

**STADT  
MÜHLHEIM A.D. DONAU**  
LANDKREIS TUTTLINGEN

Stadtverwaltung  
Hauptstraße 16  
78570 Mühlheim a.d. Donau



**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

für den Bereich

**Mühlenösch Erweiterung**

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B - Örtliche Bauvorschriften**
- C - Hinweise, Empfehlungen**

Stand: 22.12.2022

**kommunalPLAN**  
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: info@kommunalplan.de  
Projekt 1707

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	4
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	4
2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	5
	2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	5
	2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen .....	5
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
	3.1 Bauweise .....	6
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	6
4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	6
5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen .....	6
6	Verkehrsflächen .....	7
	6.1 Straßenverkehrsflächen .....	7
	6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	7
	6.3 Verkehrsgrünflächen .....	7
7	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind .....	7
	7.1 Anbaubeschränkung L 443 .....	7
	7.2 Sichtfelder an Straßeneinmündungen .....	7
8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	7
	8.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken .....	8
	8.2 Straßenbäume im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen .....	8
	8.3 Baumpflanzungen entlang der L 443 .....	9
	8.4 Pflanzgebot „Feldhecke“ (PFG-1) .....	9
	8.5 Pflanzgebot „Grünland extensiv“ (PFG-2) .....	9
	8.6 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge .....	10
	8.7 Außenbeleuchtung .....	10
	8.8 Metalleindeckungen von Dächern .....	10
	8.9 Grundstücks-Entwässerung .....	10
9	Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser ..	10
10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	10
11	Versorgungsflächen .....	11
	11.1 Umspannstation .....	11
	11.2 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung .....	11
12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	11
	12.1 Schutz vor schädlichen Verkehrsräuschen .....	11
13	Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen .....	12
14	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	12
	14.1 Aufschüttungen .....	12
	14.2 Abgrabungen .....	12
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>13</b>
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	13
	1.1 Dachformen .....	13
	1.2 Dacheindeckung .....	13
	1.3 Gestaltung von Nebenanlagen .....	13
2	Stellplatznachweis .....	13
3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	
	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen .....	14
	3.1 Geländeänderungen / Stützmauern / Einfriedungen .....	14
	3.2 Freiflächengestaltungsplan .....	14
4	Werbeanlagen .....	14

<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>15</b>
<b>1</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>15</b>
	<b>1.1 Empfehlungen zur Minimierung/Vermeidung von Beeinträchtigungen der</b>	
	<b>Bodenfunktionen.....</b>	<b>15</b>
	<b>1.2 Auffüllungen auf dem Baugrundstück.....</b>	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>Geotechnik / Baugrund.....</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Denkmalpflege.....</b>	<b>16</b>
	<b>3.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege .....</b>	<b>16</b>
	<b>3.2 Archäologische Denkmalpflege.....</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Eintretendes Oberflächenwasser .....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Auffüllungen von Baugrundstücken / Geländehöhen.....</b>	<b>17</b>

**Anlage:**

Plan: Baugrundstücke + Geländehöhen

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO).

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

##### Zulässig sind:

- Wohngebäude

##### Ausnahmen:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
  - Nicht störende Handwerksbetriebe
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

##### Ausschlüsse:

- Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen festgesetzt.

## 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

## 2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird für die einzelnen Baugrundstücke

- bei geneigten Dächern durch Festsetzung der Wand- und Firsthöhe (WH, FH),
- bei Flachdächern durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH)

bestimmt. Es gilt folgende Auflistung:

Baufeld / Gebiet	Dachform	Maximal zulässige Gebäudehöhen über Bezugshöhe (BZ gemäß Planeintrag)
<b>WA - 1 bis WA - 12</b>	Pulldach (PD) Satteldach (SD) Zeltdach (ZD) Walmdach (WD)	Wandhöhe (WH) max. 6,00 m Firsthöhe (FH) max. 7,50 m
	Flachdach (FD)	Gebäudehöhe (GH) max. 6,50 m
<b>WA - 13 WA - 14</b>	Pulldach (PD) Satteldach (SD) Zeltdach (ZD) Walmdach (WD)	Wandhöhe (WH) max. 9,50 m Firsthöhe (FH) max. 10,50 m
	Flachdach (FD)	Gebäudehöhe (GH) max. 9,50 m

### Oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen:

Bei geneigten Dächern ist als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig) maßgebend. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend.

### Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen:

- Für die Baufelder WA-1 bis WA-12 sind die Bezugshöhen (BZ) der einzelnen Baugrundstücke gemäß Planeintrag maßgebend.

- Bei fehlender Zuordnung der BZ zu Baugrundstücken gilt das Mittelmaß der angrenzenden Bezugshöhen.
- Eine Überschreitung der vorgegebenen Bezugshöhen ist nicht zulässig. Im begründeten Ausnahmefall können Überschreitungen zugelassen werden, sofern Angrenzer-Belange dem nicht entgegen stehen (siehe hierzu auch Hinweise Teil C – Ziffer 5).

Für die Baufelder WA-13 und WA-14 gilt als Bezugshöhe der höchste Punkt des mit dem betreffenden Gebäude überbauten Geländes. Maßgebend ist der vorhandene Geländeverlauf (Höhenlinien im Plan).

Sonstige Nebenbestimmungen:

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,50 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,50 m über Attika zulässig.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

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

#### **3.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

### **4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Baufelder WA-1 bis WA-12 gilt:

Auf den Baugrundstücken sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen einschließlich Tiefgaragen sind außerhalb der Baufenster nicht zulässig.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Vorplatz von 5,50 m eingehalten werden.

Stellplätze, Garagen und Carports bei Mehrfamilienhäusern:

Für die Baufelder WA-13 und WA-14 gilt:

Auf den Baugrundstücken sind jeweils höchstens 40 % der notwendigen Stellplätze in oberirdischen PKW- Garagen, Carports- oder Stellplätzen zulässig.

Sofern eine Bebauung dieser Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt, können Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

## **6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

### **6.1 Straßenverkehrsflächen**

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### **6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung werden die untergeordneten Anlieger- und Wohnstraßen als „Mischverkehrsflächen“ (M) ausgewiesen (ohne separate Gehwegführung).

Weitere Festsetzungen in der Planzeichnung:

Nutzungen: M Mischverkehrsfläche  
P öffentliche Parkfläche  
F Fußweg.

### **6.3 Verkehrsgrünflächen**

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung werden abschnittsweise fahrbahnbegleitende Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Die Anlage von Grundstückszufahrten über die Verkehrsgrünflächen ist nicht zulässig.

Ausnahme: Das Baugrundstück Nr. 55 im Baufenster WA-8 kann in einer Breite von 3,0 m als Zufahrt genutzt werden.

## **7 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### **7.1 Anbaubeschränkung L 443**

Entlang der L 443 ist ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite von Bebauung freizuhalten. Im Bebauungsplan ist die Anbaubeschränkungszone dargestellt. Auch Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen und Werbeanlagen sind im anbaufreien Streifen nicht zulässig.

### **7.2 Sichtfelder an Straßeneinmündungen**

An Straßeneinmündungen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

*(Die Sichtfelder sind im zeichnerischen Teil dargestellt).*

## **8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

## 8.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(Festsetzung ohne Plandarstellung)

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Je Privatgrundstück ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind auf dem Grundstück unter Beachtung nachbarrechtlicher Bestimmungen frei wählbar.

Pflanzliste:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Rotdorn</i>
<i>Corylus colurna</i>	<i>Baumhasel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Malus spec.</i>	<i>Zierapfel</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Berg-Ulme</i>

sowie züchterisch bearbeitete kleinkronigere oder schmalwüchsige Sorten der o.g. Arten oder hochstämmige Obstbäume

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Die im Bereich der Baufelder WA-13 und WA-14 durch Planeintrag festgesetzten Bäume können hier angerechnet werden.

*Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.*

## 8.2 Straßenbäume im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang des Haupterschließungsringes sind im Seitenbereich (gem. Planeintrag) mittelgroße Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Pflanzliste:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Rotdorn</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Stadtbirne</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Sorbus intermedia</i>	<i>schwed. Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Berg-Ulme</i>

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

*Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.*

### 8.3 Baumpflanzungen entlang der L 443

Pflanzung hochstämmiger Laubbäume im Bereich des Retentionsbeckens und der Kolbinger Straße.

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Pflanzliste:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Berg-Ulme</i>

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.

### 8.4 Pflanzgebot „Feldhecke“ (PFG-1)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Auf der im Bebauungsplan dargestellten Pflanzgebotfläche (PFG-1) erfolgt eine Heckenpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen am Rand des geplanten Retentionsbeckens mit den nachfolgenden aufgeführten Straucharten.

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100

Pflanzliste:

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>roter Hartriegel</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuß</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Wein-Rose</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Echter Kreuzdorn</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>

Gemäß den Vorgaben des Naturschutzgesetzes ist für die geplante Pflanzmaßnahme in der freien Landschaft nur autochthones und gebietstypisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Herkunft des Pflanzmaterials ist bei der Vergabe der Leistungen entsprechend nachzuweisen. Der maximale Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m darf zur Ausbildung von dichten Heckenstrukturen nicht überschritten werden. Die festgesetzten Pflanzflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten.

### 8.5 Pflanzgebot „Grünland extensiv“ (PFG-2)

Die mit der Pflanzbindung PFG-2 dargestellte Fläche im Bereich der Retentionsanlage ist als arten- und blütenreiche Wiesenfläche zu entwickeln.

*Pflegeempfehlung:*

*Ansaat mit einer Saatgutmischung aus dem Naturraum), 2-schürige Mahd mit Abräumen des Schnittgutes und Düngeverzicht. 1. Schnitt frühestens zu Beginn der Blüte der bestandsbildenden Gräser. 2. Schnitt nach Samenreife der Blütenpflanzen des Sommeraspektes.*

#### **8.6 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge**

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

#### **8.7 Außenbeleuchtung**

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

#### **8.8 Metalleindeckungen von Dächern**

Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer, Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schwermetalle in den Untergrund / die Anlage zur Oberflächenentwässerung gelangen können, sind nur dann zulässig, wenn durch entsprechende Beschichtung oder anderweitige Behandlung dauerhaft gewährleistet ist, dass keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.

#### **8.9 Grundstücks-Entwässerung**

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Anfallendes Dach- und Hofflächenwasser der Baugrundstücke ist am öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Eine dezentrale Versickerung ist nicht gestattet.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist am öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

### **9 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Osten des Plangebietes eine Fläche für ein zentrales Retentions- und Versickerungsbecken festgesetzt.

### **10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**LR-1:** Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Mühlheim zur Führung und Unterhaltung von Entwässerungsleitungen und zugehöriger Versorgungsleitungen. Eine Überbauung mit Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

**LR-2:** Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW zur Führung von Leitungstrassen der Stromversorgung.

**LR-3:** Bestand – Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers.

Weitere Nutzungen wie Befestigungen oder Bepflanzungen sind nur nach Prüfung und Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.

## 11 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

### 11.1 Umspannstation

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird eine Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation als zeichnerische Festsetzung an der Planstraße G im Baufenster WA-3 festgesetzt.

### 11.2 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Kabelverteilerschränke der Stromversorgung sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

## 12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 12.1 Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen

Teile der Baufelder WA-12/13/14 liegen im Schalleinwirkungsbereich der Landstraße L 443.

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Hochbau‘ sind zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Den Baufenstern des Plangebiets sind die Lärmpegelbereiche 1, II, III und IV gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ zugeordnet. Für Bauvorhaben innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil, bzw. Schallgutachten Anlage 3) ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden.

Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- oder Büroräumen) müssen bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den maßgeblichen Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erforderliches  $R'_{w,res}$ ) nachzuweisen:

Raumart	Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils			
	LPB III	LPB IV	LPB V	LPB VI
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	35 dB	40 dB	45 dB	50 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB	45 dB

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Lärmpegelbereiche auftreten. Für Bauvorhaben innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II ist kein Nachweis erforderlich.

Bei einer Bebauung der Flächen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 45 dB(A) (dokumentiert in Anlage 2 des Schallgutachtens) sind in schutzwürdigen Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

*Die genauen Anforderungen sind der Geräuschimmissionsprognose des Büros RW Bauphysik, Schwäbisch Hall, Bericht Nr. 18512 SIS vom 11.01.2018 zu entnehmen.*

### **13 Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, § 135c BauGB)

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf die zugeordneten Baugrundstücke nach Maßgabe der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche zugeordnet.

Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. den entsprechenden Grundstückswert von Flächen der Gemeinde, die Kosten für die Freilegung der Ausgleichsflächen, die Planungskosten sowie die Kosten für die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

### **14 Abgrabungen und Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

#### **14.1 Aufschüttungen**

Im gesamten Plangebiet dürfen Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Dies gilt nicht, wenn die Aufschüttung zur Anschüttung von Sockelgeschossen dient.

#### **14.2 Abgrabungen**

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen**

Die zulässigen Dachformen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen:

Zulässig sind:

Satteldächer / Zeltdächer / Walmdächer / Flachdächer / Pultdächer

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe, sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein bis zur Höhe der max. Firsthöhe zulässig.

Flachdächer von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht min. 10 cm zu begrünen.

#### **1.3 Gestaltung von Nebenanlagen**

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

### **2 Stellplatznachweis**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 qm – 1 Stellplatz /WE

- für Wohnungen über 60 qm – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.

### **3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **3.1 Geländeveränderungen / Stützmauern / Einfriedungen**

3.1.1 Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.

3.1.2 Erforderliche werdende Stützmauern oder Aufschüttungen sind innerhalb einer 3 Meter breiten Zone entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Einfriedungen, auch in Kombination mit Stützmauern oder Aufschüttungen, dürfen innerhalb dieser Zone eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen müssen mindestens 0,50 m von der Straßengrenze zurückversetzt werden.

3.1.3 Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen oder Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.

3.1.4 Bezugshöhen: Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Fläche (Straße) maßgebend.

#### **3.2 Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den geplanten Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen, einschließlich Höhenangaben vorzulegen.

### **4 Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur in unbeleuchteter und nicht-angestrahlter Art, bis zu einer Größe von 0,5 qm pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

## **C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 Bodenschutz**

#### **1.1 Empfehlungen zur Minimierung/Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen**

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.

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 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 abzuschleppen, 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.

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.

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. Es wird empfohlen ein Bodenverwertungs-/ Entsorgungskonzept aufzustellen.

Zur Einhaltung der Bodenschutzbelange bei der Erschließungsmaßnahme / Errichtung des Retentionsbeckens, sollte eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) eingesetzt werden. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

#### **1.2 Auffüllungen auf dem Baugrundstück**

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein.

Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

Verweis auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist.

## **2 Geotechnik / Baugrund**

*Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:*

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungs-bereich der Gesteine des Oberjuras, welche von quartärem Schwemmschutt und Hangschutt sowie holozänen Abschwemmmassen und Holozänen Auensedimenten mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Im Bereich des Hangschuttes und der Holozänen Auensedimente ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Im Bereich des Schwemmschuttes und der Holozänen Abschwemmmassen ist mit einem oberflächen-nahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/-tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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.

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.

## **3 Denkmalpflege**

Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege:

### **3.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Im Planungsgebiet, im südlichen Seitenbereich des gepl. Kreisverkehrs liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG: Kolbinger Straße, (Flst-Nr. 0-1214) Herz-Jesu Bildstöckle, 1935 (siehe Planeintrag - nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB).

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

### **3.2 Archäologische Denkmalpflege**

Das Plangebiet (bes. das Retentionsbecken) liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Gräberfeld unbekannter Zeitstellung. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Die Fläche ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) sollte auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

#### **4 Eintretendes Oberflächenwasser**

Insbesondere im Bereich der obersten Hanggrundstücke im Nordwesten (Baufeld WA-1) ist hangseitig eintretendes Oberflächenwasser bei stärkeren Regenereignissen nicht auszuschließen. Auf den Baugrundstücken werden ggfs. Sicherungsmaßnahmen in privater Verantwortung erforderlich, um Oberflächenwasser zu fassen und abzuleiten.

#### **5 Auffüllungen von Baugrundstücken / Geländehöhen**

Das Plangebiet steigt mit seinem Gelände von der Kolbinger Straße nach Norden um ca. 40 m an. Die geplanten Erschließungsstraßen passen sich dem Geländeanstieg an und werden weitgehend ohne Bodenabtrag auf dem gewachsenen Boden gebaut.

Daraus ergeben sich insbesondere für Baugrundstücke in den Baufeldern WA-3, WA-6 und WA-8 die Situation, dass Grundstücksauffüllungen erforderlich werden.

Die Bauplanung ist darauf abzustellen.

Zu berücksichtigen sind dabei folgende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans:

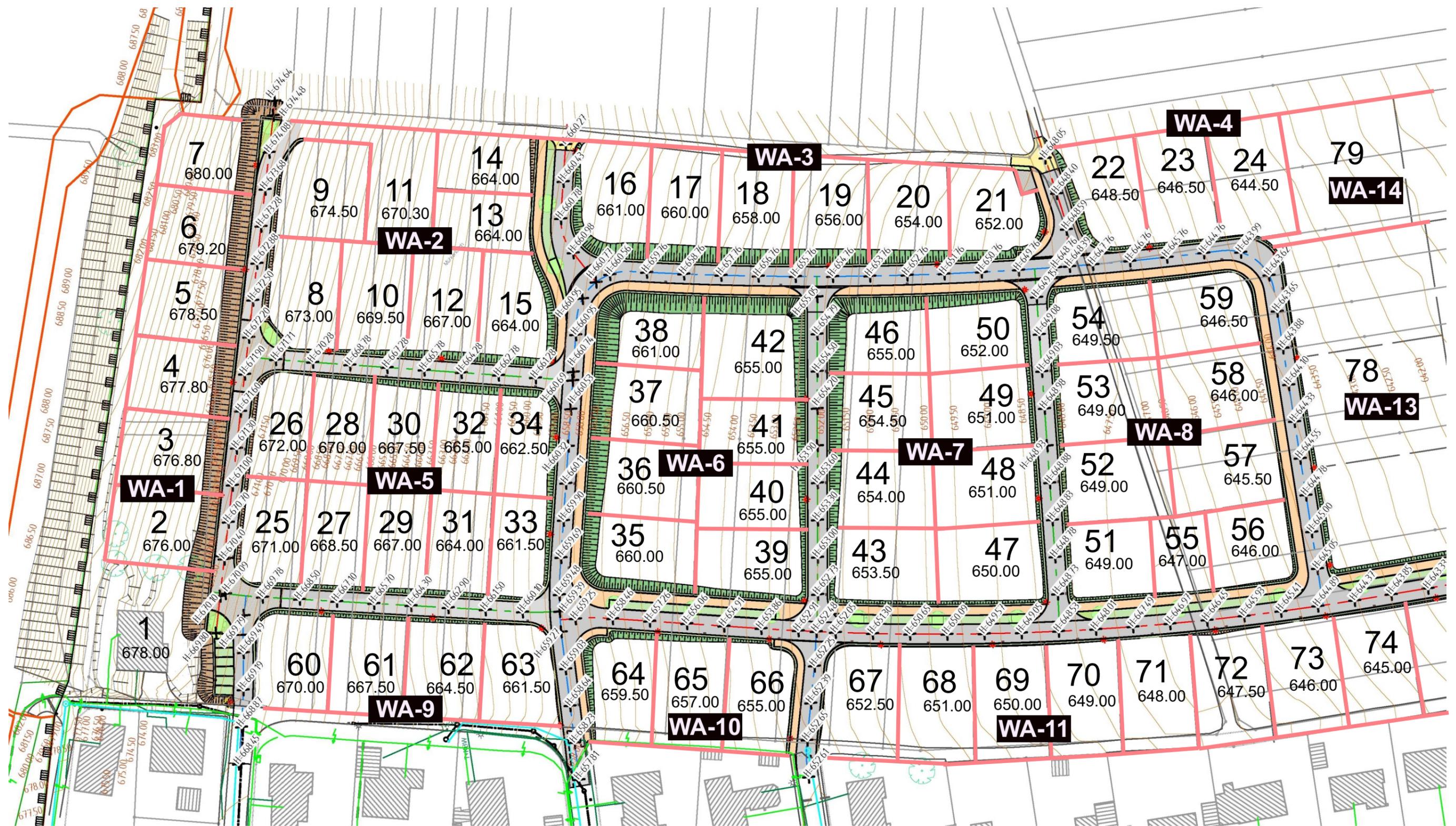
- Planbild Bebauungsplan  
Maximale Höhe der Eingangsfußbodenhöhe durch eine Bezugshöhe (BZ) für jedes Baugrundstück in Meter über Normal Null.
- Planungsrechtliche Festsetzungen  
Ziffer 2.3 – Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen  
Ziffer 14 – Abgrabungen und Aufschüttungen
- Örtliche Bauvorschriften  
Ziffer 3 – Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen
- Hinweise Teil C  
Ziffer 1.2 – Auffüllungen auf dem Baugrundstück

Da sich die einzelnen Baugrundstücke nach Norden hin in ihrer Höhenlage abstaffeln, wird empfohlen, die Gebäude- und Freiflächenhöhen mit den Angrenzern abzustimmen.

Eine Zusammenfassung der geplanten Höhensituation für jedes Baugrundstück ist auf dem nachfolgenden Plan „Baugrundstücke und Geländehöhen“ zusammenfassend dargestellt.

Aufgestellt: Tuttlingen, 22.12.2022

kommunalPLAN GmbH



27	Grundstücks Nummer
	Geländehöhe in Meter über Normal Null
	Oberkante Straße in Meter ü.NN
672.50	Bezugshöhe (BZ) max. Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normal Null

**Mühlheim a.d. Donau**  
 Baugebiet „Mühlenösch“  
**Baugrundstücke + Geländehöhen**

---

**kommunalPLAN** STADTPLANUNG + DESIGN  
 Stand: 22.12.2022  
 Proj.: 1707