffe auszugleichen.

Mahlstetten, den 01.07.2020

Helmut Götz  
Bürgermeister





## **Bebauungsplan „Gries“ 2. Änderung**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 30.04.2018 werden folgende

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

festgelegt.

#### **A. Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

#### **B. Örtliche Bauvorschriften**

##### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

###### **1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

Für die Hauptgebäude sind die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

SD = Satteldach

FD = Flachdach

Dachneigung zwischen 0 und 16°.

Kniestöcke sind zulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Bis 10° geneigte Dachflächen können als begrünte Flächen ausgebildet werden und mit mindestens zwölf Zentimeter Substratschicht mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gehölzen bepflanzt und so zu erhalten werden. Auch eine einfache extensive Dachbegrünung mit nur minimalem Substrat ist möglich.

###### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine sowie Blech in matter Tönung und nur in den Farben rot bis braun, grau und schwarz zulässig. Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

## **2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

## **3 Garagen**

Die Garagen sind, soweit nicht im Gebäude eingebaut, in massiver Bauweise, freistehend oder an das Gebäude angebaut, zu erstellen.

Dachform der Garagen

SD = Satteldach bis 12°

FD = Flachdach 0-3°

Dacheindeckung – wie Hauptgebäude

## **4 Einfriedungen**

Die zulässige Einfriedungen höhe beträgt 2,00 m. Die Belange des Nachbarrechtes sind zu beachten.

Mahlstetten, den 01.07.2020

Helmut Götz  
Bürgermeister

