

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

VORENTWURF

1. Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der B311, 2. Erweiterung“

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Munderkingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1.1 Nicht zulässige Nutzungen

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5)

BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
(Sortimentsliste entsprechend Regionalplan B IV 2 Z (9) Satzung vom 05.12.2023)

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

- 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,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Höhe über Normalhöhennull festgelegt und ist in der Planzeichnung eingetragen (über Normalhöhennull - ü.NHN. entspricht der Meereshöhe). Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdach bis zur Oberkante der Attika, beim Satteldach bis zur Firsthöhe und Pultdachbauten bzw. sonstigen Dachformen bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe „GH max.“ um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäudeteilen (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Oberlichter etc.) ist zulässig, wenn diese Aufbauten und Gebäudeteile um mindestens 2,00 m von der Attika zurückversetzt werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

1.4 Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück sind Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche nur bis zu einer Gesamtlänge von 20 % der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig, dabei beträgt die maximal zulässige Breite je Zufahrt 7,0 m.

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Schmutzwasserableitung:

Das Schmutzwasser muss getrennt vom Regenwasser gesammelt und der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden. Alle Hof- und Ladeflächen und LKW-Abstellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Potentiell sehr kritisch belastete Flächen sind am Schmutzwasserkanal anzuschließen. Potentiell kritisch belastete Flächen sind ggf. über Schmutzfangzellen ebenfalls am Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, erfolgt unter Berücksichtigung des konkre-

ten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Bei gewerblichen Vorhaben ist für die Beseitigung des Niederschlagswassers grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser:

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser (z.B. der Dachflächen) ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser und belasteten Niederschlagswasser (z.B. der gewerblich genutzten Hofflächen) in den neu geplanten Regenwasserkanal in der Straße A zu leiten und entweder in das bestehenden Versickerungs- bzw. Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes auf Flst. Nr. 194 oder in das bestehende Regenüberlaufbecken Algershofen zu leiten. Die Entwässerung über den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Sickerschächte zur gezielten Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sind nicht zulässig. Ein Bodengutachten (Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH vom 23.01.2024) hat ergeben, dass die Versickerung nach dem DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) innerhalb der Fläche nicht möglich ist.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1 Private Grünflächen Zweckbestimmung Pflanzgebotsfläche:

Die privaten Grünflächen sind entsprechen den Pflanzgeboten Pfg 1 und Pfg 2 auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

1.7.1 M1: Extensive Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis zu 18° Dachneigung sind vollflächig und fachgerecht zu begrünen. Es ist eine Ansaat aus einer artenreichen und standortgerechten Saatgutmischung mit Kräutern und Sedum- und Sempervivumarten zu verwenden. Die Stärke des durchwurzelbaren rein mineralischen Substrats muss mind. 13 cm betragen. Ausgenommen sind verglaste Dachflächen und Oberlichter. Dachbegrünung ist auch dort nachzuweisen, wo Flächen zur Gewinnung von solarer Energie genutzt werden. Die Dachbegrünung ist extensiv zu pflegen und dauerhaft als geschlossene Vegetationsfläche zu erhalten. Eine Düngung ist im Hinblick auf den einhergehenden Nährstoffeintrag in den Vorfluter nicht zulässig. Ausnahmsweise kann auf die Dachflächenbegrünungen verzichtet werden, wenn das Dach als Fläche für technische Anlagen oder als PKW-Stellplatzfläche (Parkdeck) genutzt wird.

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

1.8.1 Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecken auf privaten Grünflächen

- Wird im weiteren Verfahren verifiziert -

In der Pflanzgebotsfläche Pfg1 ist eine 1- bis 2-reihige Bepflanzung mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in und zwischen den Reihen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Flächen sind bauliche Anlagen, Ablagerungen und Bodenbefestigungen nicht zulässig.

1.8.2 Pflanzgebot 2: Straßenbäume innerhalb der privaten Grünflächen

- Wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Innerhalb der privaten Grünfläche sind jeweils hochstämmige Straßenbäume nur einer Art mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

1.8.3 Pflanzgebot 3: Grünordnerische Gestaltung privater Freiflächen

- Wird im weiteren Verfahren verifiziert -

1.8.4 Pflanzgebot 4: Einzelbäume auf den Baugrundstücken

- Wird im weiteren Verfahren verifiziert -

1.8.5 Pflanzgebot 5: Fassadenbegrünung

- Wird im weiteren Verfahren verifiziert -

1.8.6 Verbindlich zu beachtende Pflanzlisten

- Wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzliste 1

Sträucher für private Grundstücke, Sträucher, 2xv, 60-100

| | | |
|---------------------|---|---------------------------|
| Hartriegel | - | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Gemeine Hasel | - | <i>Corylus avellana</i> |
| Liguster | - | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Rote Heckenkirsche | - | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe | - | <i>Prunus spinosa</i> |
| Kreuzdorn | - | <i>Rhamnus carthatica</i> |
| Hundsrose | - | <i>Rosa canina</i> |
| Filzrose | - | <i>Rosa tomentosa</i> |
| Apfelrose | - | <i>Rosa villosa</i> |
| Weinrose | - | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Gemeine Berberitze | - | <i>Berberis vulgaris</i> |
| Pfaffenhütchen | - | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Wolliger Schneeball | - | <i>Viburnum lantana</i> |
| Gemeiner Schneeball | - | <i>Viburnum opulus</i> |

Pflanzliste 2

Straßenbäume, Solitärbäume, Hochstamm, 3xv, mDB, 18-20

| | | |
|------------|---|-------------------------|
| Spitzahorn | - | <i>Acer platanoides</i> |
| Eberesche | - | <i>Sorbus aucuparia</i> |

Winterlinde

-

Tilia cordata

2. Hinweise

2.1 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahn, Parkierung, Fuß- und Radweg und Verkehrsgrün ist generelle Richtlinie für die Ausführungsplanung. Von der Dimensionierung dieser Aufteilung kann bei der Ausführung abgewichen werden.

Soweit öffentliche Verkehrsflächen höher oder tiefer als das natürliche Gelände hergestellt werden, sind die dazu notwendigen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) und Stützmauern (Hinterbeton für Randsteine und Rabatten) von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden.

Bei der Planung der Zufahrtsbereiche zu betrieblichen Be- und Entladungsbereichen ist darauf zu achten, dass vor den Abfertigungsanlagen ausreichend Stauraum auf den privaten Bauflächen sichergestellt wird.

2.2 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalsbehörde oder die Stadt 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeit (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet »211 Munderkingen« (WSG-Nr.-Amt 425211, weitere Schutzzone, Zone IIIA). (Rechtsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 24.02.1995). Die Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten. Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

2.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LbodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Oberboden ist zu schützen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und bei Abtrag vollständig wieder zu verwenden. Die Struktur und das Gefüge des Unterbodens in offenen Bodenbereichen sind zu erhalten. Bei starkem Regen und nassem Boden und der Gefahr von Verdichtungen ist auf Erdarbeiten dort zu verzichten.

2.5 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

VORENTWURF

2. Örtliche Bauvorschriften

„Gewerbe- und Industriegebiet an der B311, 2. Erweiterung“

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Munderkingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1: 1000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassaden, die zur freien Landschaft hin orientiert sind, dürfen nicht mit reflektierenden Materialien gestaltet werden, hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

2. **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 **Allgemeine Anforderungen**

Werbeanlagen dürfen nur so aufgestellt, angebracht oder errichtet werden, dass der Blick von der freien Landschaft aus nicht beeinträchtigt wird. Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich abstrahlen.

Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden, sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind nicht zulässig.

2.2 **Werbeanlagen an Gebäuden**

2.2.1 Schriftzüge auf Fassaden, erhaben oder in der Fläche dürfen in ihrer Schrifthöhe nicht mehr als 30 % der Fassadenhöhe betragen.

2.2.2 Für Schriftzüge und Werbeanlagen auf oder an Dächer, gilt dasselbe wie unter 2.1, jedoch darf die Schrifthöhe nicht mehr als 15 % der Fassadenhöhe betragen.

2.2.3 Für Leuchtreklamen gelten dieselben Bestimmungen. Laufbilder oder wechselnde Lichtfolgen sind nicht zulässig.

2.3 **Freistehende Werbeanlagen**

- Wird im weiteren Verfahren verifiziert-

3. **Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Als Materialien sind zulässig:

- Heckenpflanzen aus standortgerechten Laubgehölzen
- Drahtgeflecht oder ähnliches auf einer max. 20 cm hohen Sockelmauer

Stacheldraht ist nicht zugelassen.

Die beabsichtigte Einfriedigungsart muss aus den Bauvorlagen ersichtlich sein.

Einfriedigungen sind so weit von der Straße abzurücken, wie es die Sicherheit des Verkehrs oder die einheitliche Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes erfordert.

Tote Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen, auch der landwirtschaftlichen Wege, müssen mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

4. **Sichtschutz an Lagerplätzen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälterstandplätze und offene Lagerplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt anzuordnen.

5. **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

6. **Stellplätze, Zufahrten und Wege** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Wege und Plätze sowie PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind, sofern es sich nicht um unterbaute Flächen handelt und Belange der Barrierefreiheit nicht entgegenstehen, in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.

7. **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Fassadengestaltung
2. Werbeanlagen
3. Einfriedungen
4. Sichtschutz an Lagerplätzen
5. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
6. Stellplätze, Zufahrten und Wege

Reutlingen, den 05.03.2024

Munderkingen, den 05.03.2024

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Thomas Schelkle
Verbandsvorsitzender

Verfahrensvermerke

VORENTWURF

1. Bebauungsplan

„Gewerbe- und Industriegebiet an der B311, 2. Erweiterung“

2. Örtliche Bauvorschriften

„Gewerbe- und Industriegebiet an der B311, 2. Erweiterung“

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Munderkingen,

Aufstellungsbeschluss

05.03.2024

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:
 Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.
 Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Munderkingen, den _____

Verbandsvorsitzender

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Munderkingen, den _____

Verbandsvorsitzender