Gemeinde Mahlstetten

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Grube - 1. Änderung

25.10.2017

Maßstab 1:1000 i.O.	Blattformat 84,1 x 29,7 cm	Stand 25.10.2017
Bearb. La / St	Projekt 1621	

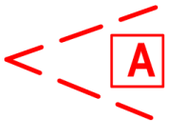
kommunal PLAN

Stadt- und Umweltplanung
78532 Tuttlingen Fuchsweg 3
tel: 07461/73050
e-mail: info@kommunalplan.de
www.kommunalplan.de

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Emissionskontingentierung: Richtungssektoren (A bis E) für Zusatzkontingente (s. Textfestsetzungen)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

0,8 bzw. 0,6 — Grundflächenzahl

II — max. Zahl der Vollgeschosse

Höhe / Höhenlage der baulichen Anlagen:

GH max. — max. zulässige Gebäudehöhe (in m. ü. EFH)

EFH max. — max. zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (in m. ü. NN.)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise - Gebäude bis 75 m Länge zulässig



überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

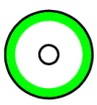


öffentliche Verkehrsflächen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Erhalt und Sicherung wertvoller Einzelbäume



Pflanzung mittel- bis großkroniger Bäume

Sonstige Festsetzungen, Planzeichen, nachrichtliche Darstellungen

DN 0°-30° — zulässige Dachneigung 0° bis 30°



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke

Datum

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Geplante Termine:

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates		07.06.2017
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		14.06.2017
- GR - Billigung des Entwurfs und Offenlagebeschluschluss		25.07.2017
- Auslegungsbekanntmachung		27.07.2017
- öffenliche Auslegung und Behördenbeteiligung	04.08.2017 bis	08.09.2017
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat		25.10.2017
- Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtskraft		09.11.2017

Ausfertigungsvermerk

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Mahlstetten, den 07. NOV. 2017

gez. .....

Helmut Götz, Bürgermeister

Gemeinde Mahlstetten * Landkreis Tuttlingen *

GEMEINDE MAHLSTETTEN

Bürgermeisteramt ... Mahlstetten

Tel. 07429-940208 ... www.mahlstetten.com

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.11.2017 tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

Gemeinde Mahlstetten

Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„Grube 1. Änderung“

Bestandteile:

- Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 25.10.2017
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Empfehlungen vom 25.10.2017
- Begründung vom 25.10.2017 mit Anlagen
  - *Relevanzprüfung zum geplanten Vorhaben Gewerbegebiet Grube – Bauabschnitt 1 Planungsbüro Dipl. Biol. Axel Beutler, München, Mai 2017.*
  - *Natura 2000-Vorprüfung zum Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“, Ludger Große-Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege, Waldenbuch, vom 25.07.2017.*
  - *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Grube – 1. Änderung“, Proj. Nr. T16-060 vom 04.05.2017, Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen.*

Stand: 25.10.2017

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1621

Gemeinde Mahlstetten

Satzung
über den Bebauungsplan

„Grube 1. Änderung“

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Mahlstetten in öffentlicher Sitzung am 25.10.2017 den Bebauungsplan „Grube 1. Änderung“ in Mahlstetten als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2017 maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.10.2017
- Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) in der Fassung vom 25.10.2017

Folgende Anlagen sind beigefügt:

- Begründung vom 25.10.2017

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
In Kraft treten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Grube 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mahlstetten, den 07. NOV. 2017

.....
Helmut Götz, Bürgermeister

Gemeinde Mahlstetten Landkreis Tuttlingen

GEMEINDE MAHLSTETTEN
Bürgermeisteramt • Marktplatz 1 • 78609 Mahlstetten
Tel. 07429-940203-0 • Fax 940205-20 • www.mahlstetten.com

Vermerk zur Rechtskraft:
Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am 09. NOV. 2017 rechtskräftig.

Gemeinde Mahlstetten

Satzung
über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Grube 1. Änderung“

Gemäß § 74 (1) und (7) der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Mahlstetten in öffentlicher Sitzung am 25.10.2017 die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grube 1. Änderung“ in Mahlstetten als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung deckungsgleich. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2017.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Örtliche Bauvorschriften (Textteil) in der Fassung vom 25.10.2017
- in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil vom 25.10.2017.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
In Kraft treten

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grube 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Mahlstetten, den 07. NOV. 2017

Gemeinde Mahlstetten Landkreis Tuttlingen

Helmut Götz, Bürgermeister

GEMEINDE MAHLSTETTEN

Bürg[illegible] Mahlstetten
Tel.07[illegible]0-0 • Fax[illegible]

Vermerk zur Rechtskraft:
Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am 09. NOV. 2017 rechtskräftig.

Gemeinde Mahlstetten

Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„Grube 1. Änderung“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise, Empfehlungen, Nachrichtliche Übernahmen
Anlage: Begründung (nach § 2a BauGB)

Stand: 25.10.2017

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1621

INHALTSVERZEICHNIS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 3

1 Art der baulichen Nutzung 3
1.1 Gewerbegebiet 3
1.2 Emissionskontingentierung 4
1.3 Mischgebiet 5

2 Maß der baulichen Nutzung 5
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 5
2.2 Zahl der Vollgeschosse 5
2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen 5

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 6
3.1 Überbaubare Grundstücksflächen 6
3.2 Bauweise 6

4 Öffentliche Verkehrsflächen 6

5 Anpflanzen von Bäumen 6

6 Erhaltung von Bäumen 6

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 7
7.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser 7
7.2 Oberflächenbeläge von Stellplätzen 7
7.3 Außenbeleuchtung 7
7.4 Metalleindeckungen von Dächern 7
7.5 Gehölzrodungen 7

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 8

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 8
1.1 Dachform und Dachneigung 8
1.2 Dacheindeckung 8
1.3 Gestaltung der Fassaden 8

2 Gestaltung von Werbeanlagen 8

3 Plätze für Abfallbehälter 8

4 Einfriedungen 8

5 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser 9

6 Ordnungswidrigkeiten 9

C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 10

1 Bodendenkmalschutz 10

2 Bodenschutz 10

3 Grundwasserschutz 11

4 Geotechnik / Baugrund 11

5 Entwässerung 12

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Gewerbegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausschlüsse:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmen:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Emissionskontingentierung

In den Teilflächen GE-1 und GE-2 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle für die Teilflächen GE-1 und GE-2 (s. Eintragung im Plan) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 unter Berücksichtigung möglicher Zusatzkontingente, weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} der Teilflächen:

Teilfläche	Größe (m^2)	Emissionskontingente dB(A)/m^2	
		L(EK),Tag	L(EK),Nacht
Fläche GE-1	9258	58	43
Fläche GE-2	3727	58	43

(Teilflächen, Berechnungsgrundlagen s. schalltechn. Gutachten)

Innerhalb der im Plan eingetragenen Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten:

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus,T	EK, zus,N
A	46,2°	110,9°	0	0
B	110,9°	219,3°	4	4
C	219,3°	318,3°	7	7
D	318,3°	0,8°	6	6
E	0,8°	46,2°	7	7

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente ist bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 im Bau- und Genehmigungsverfahren.

Auf die detaillierten Vorgaben des Schalltechnischen Gutachtens wird verwiesen:
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Grube – 1. Änderung“, Proj. Nr. T16-060 vom 04.05.2017, Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen.

1.3 Mischgebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

Ausschlüsse:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Für das Mischgebiet wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil sowohl für das Mischgebiet, als auch das Gewerbegebiet als „II“ (zwei)–geschossig, als Höchstwert festgesetzt.

2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird gem. Planeintrag für die jeweiligen Baufelder wie folgt festgesetzt:

- Baufeld GE-1: GH max. 10,00 m über EFH
- Baufeld GE-2: GH max. 8,00 m über EFH
- Baufeld MI: GH max. 8,00 m über EFH

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH Fertigfußboden). Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird für die jeweiligen Baufelder durch Planeintrag der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt (EFH Fertigfußboden).

- Baufeld GE-1: EFH max. 877,50 m. ü. NN.
- Baufeld GE-2: EFH max. 878,00 m. ü. NN.
- Baufeld MI: EFH max. 880,00 m. ü. NN.

Überschreitungen der festgesetzten EFH sind zulässig, soweit die rechnerisch ermittelte max. Gebäudehöhe (Summe der festgesetzten EFH + festgesetzte GH) eingehalten wird. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Bauweise

Die Bauweise wird durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt als:
„o“ offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
„a“ abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend sind jedoch Gebäude bis 75 m Länge zulässig.

4 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im östlichen Bereich des Plangebietes entlang der Riegertsbühlstraße sind (entsprechend Eintrag im Plan) standortgerechte Alleebäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Falls dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt.

6 Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind die bestehenden Alleebäume an der Riegertsbühlstraße dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Falls dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes eine angemessene

Ersatzpflanzung erfolgt. Die zu erhaltenden Bäume sind, insbesondere bei Baumaßnahmen, vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Ortskanal zuzuführen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten Anlagen zu versickern.

[Hinweis: Für die Grundstücksentwässerung bzw. Versickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.]

7.2 Oberflächenbeläge von Stellplätzen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegen stehen.

7.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED) und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

7.4 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen und Anlagen zur Regenwasserableitung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle, bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

7.5 Gehölzrodungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Fällungen bzw. Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und 28.02. durchzuführen.

Tuttlingen, 25.10.2017

kommunalPLAN GmbH

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dachformen mit einer Dachneigung zwischen 0° und 30°.

1.2 Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen sind nur Materialien in matter Tönung zulässig.

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

1.3 Gestaltung der Fassaden

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialen dürfen nicht großflächig, sondern bestenfalls auf kleinen, deutlich untergeordneten Teilflächen verwendet werden. Als Fassadenmaterial ist das zum Gewerbe-Hallenbau übliche Material zulässig, nicht jedoch Textilmaterialien und Planen.

2 Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude, bis zu einer maximalen Fläche von 8 m² je Gewerbebetrieb zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden und die Dachfläche nicht überragen.

Werbeanlagen dürfen die umliegenden Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nur Werbeanlagen unbeleuchteter Art. Das Anstrahlen von Werbeanlagen mit weißlichem oder gelblichem Licht ist zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchtreklame, dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig.

3 Plätze für Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter und -sammelplätze sind durch geeignete Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise auszuführen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zugelassen sind Zäune bis zu 2,00 m Höhe, ebenso Hecken und Strauchgruppen.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern sowie standortfremden Sträuchern und Heckenpflanzen wie z.B. Thujen und Zypressen.

[Auf die geltenden nachbarrechtlichen Abstandsregelungen nach § 11 ff Nachbarrechtsgesetz (NRG BW) wird hingewiesen.]

5 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Gewerbegebiet sind zur Sammlung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser geeignete Anlagen dezentral auf den Grundstücken vorzusehen.

[Hinweis: Für die Grundstücksentwässerung bzw. Versickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.]

6 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Tuttlingen, 25.10.2017

kommunalPLAN GmbH

C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Bodendenkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Bodenschutz

Bei der baulichen Umsetzung der zukünftigen Bauvorhaben ist auf folgende Ausführungen zu achten, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamen und schonen den Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit 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. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.

Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten.

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 zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses 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 Materials) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u. a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Verweis auf die durch das Umweltministerium herausgegebene Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) sowie auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des LRA TUT, das auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

Geeignetes anfallendes steiniges Erdmaterial (Kalkstein) kann zur Herstellung von Waldwegen oder Feldwegen verwendet werden. Eine etwaige Zwischenlagerung kann, nach Rücksprache beim Wasserwirtschaftsamt und beim Erddeponiebetreiber, auf der Erddeponie eingerichtet werden.

Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Hinweise entsprechend zu informieren.

3 Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III des 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 Bestimmungen und Rechtsvorschriften (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Wegen des zur Verkarstung neigenden Untergrundes ist im überplanten Bereich grundsätzlich von empfindlichen Grundwasserverhältnissen auszugehen, die bei Planung, Bau und Betrieb zu berücksichtigen sind.

Aus Gründen des Trinkwasserschutzes kann der Errichtung von Erdwärmesonden im Planungsbereich nicht zugestimmt werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

4 Geotechnik / Baugrund

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine aus Dolomit und zuckerkörnigem Kalkstein im Unteren Massenkalk, welcher von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Entwässerung

Hinweise des Wasserwirtschaftsamts:

Ausschließlich das Niederschlagswasser der Dachflächen der Privatgrundstücke darf über 30 cm bewachsenen Oberboden in den Untergrund versickert werden. Das restliche Niederschlagswasser muss zusammen mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die private Niederschlagswasserbeseitigung muss wasserrechtlich genehmigt werden.

Metalldächer (Kupfer, Blei, Zink, Titanzink) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind deshalb im Baugebiet nicht zulässig.

Gemeinde Mahlstetten

Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„Grube 1. Änderung“

Begründung nach § 2a BauGB

Stand: 25.10.2017

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1621

INHALTSVERZEICHNIS

1 AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS 3

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS 3

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 5
3.1 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen 5
3.2 Bebauungsplan Grube 6
3.3 Bebauungsplanverfahren 6

4 ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 7

5 ERSCHLIEßUNG 7
5.1 Verkehrserschließung 7
5.2 Entwässerung 8

6 IMMISSIONSSCHUTZ 8

7 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE 9
7.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 9
7.2 Natura 2000 Vorprüfung 10

8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 11
8.1 Art der baulichen Nutzung 11
8.2 Maß der baulichen Nutzung 11
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 11
8.4 Öffentliche Verkehrsflächen 12
8.5 Anpflanzen / Erhaltung von Bäumen 12
8.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 12

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13

10 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN 13
10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ... 13

11 VERFAHRENSTERMINE 13

Anlagen:

Relevanzprüfung zum geplanten Vorhaben Gewerbegebiet Grube – Bauabschnitt 1 Gemeinde Mahlstetten, Planungsbüro Dipl. Biol. Axel Beutler, München, Mai 2017.

Natura 2000-Vorprüfung zum Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“, Ludger Große-Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege, Waldenbuch, vom 25.07.2017.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Grube – 1. Änderung“, Proj. Nr. T16-060 vom 04.05.2017, Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen.

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan des Gewerbegebiets „Grube“ westlich der Riegertsbühlstraße ist seit dem 07.08.1996 rechtskräftig. Bisher ist in diesem Gebiet ein Grundstück an der Riegertsbühlstraße bebaut.

Die Realisierung der ursprünglich vorgesehenen Erschließungstraße, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan gegenüber der Blumenstraße in westlicher Richtung an der Riegertsbühlstraße anbindet, war bisher nicht erforderlich. Abweichend vom geltenden Bebauungsplan wurde mit der o.g. Betriebsansiedlung die Trasse der Erschließungsstraße bereits teilweise als Baufläche eingenommen und überbaut, sodass eine Verlegung der Straße um etwa 25 m nach Süden erforderlich wird.

Aufgrund aktueller Erweiterungs- und Umsiedlungsabsichten eines ortsansässigen Gewerbebetriebes soll nun kurzfristig auch der südliche Bereich des Gewerbegebiets an der Riegertsbühlstraße für eine Neuansiedlung erschlossen werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sollen durch die Neu-Festlegung der inneren Erschließungsstraße und die Neuordnung der Baufenster die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebsansiedlung geschaffen werden.

Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, kann das Bebauungsplanverfahren im sogenannten „beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)“ durchgeführt werden. Der Gemeinderat Mahlstettens hat am 07.06.2017 in öffentlicher Sitzung den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Grube 1. Änderung“ im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch gefasst.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird der betreffende Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Grube“ überplant.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Mahlstetten und ist Teil der gewerblichen Entwicklung auf der Westseite der Riegertsbühlstraße, die sich in nördlicher Richtung fortsetzt.

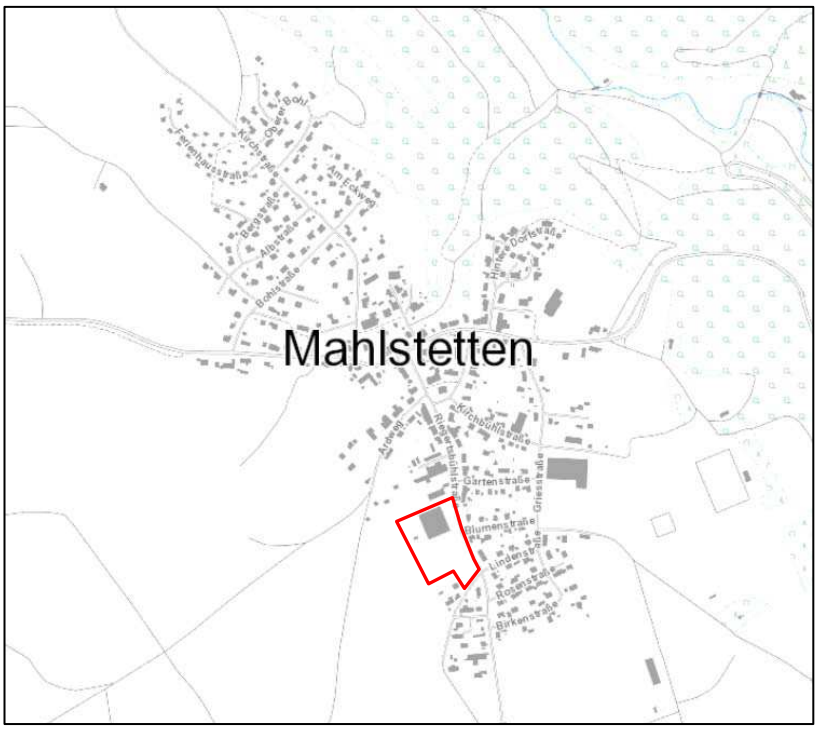


Abb.: Lage des Plangebiets (Grafik: LUBW)

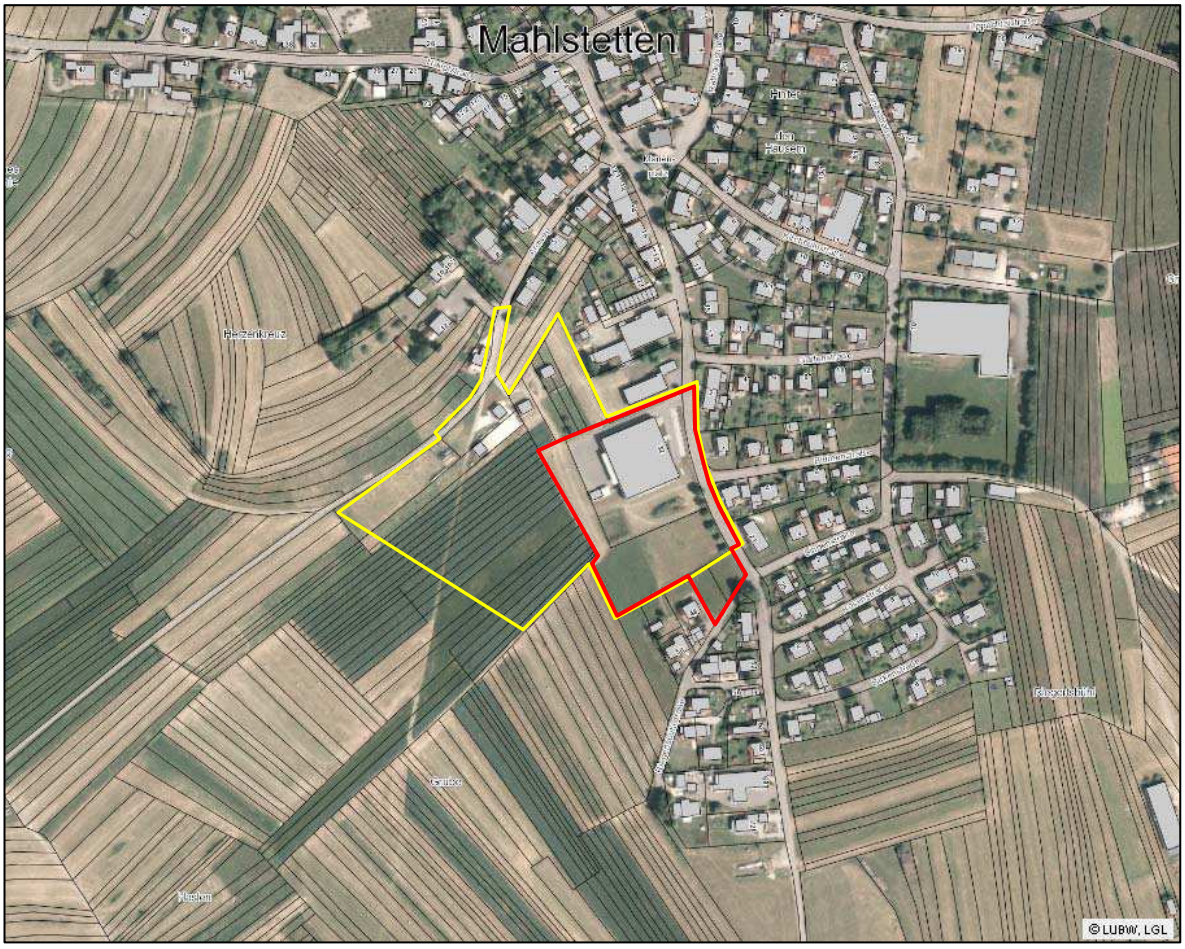


Abb.: gelbe Abgrenzung: Bebauungsplangebiet „Grube“ (Rechtskraft 1996)

Rote Abgrenzung: aktueller Änderungsbereich, Bebauungsplangebiet „Grube 1. Änderung“ (Plangrundlage: LUBW)

Der nördliche Bereich des Plangebiets ist bereits durch eine Fertigungshalle bebaut. Der südliche Bereich wird zum großen Teil als Pferdekoppel genutzt.

Das bauliche Umfeld im Süden und Osten ist überwiegend durch Wohngebäude der Nachkriegszeit geprägt. Westlich des Plangebiets schließen weitere, bisher unbebaute Gewerbeflächen des Gewerbegebiets „Grube“ an, die bisher noch landwirtschaftlich als Wiesen- und Ackerflächen genutzt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 1,63 ha. Neben den gewerblichen Bauflächen wird analog zum bisherigen Bebauungsplan die Riegertsbühlstraße in den Geltungsbereich einbezogen. Zudem werden die beiden südlich angrenzenden Grundstücke (Flst. Nr. 3186/1 und 3186/2) einbezogen, um auch dort klare Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu schaffen.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen

Das Gewerbegebiet Grube ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung entspricht in vollem Umfang den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

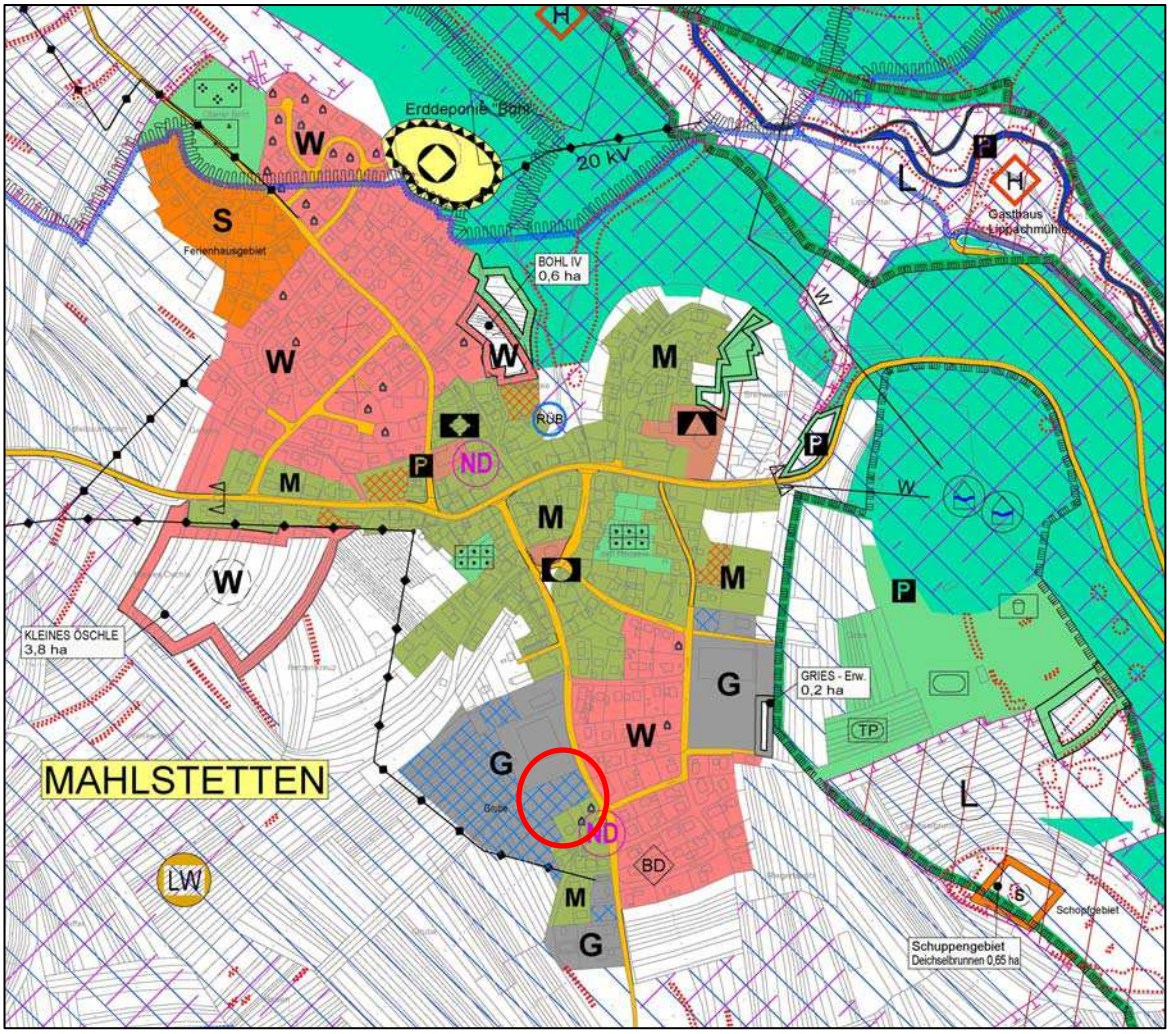


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Spaichingen

3.2 Bebauungsplan Grube

Der Bebauungsplan des Gewerbegebiets „Grube“ ist seit dem 07.08.1996 rechtskräftig. Bisher ist in diesem Gebiet ein Gewerbegrundstück an der Riegertsbühlstraße bebaut.

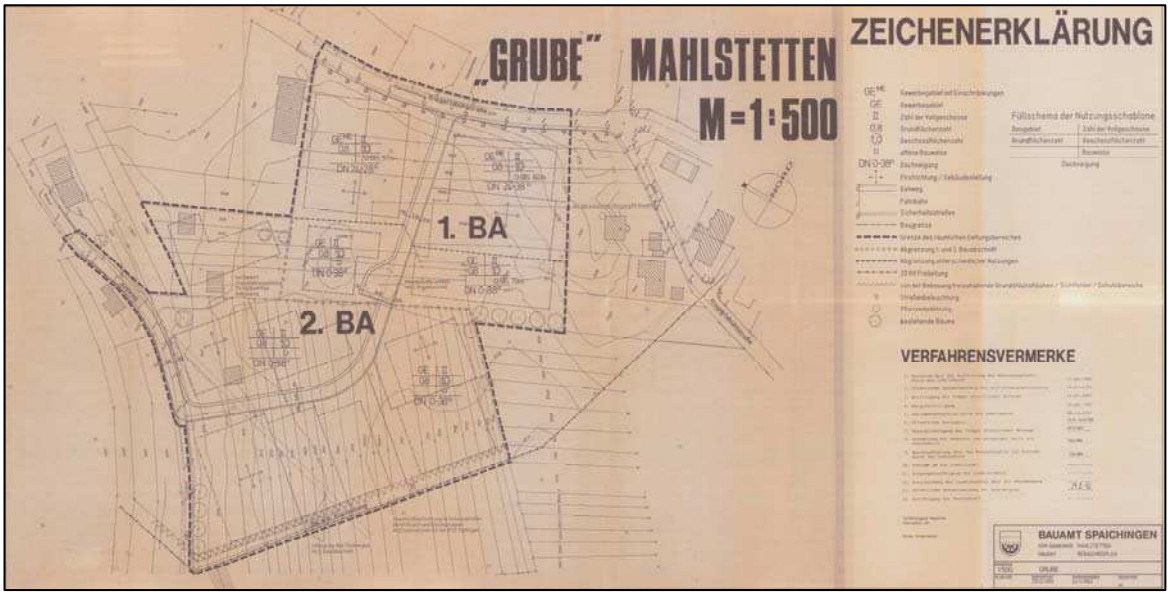


Abb.: rechtskräftiger B-Plan „Grube“ vom 07.08.1996

Die Realisierung der ursprünglich vorgesehenen Erschließungstraße, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan gegenüber der Blumenstraße in westlicher Richtung an der Riegertsbühlstraße anbindet, war bisher nicht erforderlich. Abweichend vom geltenden Bebauungsplan wurde mit der o.g. Betriebsansiedlung die Trasse der Erschließungsstraße bereits teilweise als Baufläche eingenommen und überbaut, sodass eine Verlegung der Straße um etwa 25 m nach Süden erforderlich wird.

3.3 Bebauungsplanverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird nach den Maßgaben des **§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren** durchgeführt.

Der Änderungsbereich erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Durch das Bebauungsplanverfahren werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne vorbereitet, als die planungsrechtlichen Vorgaben für die bereits beplante und erschlossene Baufläche an der Riegertsbühlstraße für ein konkretes Ansiedlungsvorhaben angepasst werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs werden durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 qm. Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

Allerdings ist durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung nachzuweisen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans nicht artenschutzrechlichen Bestimmungen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) entgegen steht.

4 Änderungen des Bebauungsplans

Um die Voraussetzungen für die geplante Betriebsansiedlung zu schaffen, sind im Wesentlichen folgende Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen.

- Verlegung der Erschließungsstraße um rd. 25 m Richtung Süden, um einerseits eine ausreichende Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbebetriebes im Norden, und gleichzeitig ein geeignetes Grundstück für die geplante Neuansiedlung im Süden zu schaffen.
- Möglichst „offene“ Festsetzungen: flexible, relativ großzügige Auslegung der Baufenster.
- zulässige Gebäudehöhen im Norden maximal 10,0 m (in Orientierung am bestehenden Gebäude), auf den südlichen Bauflächen maximal 8,0 m (angelehnt an die vorliegende Bauplanung).
- Dachneigung 0-30° (einer zeitgemäßen Gewerbebebauung entsprechend).
- Die südliche Baufläche wird aufgrund deren Nachbarschaft zu Wohngebäuden als Mischgebiet ausgewiesen.
- Berücksichtigung bzw. Sicherung der bestehenden Baumreihe an der Riegertsbühlstraße durch Pflanzgebote, die auch Bestandteil des bisherigen Bebauungsplans ist.
- Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden folgende, störintensive Nutzungen vorsorglich ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten aller Art, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (sind nicht zulässig).
- Zum Schutz umliegender Wohn- und Mischgebiete werden nach Vorgabe der schalltechnischen Untersuchung sog. Emissionskontingente für die Gewerbeflächen festgesetzt (Rechtsgrundlage: Bundesimmissionsschutzgesetz.
- Um aktuellen wasserrechtlichen Vorgaben zu entsprechen, (es besteht die Soll-Vorgabe einer dezentralen, getrennten Entwässerung) wird für das Gebiet eine Entwässerung im „modifizierten Mischsystem“ vorgesehen. D.h. das Schmutzwasser ist dem bestehenden Ortskanal zuzuführen. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten Anlagen zu versickern.

5 Erschließung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Straßenbaumaßnahme und die technische Erschließung des Baugebiets durch das Büro Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen vorbereitet. Die Ver- /Entsorgung des Gebiets erfolgt grundsätzlich durch Anschluß an die Leitungssysteme in der Riegertsbühlstraße.

5.1 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die geplante Erschließungsstraße, die mit einer geplanten Trassenbreite von 6,75 m an der Riegertsbühlstraße anbindet.

Da eine Weiterführung der Straße und der geplante Ringschluß zum Ardweg erst im Zuge eines späteren Bauabschnittes erfolgen kann, dessen Umsetzung noch nicht absehbar

ist, ist die Erschließungsstraße zunächst als Stichstraße mit einer provisorischen Wendeanlage an deren westlichen Ende geplant.

5.2 Entwässerung

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) schreibt in § 55 Abs. 2 vor, dass Niederschlagswasser durch ortsnahe Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll.

Das geplante Baugebiet „Grube“ wird dennoch (in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Tuttlingen) im Mischsystem bzw. im modifizierten Mischsystem entwässert. Die Begründung hierfür liegt in mehreren örtlichen Gegebenheiten:

- Es ist im nahen und weiten Umfeld des geplanten Baugebietes kein Vorfluter vorhanden, in welchen das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte.
- Die komplette Ortsentwässerung von Mahlstetten erfolgt im Mischsystem. Es sind deshalb keinerlei Regenwasserkanäle oder Regenwasserbehandlungsanlagen im Bestand vorhanden, an welche man anschließen könnte.
- Aufgrund der Lage des Baugebietes in der WSZ III und IIIA sowie der Lage in einer Senke soll (in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Tuttlingen) lediglich das unverschmutzte Niederschlagswasser (Dachflächen) versickert werden.

Die Entwässerungskonzeption sieht die gemeinsame Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser vor. Somit wird das Baugebiet rechnerisch im reinen Mischsystem entwässert, wobei durch Bestimmungen im Bebauungsplan folgende Vorgaben zum Umgang mit dem auf den privaten Hof- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser gemacht werden:

- Festsetzung, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten Anlagen zu versickern.
- Befestigung von privaten Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä., soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegen stehen.

6 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden ist im Bebauungsplanverfahren sicher zu stellen, dass im Zusammenhang der Planung keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen entstehen.

Zur Einhaltung der zulässigen Pegelwerte an der angrenzenden Bebauung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung für die Teilflächen des Gewerbegebiets die Geräuschkontingente bestimmt. Mit Hilfe der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ist es möglich, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung die Entwicklung eines Gebiets hinsichtlich der zu erwartendem Lärmeinwirkung zu steuern.

Das Untersuchungsgebiet wurde nicht nur auf die räumliche Umgrenzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung beschränkt, sondern beinhaltet auch alle angrenzenden geplanten GE-Flächen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan „Grube“. Zusätzlich wurden mögliche Zusatzkontingente für Richtungssektoren ausgewiesen.

Die ermittelten Emissionskontingente wurden nach Vorgabe des schalltechnischen Gutachtes als Festsetzungen für Betriebsansiedlungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente ist bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen.

Durch diese Festlegung ist sichergestellt, dass die Grenzwerte gemäß TA-Lärm an der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.

Auf die detaillierten Ausführungen des Schalltechnischen Gutachtens wird verwiesen:
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Grube – 1. Änderung“, Proj. Nr. T16-060 vom 04.05.2017, Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

7.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Planungsbüro Dipl. Biol. Axel Beutler, München).

Zusammenfassung (Auszug der Untersuchung):

Die von uns durchgeführte Vorbegehung des Areals und seiner engeren Umgebung zeigte, dass die Eingriffsfläche selbst kaum für anspruchsvolle streng und/oder gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten in Frage kommt. Eine hohe oder auch sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung und ein sehr großer potentieller Stellenwert für streng und/oder gemeinschaftsrechtlich geschützte Vogelarten (z.B. Braunkehlchen, Feldlerche), kommt jedoch der Umgebung der Fläche zu (Wiesen und Weiden im SPA-Gebiet und Umgebung). Hier ist in Abhängigkeit der Störanfälligkeit der möglicherweise vorhandenen Arten mit potenziellen Beeinträchtigungen zu rechnen. Den Einzelbäumen und umgebenden Gebäuden kommt ansonsten eine mittlere Bedeutung zu, da hier potenzielle Quartiere für Höhlen- und Gebäudebrüter, sowie Fledermäuse, bestehen.

Die Umgebung der Eingriffsfläche bietet grundsätzlich geeignete Habitate für gemeinschaftsrechtlich geschützte Vogelarten, damit sind Verstöße gegen das Störungsverbot zumindest während der Bauzeit zu erwarten, auch während der Betriebszeit kann es, abhängig von der Art des geplanten Gewerbes, zu erheblichen Störungen am Brutplatz kommen. Verstöße gegen das Tötungs- und Schädigungsverbot sind zumindest in Bezug auf die am Ostrand der Fläche stockenden Bäume nicht sicher auszuschließen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Außerdem kann auch von der Ausgestaltung der geplanten Gebäude eine erhebliche Beeinträchtigung von Vogelarten ausgehen (z. B. Erhöhung des Kollisionsrisikos an großen Glasflächen).

Insgesamt leitet sich nach Einschätzung des Gutachters die Notwendigkeit einer saP-Untersuchung aufgrund des ökologisch bedeutsamen Umfeldes des Plangebietes für die Avifauna ab. Fledermäuse sollten wegen der vorhandenen Ahornbaumreihe an der Erschließungsstraße Riegertsbühlstraße im Osten des Plangebietes näher untersucht werden. Ausdrücklich vermerkt der Gutachter, dass sich auf der Eingriffsfläche selbst keine Biotope befinden.

Aus Sicht des Auftraggebers und nach Rücksprache mit den beauftragten Ingenieurbüros, wird die vom Büro Beutler“ vorgelegte Relevanzprüfung von Mai 2017 für ausreichend gehalten, um im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens „Grube - 1. Änderung“ Artenschutzaspekte gesetzeskonform berücksichtigen zu können. Folgende Aspekte sind dafür maßgebend:

- Beim Bebauungsplanverfahren „Grube - 1. Änderung“ handelt es sich nicht um die Neuaufstellung eines Bebauungsplan in bisher unbeplantem Außenbereich, sondern um die Änderung eines vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

- Der bestehende Bebauungsplan „Grube“ hat eine mehr als doppelt so große Plangebietsfläche wie der Änderungsbereich. Er ragt um ca. 75 m bis 140 m weiter in westliche Richtungen in den heutigen Außenbereich hinein. Hingegen befindet sich der Änderungsbereich der Ortslage zugewandt im östlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

- Bei der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans geht es nicht um eine bauliche Verdichtung von Hochbaumaßnahmen, von denen ggf. eine stärkere Beeinträchtigung des Außenbereichs zu erwarten sein könnte (Stichwort: Kulissenwirkung), sondern lediglich um die Verlagerung einer im Altbebauungsplan bereits festgesetzten Erschließungsstraße um einige Meter.

- Der Änderungsbereich selbst bietet keine Biotopqualität, wie der Gutachter bereits feststellt. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Pferdekoppel mit einem vorübergehenden Bodenlager.
- Von den 6 Ahornbäumen an der Riegertsbühlstraße, bei denen der Gutachter eine Relevanz für Vögel (Asthöhlen) und Fledermäuse (Sommerquartier) nicht ausschließen kann, bleiben 5 Bäume erhalten. Ihr Erhalt wird im Bebauungsplanverfahren „Grube - 1. Änderung festgesetzt, im Altbebauungsplan sind die Bäume lediglich als Bestand vermerkt, bauplanungsrechtlich jedoch nicht gesichert. Auf freiwilliger Basis wird die Baumreihe um vier weitere Bäume ergänzt (Pflanzfestsetzung im Bebauungsplan).
  In einer telefonischen Abstimmung mit Dipl.-Biol. Beutler wurde die Relevanz der mittelalten Ahornbäume besprochen. Eine weitergehende Prüfung sollte aus Sicht des Gutachters nur sicherstellen, dass die Annahme, in den Bäumen würden sich aufgrund des noch jungen Alters keine Baumhöhlen und Fledermausquartiere befinden, richtig wäre. Der Hinweis auf eine Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich des Fällens des Baumes außerhalb der Brutzeit und der Aufenthaltszeit von Fledermäusen wurde für angemessen gehalten.

Aus diesem Grund wurde eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gesucht, die am 12.06.2017 stattgefunden hat. Im Ergebnis konnte die Naturschutzbehörde den vorstehenden Aspekten folgen bzw. nahm diese zur Kenntnis. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht für erforderlich erachtet. Das Fällen des Baumes und die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit wurden für erforderlich angesehen. Weiterhin wurde in der Besprechung die Durchführung einer Natura-2000 Vorprüfung für notwendig erachtet und vereinbart. Das Besprechungsergebnis wurde in den Planteilen des Bebauungsplans verankert.

7.2 Natura 2000 Vorprüfung

In einer Entfernung von ca. 50 m im Südwesten und 95 m im Nordwesten zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grube - 1. Änderung“ grenzt das europäische Natura 2000-Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) 7820-441 „Südwestalb und Oberes Donautal“ an.

In einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 12.06.2017 wurde aufgrund der Nähe des SPA-Gebietes zur Bebauungsplan-Änderungsfläche eine Überprüfung des Planvorhabens auf mögliche erhebliche Beeinträchtigung der Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten des Natura 2000 SPA-Gebietes für sinnvoll erachtet.

Eine geforderte Natura 2000 Vorprüfung wurde daraufhin durch die Gemeinde in Auftrag gegeben: Auf die Anlage wird verwiesen: *Natura 2000-Vorprüfung zum Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“, Ludger Große-Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege, Waldenbuch, vom 25.07.2017.*

Zusammenfasendes Ergebnis der Vorprüfung:

Durch das geplante Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Natura 2000-Vogelschutzgebiets „Südwestalb und Oberes Donautal“ zu erwarten.

Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist für das Vogelschutzgebiet “Südwestalb und Oberes Donautal” aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Auf die detaillierten Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.

8 Festsetzungen des Bebauungsplans

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Firmenneubau eines ortsansässigen Betriebes, wird die Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB ausgewiesen.

Das Baugebiet soll insofern einer konkreten Ansiedlung i.V.m. einer Betriebserweiterung, vorbehalten sein. Um diese Zielsetzung zu unterstützen, eventuelle Fehlentwicklungen zu unterbinden und Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Siedlungsbereich zu minimieren, werden im Gewerbegebiet die folgenden (gem. § 8 BauNVO zulässigen) Gewerbenutzungen vorsorglich ausgeschlossen: Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe.

Emissionskontingentierung

Siehe hierzu Kapitel 7.

Mischgebiet

Die beiden südlich angrenzenden Grundstücke (Flst. Nr. 3186/1 und 3186/2) werden in den Bebauungsplan einbezogen, um auch dort klare Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung und Nutzung zu schaffen.

Aufgrund der integrierten Lage dieser Flächen und der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung, wird die Fläche als Mischgebiet festgesetzt und ist damit dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorbehalten.
Um, eventuelle Fehlentwicklungen zu unterbinden und Nutzungskonflikte zu minimieren, werden im Mischgebiet die folgenden (gem. § 6 BauNVO zulässigen) Nutzungen vorsorglich ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten aller Art, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das Gewerbegebiet mit 0,8 bzw. das Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt, um eine effiziente und damit flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen orientieren sich zum einen an der vorhandenen Gewerbebebauung im Norden. So wird im nördlichen Baufeld „GE-1“ in Anlehnung an das Bestandsgebäude eine bis zu 10,0 m hohe Bebauung mit 2 Vollgeschossen ermöglicht.

Auf den Bauflächen südlich der neuen Erschließungsstraße werden unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohngebäude vergleichsweise reduzierte Gebäudehöhen bis zu 8,00 m mit 2 Vollgeschossen ermöglicht.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt. Durch eine großzügige Baufensterauslegung und die Festsetzung der abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen bis zu 75 m einräumt, soll im Bereich der gewerblichen Bauflächen ein hohes Maß an Flexibilität und Effizienz in Bezug auf die Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Im Bereich des Mischgebiets wird in Anbetracht der geringeren Grundstücksgrößen und der angestrebten kleinteiligeren Nutzungsstruktur die offene Bauweise gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

8.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innere Erschließung wie auch die Anbindung der technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erfolgt über die geplante Erschließungsstraße, die mit einer geplanten Trassenbreite von 6,75 m an der Riegertsbühlstraße anbindet.

Da eine Weiterführung der Straße und der geplante Ringschluß zum Ardweg erst im Zuge eines späteren Bauabschnittes erfolgen kann, dessen Umsetzung noch nicht absehbar ist, ist die Erschließungsstraße zunächst als Stichstraße mit einer provisorischen Wendeanlage an deren westlichen Ende geplant.

8.5 Anpflanzen / Erhaltung von Bäumen

Die bereits bestehenden und im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume entlang der Riegertsbühlstraße werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und eine landschaftsgerechte Einbindung der Bauflächen zu unterstützen.

8.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Zur Sicherung einer umweltgerechten Entwässerung des Gewerbegebietes entsprechend dem Entwässerungskonzept (s. Kapitel 5.2), werden im Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten Anlagen zu versickern. Für die Grundstücksentwässerung bzw. Versickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Oberflächenbeläge von Stellplätzen

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegen stehen.

Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED) und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen und Anlagen zur Regenwasserableitung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle, bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

Gehölzrodungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Fällungen bzw. Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und 28.02. durchzuführen.

9 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung, Gestaltung der Fassaden

Gestaltung von Werbeanlagen

Plätze für Abfallbehälter

Einfriedungen

Um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen (gemäß § 74 LBO) aufgenommen.

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, der Werbeanlagen und Einfriedungen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes unterstützt. Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Gestaltung der Gewerbebauten unterstützen und eine Anpassung an das Ortsbild fördern. Unverhältnismäßig groß dimensionierte sowie leuchtende Werbeanlagen sollen deshalb vermieden werden. Müllbehälter und Sammelplätze sind daher gegenüber dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser

Zur Sicherung einer umweltgerechten Entwässerung des Gewerbegebietes entsprechend dem Entwässerungskonzept (s. Nr. 5.2), werden im Bebauungsplan die entsprechenden Mindestanforderungen festgelegt.

10 Bebauungsplanverfahren

10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 04.08.2017 bis 08.09.2017.

Die hierbei eingegangenen Anregungen wurden protokolliert und soweit auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens relevant, im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Belange vorgebracht, die der Änderung des Bebauungsplans entgegenstehen.

Aufgrund eines Hinweises der Baurechtsbehörde, wonach *„ein Ausschluss von Fremdwerbeanlagen in einem Gewerbegebiet durch Örtliche Bauvorschriften einer gerichtlichen Kontrolle nicht standhalten dürfte“*, wurde diese Bestimmung in der Endfassung gestrichen (s. Abwägungsvorlage Nr. 8.1).

Des Weiteren wurde der Hinweis-Teil des Bebauungsplans zu den Sachverhalten „Geologie, Baugrund“, „Wasserschutzgebiet“, „Bodenschutz“ und „Grundwasserschutz“ entsprechend den Hinweisen der zuständigen Behörden ergänzt.

Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus der Abwägungsvorlage, die dem Gemeinderat im Rahmen der Beschlussfassung vorliegt.

11 Verfahrenstermine

Auf die Verfahrensleiste im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird verwiesen.

Tuttlingen, 25.10.2017 kommunalPLAN GmbH