

Nutzungsschablonen:

Baufelder WA-1 bis WA-12:

WA 1-12	II
GRZ 0.4	O
FD- GH max. 6.50 m	
PD / SD / ZD / WD	
WH max. 6.00 m	
FH max. 7.50 m	

Baufelder WA-13 bis WA-14:

WA 13; 14	II
GRZ 0.4	O
FD- GH max. 9.50 m	
PD / SD / ZD / WD	
WH max. 9.50 m	
FH max. 10.50 m	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA-1** Allgemeines Wohngebiet - WA (mit Nummerierung der Baufelder)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)
 - GRZ 0,4** Grundflächenzahl (Höchstmaß)
 - II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Abgrenzung der Bauflächen unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen:
 - WH** max. zulässige Wandhöhe in Meter über Bezugshöhe (BZ)
 - FH** max. zulässige Firsthöhe in Meter über Bezugshöhe (BZ)
 - GH** max. zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern in Meter über Bezugshöhe (BZ)
 - BZ** Bezugshöhen der WH-, FH-, GH-Festsetzungen
- Abgrenzung der Bauflächen unterschiedlicher Höhenfestsetzung (entsprechend den geplanten Grundstücken)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - O Offene Bauweise
 - Baugrenzen
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfächen
 - öffentliche Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - M = Mischverkehrsfäche
 - P = Öffentliche Parkfäche
 - V = Verkehrsgrünfächen
 - öffentliche Geh- und Fußwege
 - Verkehrsgrünfächen mit Parkstreifen
- Grün-Parken
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - PFG-1: Pflanzgebot Feldhecke
 - PFG-2: Grünland extensiv
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Flächen für passive Lärmschutzmaßnahmen
 - Lage im Lärmpegelbereich 3 bzw. 4
 - Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - R Regenrückhaltung / Retention / Versickerung
- Versorgungsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen:
 - Trafostation (Stromversorgung)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - LR-1: Leitungsrecht kommunale Entwässerungsleitungen.
 - LR-2: Netze BW GmbH, Stromversorgung
 - LR-3: Bestehende Strom-, Gas- und Wasserleitung
- Sonstige Festsetzungen, Planzeichen
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Anbaubeschränkungszone (20 m zur L443)
 - Sichfelder im Einmündungsbereichen
- Dachform der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - FD/PD/SD/ZD/WD Flachdach / Pultdach/ Satteldach/ Zeltdach/ Walmdach
- Nutzungsschablone - Erläuterung:

WA 1-12	II	Art der baul. Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0.4	O	GRZ Grundflächenzahl	offene Bauweise
FD- GH max. 6.50 m		Höhe der baulichen Anlagen	
PD / SD / ZD / WD		Dachformen:	
WH max. 6.00 m		FD- Flachdach	
FH max. 7.50 m		PD- Pultdach	
		SD- Satteldach	
		ZD- Zeltdach	
		WD- Walmdach	
- Nachrichtliche Darstellungen
 - gepl. Grundstücksgrenzen sowie Abgrenzung der Bauflächen unterschiedlicher Höhenfestsetzung (EFH)
 - bestehende/geplante Leitungstrassen der Netze BW GmbH (Elektrizität) mit Schutzstreifen
 - Maßangaben in Meter
 - bestehende Gebäude mit Hausnr. und Angabe der Gebäudenutzung
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Kulturdenkmal nach § 2 DSchG-Gräberfeld unbekannter Zeitstellung
 - bestehendes Kulturdenkmal nach § 2 DSchG, Herz-Jesu Bildstöcke, 1935
 - Nummer des Baugrundstücks

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritte	Datum
- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	18.07.2017
- Amtliche Bekanntmachung des B-Plan-Aufstellungsbeschlusses	27.07.2017
- Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	29.03.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als öffentliche Auslage	vom 20.04.2018 bis 22.05.2018
- Gemeinderat - Entwurfsfeststellung / Offentlagebeschluss	03.07.2018
- Bekanntmachung der Offentlage	09.07.2018
- Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange sowie öffentliche Auslegung	vom 20.07.2018 bis 20.08.2018
- Abwägung der Stellungnahmen	09.10.2018
- Ergänzende Abwägung der Stellungnahmen	28.02.2023
- Satzungsbeschluss im Gemeinderat	28.02.2023
- Amtliche Bekanntmachung - Rechtskraft	...

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.

Mühlheim, den
Jörg Kaltenbach, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk
Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Stadt Mühlheim an der Donau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Mühlensch Erweiterung"

Maßstab / Blattformat 1:1000 / 118,6 x 59,4 cm im Original	Stand 22.12.2022
Bearb. La/Vau	Projekt 1707

**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

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
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	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
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

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

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)
WA - 1 bis WA - 12	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
WA - 13 WA - 14	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-angestrahler 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:

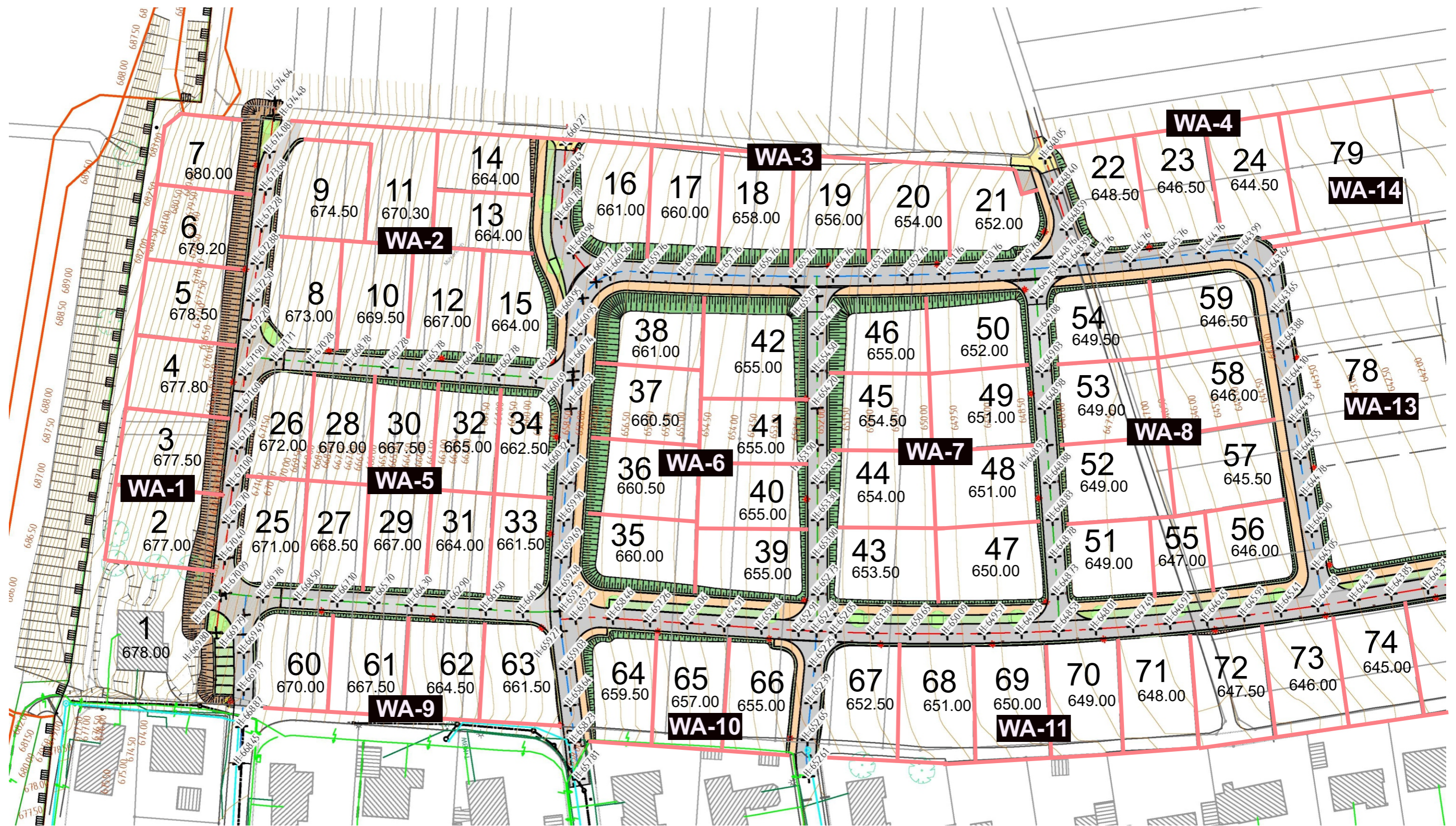
- Planbild Bebauungsplan
Maximale Höhe der Eingangsfußbodenhöhe durch eine Bezugshöhe (BZ) für jedes Baugrundstück in Meter über Normal Null.
- Planungsrechtliche Festsetzungen
Ziffer 2.3 – Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen
Ziffer 14 – Abgrabungen und Aufschüttungen
- Örtliche Bauvorschriften
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

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

Stadtverwaltung
Hauptstraße 16
78570 Mühlheim a.d. Donau



**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

für den Bereich

Mühlenösch Erweiterung

Begründung gemäß § 2a BauGB

Stand: 22.12.2022

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

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

Projekt. 1707

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens.....	4
2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1	Bebauungsplanverfahren	6
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
4	Alternativenprüfung / Planungsvarianten	6
4.1	Standortalternativen	6
4.2	Planungsvarianten	7
5	Planungskonzept	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Erschließungskonzept – Straßen und Wege	8
5.3	Höhenplanung der Straßen und Baugrundstücke	9
5.4	Bestehende Erschließungsanlagen	10
5.5	Parken	11
5.6	Grünkonzept.....	11
5.7	Entwässerung	12
5.8	Bauformen.....	12
5.9	Flächenbilanz	13
6	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	13
6.1	Zusammenfassung Umweltbericht / Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen	13
6.2	Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	14
7	Immissionsschutz	15
7.1	Gewerbelärm.....	15
7.2	Schallimmissionen der L 443	15
8	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	15
8.1	Art der baulichen Nutzung	15
8.2	Maß der baulichen Nutzung	16
8.3	Grundflächenzahl.....	16
8.4	Zahl der Vollgeschosse.....	16
8.5	Höhe der baulichen Anlagen.....	16
8.6	Bauweise.....	17
8.7	Überbaubare Grundstücksflächen	17
8.8	Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten	17
8.9	Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen.....	17
8.10	Verkehrsflächen	17
8.11	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	17
8.12	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	18
8.13	Fläche für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung	18
8.14	Leitungsrecht.....	18
8.15	Versorgungsflächen	18
8.16	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	18
8.17	Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen	18
8.18	Abgrabungen und Aufschüttungen	18
9	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	19
9.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	19
9.2	Stellplatznachweis.....	19
9.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	19
9.4	Werbeanlagen.....	19
10	Bebauungsplanverfahren.....	20
10.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Abwägung	20
10.2	Verfahrensdaten.....	20
11	Bodenordnung	21

Anlagen:

- *Umweltbericht, Fassung vom 27.09.2022 (Thomas Grözing, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)*
- *Übersicht der vorgesehenen planexternen Maßnahmen (Anlage zum Umweltbericht), vom 27.09.2022 (Thomas Grözing, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.06.2018 (Thomas Grözing, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)*
- *Geräuschimmissionsprognose, Bericht Nr. 18512 SIS vom 11.01.2018 (Büro RW Bauphysik, Schwäbisch Hall)*

1 Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des vorherrschenden Wohnflächenbedarfs der Stadt Mühlheim a. d. D.

Nachdem die Baugrundstücke des zuletzt erschlossenen Wohngebiets Bühläcker / Strohschochen im Ortsteil Stetten bereits vollständig vergeben sind, stehen im Gemeindegebiet keine weiteren kommunalen Flächen für eine Vergabe an Interessenten zur Verfügung.

Nach wie vor besteht eine weiterhin sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen, dokumentiert durch eine Bewerberliste mit aktuell 130 Interessenten, davon rd. 50 % aus Mühlheim und 50 % aus dem unmittelbaren Umfeld.

Mit der Entwicklung der knapp 7 ha großen, bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche „Mühlenösch Erweiterung“ kann der Wohnflächenbedarf mittelfristig gedeckt werden.

In der Gemeinderatssitzung am 18. Juli 2017 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Mühlenösch Erweiterung“ gefasst.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans



Abb.: Lage des Plangebiets am nordöstlichen Siedlungsrand der Mühlheimer Vorstadt (Grafik: LUBW)

Das am nordöstlichen Siedlungsrand der Mühlheimer Vorstadt gelegene Bebauungsplangebiet erweitert das bestehende Wohngebiet „Mühlenösch“ nach Osten.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im gesetzlichen Regelverfahren, mit 2-stufigem Teilnahmeverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) durchgeführt. Die Ausgleichsregelung wird angewendet.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Donau-Heuberg in der Fassung der 6. Änderung weist den Planbereich bereits als allgemeines Wohngebiet aus.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

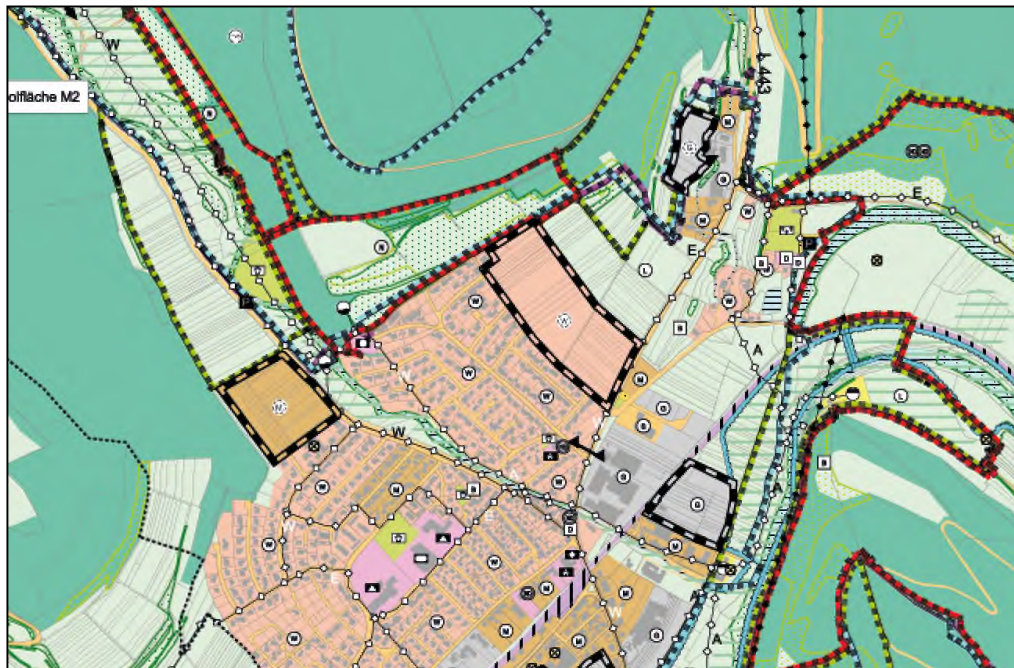


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP der VG Donau-Heuberg (6. Fortschreibung)

4 Alternativenprüfung / Planungsvarianten

4.1 Standortalternativen

Bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans wurde das Gebiet „Mühlenösch Erweiterung“ als zukünftige Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Aufgrund der bestehenden örtlichen Entwicklungshemmnisse durch die Raumstruktur, verkehrliche, eigentumsrechtliche sowie immissionsschutz- und naturschutzrechtliche Restriktionen bestehen keine gleichermaßen geeigneten Standortalternativen zur Ausweisung eines Wohngebietes ähnlicher Größe in Mühlheim und den Mühlheimer Ortsteilen.

Mit der Entwicklung wird eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes vollzogen, die bereits bei der Ausweisung des bestehenden Wohngebiets (Bebauungsplan aus dem Jahr 1970) konzeptionell berücksichtigt wurde. Sowohl die verkehrliche als auch technische Erschließung wurde bereits mit Blick auf eine Erweiterung konzipiert, womit bereits gute Voraussetzungen in Bezug auf die Durchführung und den Aufwand der Erschließung des Baugebietes vorliegen. Insoweit stellt das geplante Wohngebiet eine aus städtebaulicher wie auch technischer Sicht sinnvolle und wirtschaftliche Erweiterung der Siedlungsflächen im Nordosten der Mühlheimer Vorstadt dar.

4.2 Planungsvarianten

Nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens wurden durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro und mit intensiver Beteiligung des Gemeinderats verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten geprüft.

Aufgrund der Nachfragesituation wurde die Einschätzung erlangt, dass eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern insbesondere für junge Familien das nachfragegerechteste Bebauungskonzept darstellt. Zusätzlich sollen in untergeordnetem Umfang Bauflächen für Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) vorgesehen werden, um auch dem vorherrschenden Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen nachzukommen.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bebauungs- und Erschließungskonzept Planvariante 5 wurde im Rahmen der Variantenentwicklung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

Im Zuge des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens und paralleler Vorbereitung eines Umlegungsverfahrens ist dieser Entwurf nur in wenigen Details weiterentwickelt worden.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der aktuellen Interessenlage werden überwiegend Baugrundstücke für individuelle, frei stehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Bauplatzgrößen der insgesamt 75 EFH Grundstücke bewegen sich zwischen ca. 350 m² und 660 m², bei einer durchschnittlichen Größe von 563 m².

Im Südosten des Gebietes, in verkehrsgünstiger Lage, sind Bauflächen für eine mäßig verdichtete Bebauung für ca. 8 Mehrfamilienhäuser in 2 ½ geschossiger Bauweise vorgesehen.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf Wohngebiet „Mühlenösch Erweiterung“ (Var. 5) - Basisvariante

5.2 Erschließungskonzept – Straßen und Wege

In Anbetracht begrenzter Baulandreserven und der politischen Forderung einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung, aber auch mit Blick auf die erwarteten Erschließungskosten des Gebietes, wurde insbesondere auf eine effiziente Erschließung und flächensparende Baulandnutzung Wert gelegt.

Die Anbindung des Baugebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über einen neuen Kreisverkehrsanschluss an der Kolbinger Straße (Landesstraße L 443).

Über eine innere Ringstraße (Sammelstraße) ist eine Unterverteilung in angebundene Wohnstraßen und Verknüpfungen mit dem benachbarten Wohnquartier über die Panoramastraße, den Finkenweg und den Lerchenweg vorgesehen.

Zur Sicherung der Option für eine spätere Siedlungserweiterung nach Osten werden zwei Straßenkorridore frei gehalten.

Die zentrale Ringstraße wird als Tempo 30-Straße mit

- Fahrbahn 5,50 m
- Grün- und Parkstreifen 2,25 m
- einseitiger Gehweg 2,50 m

ausgelegt. Insgesamt hat dieser öffentliche Verkehrsraum eine Breite von 10,25 m.

Die untergeordneten Wohnstraßen in einer Breite von 5,50 m werden als „Mischverkehrsfläche“ im „Schritttempo“ für ein gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer vorgesehen.

Die vorgeschlagene Gestaltung, Dimensionierung und Funktion des zentralen Erschließungsringes bietet vielfältige Qualitäten für das neue Wohngebiet:

Die Straße mit ihrer Dimensionierung, Raumaufteilung und Gestaltung als Baumallee ist als zentraler Erschließungsring wahrnehmbar und grenzt die untergeordneten Wohnstraßen klar ab.

Der Straßenraum erhält einen repräsentativen Charakter und gibt dem Fahrzeugverkehr den Vorrang. Dies wird durch die öffentlichen Stellplätze und dem abgegrenzten, großzügigen Fußwegbereich unterstützt.

Der geplante Fußweg mit einer Breite von 2,50 m wird einseitig angeordnet. Damit bietet er für die Fußgänger eine gute Aufenthalts- und Begegnungsqualität. Kinder bis 12 Jahre können ihn als Radweg nutzen.

Als Trasse für notwendige Versorgungsleitungen ist ausreichend Raum vorhanden (Strom, Glasfaser, Wasser ...).

Mit dem straßenbegleitenden befestigten Grünstreifen können im Baugebiet ca. ~~48~~ 47 Stellplätze für Besucher nachgewiesen werden. Die Fläche wird mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt und durch Baumquartiere gegliedert.

Die geplanten Baumanpflanzungen unterstützen die Durchgrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes und reduzieren zudem den externen ökologischen Ausgleichsbedarf.

Für den Winterdienst bietet der Grünstreifen eine wertvolle Fläche für die Schneeräumung.

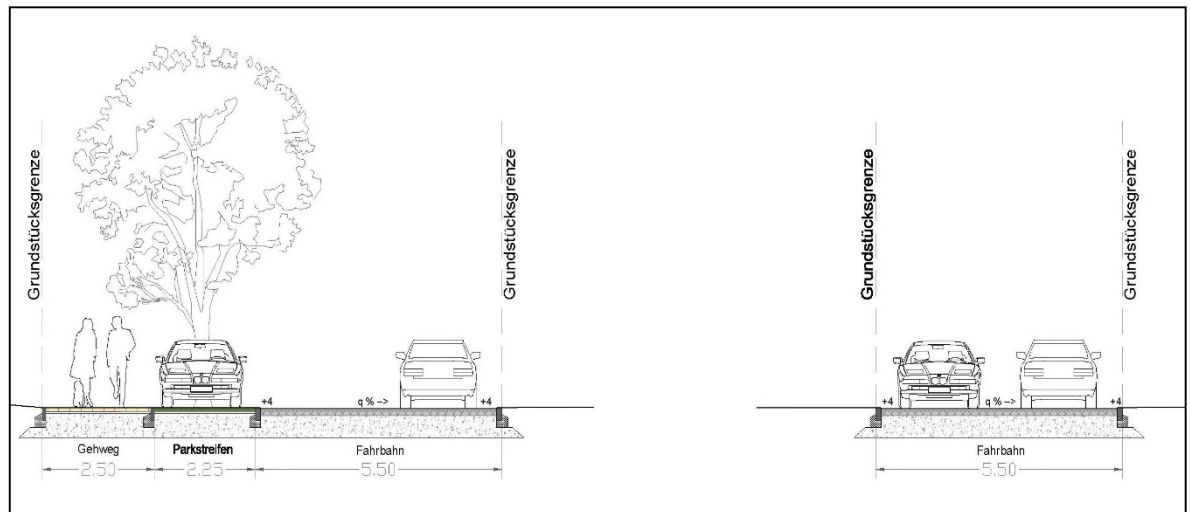


Abb.: Regelprofil der Wohnsammelstraße mit Längsparker, Baumallee und abgesetztem Gehweg bzw. der untergeordneten Wohnstraßen als Mischverkehrsflächen

5.3 Höhenplanung der Straßen und Baugrundstücke

Das Plangebiet steigt mit seinem Gelände von der Kolbinger Straße nach Norden um ca. 40 m an.

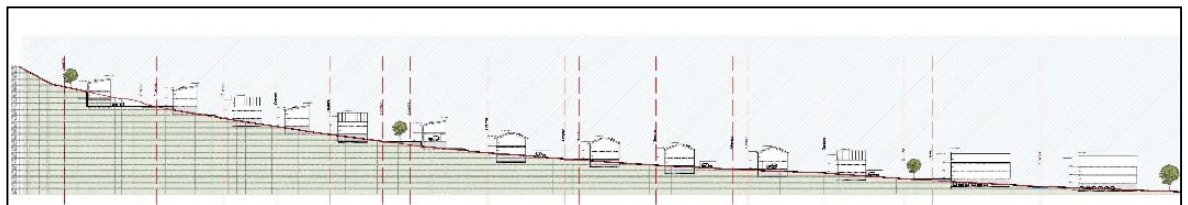


Abb. Höhenentwicklung Wohngebiet „Mühlenösch Erweiterung“

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.

Dem Bebauungsplan liegt im Teil C der textlichen Festsetzungen der nachfolgende Plan bei, aus dem sich für jedes Baugrundstück die vorhandene und zukünftige Höhenlage des Bauvorhabens entnehmen lässt.



Abb. Baugrundstücke mit Geländehöhen, Bezugshöhen und Straßenhöhen

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

5.4 Bestehende Erschließungsanlagen

Am westlichen Rand des Plangebietes liegt ein ausgebauter Erschließungsweg für das bebaute Grundstück Flst. Nr. 1396/4.



Abb. Erschließungsweg 1 – Bebauungsplan „Mühlensch“ - Blick von der Panoramastraße nach Süden

Dieser Weg wird als Mischverkehrsfläche zur Sicherung des Zugangs und der Zufahrt des Flst. Nr. 1396/4 in den Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung“ aufgenommen.

Eine Befahrbarkeit dieses Weges für den allgemeinen Verkehr soll durch verkehrsrechtliche Anordnungen verhindert werden.



Abb. Bebauungsplan-Ausschnitt Mischverkehrsfläche Weg 1

5.5 Parken

Im städtebaulichen Entwurf ist ein Angebot öffentlicher Parkplätze im Bereich geplanter Parkstreifen entlang der Haupteerschließungsstraßen berücksichtigt. Zusätzlich steht im Norden, im Verknüpfungsbereich zur Panoramastraße eine Fläche für etwa 6 Besucherparkplätze zur Verfügung.

Grundsätzlich sollten im Rahmen der Bauvorhaben ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken geschaffen werden. Hierzu wird in den örtlichen Bauvorschriften eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt in dem Sinne, dass für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche mind. 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen sind.

Im Bereich geplanter Mehrfamilienhäuser soll durch entsprechende Bindungen im Bebauungsplan eine Tiefgaragenlösung vorgegeben werden, um den Flächenverbrauch für Parkplätze auf den Grundstücken einzudämmen.

5.6 Grünkonzept

Das Gebiet verfügt über gute bzw. kurze Fußwegnetzungen zur freien Landschaft. Mit der Zielsetzung einer wirtschaftlichen Bebauung und effizienten Nutzung der Flächen, wird von einer großflächigen Ausweisung öffentlicher Grünflächen im Gebiet abgesehen.

Zur inneren Durchgrünung wird eine Baumallee im Bereich des Parkstreifens entlang der Haupteerschließungsstraße vorgesehen. Weitere Baumpflanzungen sind im Bereich der Landesstraße geplant.

Zudem werden Baumpflanzgebote für alle Grundstücke festgesetzt.

Neben der gestalterischen Aufwertung dienen diese Maßnahmen auch der Minimierung des Eingriffs und tragen zu einer Reduzierung des ökologischen Ausgleichsbedarfs bei.

5.7 Entwässerung

Das Baugebiet wird im reinen Trennsystem erschlossen.

Anfallendes Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen wird am geplanten Regenwasserkanal angeschlossen, anschließend mittels einer Regenwasserbehandlungsanlage gereinigt und schließlich im geplanten Retentions- und Versickerungsbecken in den Untergrund versickert.

Anfallendes Dach- und Hofflächenwasser der Baugrundstücke ist am öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Aufgrund der Hanglage und der Problematik eventueller wasserführender Schichten ist eine dezentrale Versickerung nicht gestattet, um das Risiko von Schichtwasseraustritten hangabwärts zu minimieren.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist am öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Die Erschließungsplanung ist in Verbindung mit den im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen (BZ) so ausgelegt, dass mit Ausnahme des Baugrundstücks Nr. 11 im WA-2 alle Baugrundstücke im Freispiegel entwässert werden können.

Hof-, Wege-, Terrassen- und sonstige befestigte Flächen auf den Bauplätzen sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Drainagen sollen möglichst vermieden werden. Dennoch notwendige Drainagen dürfen keinesfalls am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Wird im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen (Schichtwasseraustritte), ist gem. § 37 Abs. 4 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg das Landratsamt Tuttlingen als Wasserbehörde einzuschalten.

Die Detailplanung der Entwässerung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung / des wasserrechtlichen Genehmigungsantrags.

5.8 Bauformen

Vorgeschlagen wird ein in Bezug auf die Gebäudegestaltung „offener“ Bebauungsplan, um die heutzutage übliche Bandbreite individueller Gebäudetypen zu ermöglichen, jedoch mit angemessener Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen.

Für das Einfamilienhausgebiet (Baufelder WA-1 bis WA-12) soll eine für den Gebietstyp zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschoszahl von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,00 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe als BZ) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 7,50 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses (als „Nicht-Vollgeschosß“) ausgeschlossen werden.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (Baufelder WA-13 u. 14) soll die Höhenentwicklung der Gebäude auf zwei Vollgeschosse plus Dachgeschosß als „Nicht-Vollgeschosß“ begrenzt werden. Hierzu wird im Bebauungsplan neben der maximalen Geschoszahl von zwei Vollgeschossen eine Wandhöhe von maximal 9,50 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 10,50 m wird auch hier ein geneigter Dachaufbau ermöglicht.

Im Bebauungsplan werden Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) als BZ – Bezugshöhen über Normal Null (NN) festgesetzt.

Die Werte orientieren sich am Geländeverlauf und dem Niveau der geplanten Straßen, sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Baugrundstücken und begünstigen das Anlegen barrierefreier Hauszugänge.

5.9 Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich des B-Plans gesamt</u>	<u>72.852 qm</u>	<u>100 %</u>
Wohnbauflächen (Nettobauland)	53.314 qm	73,2 %
Straßenverkehrsflächen (einschl. Fußwege, grüne Parkstreifen)	14.267 qm	19,6 %
Grünflächen	2.886 qm	4,0 %
Retentionsfläche	2.385 qm	3,2 %

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung ergeben sich aus den Anlagen:

- *Umweltbericht, Fassung vom 27.09.2022 (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)*
- *Übersicht der vorgesehenen planexternen Maßnahmen (Anlage zum Umweltbericht), vom 27.09.2022 (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.06.2018 (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)*

6.1 Zusammenfassung Umweltbericht / Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Mühlenösch – Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) mit ca. 83 Baugrundstücken sowie einer Retentionsanlage am nordöstlichen Ortsrand von Mühlheim an der Donau im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen geschaffen werden.

Dafür wird eine Fläche von rund 7,3 ha überplant, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von Ackerflächen (rund 65%) eingenommen, der Anteil an Grünland beträgt rund 27 % sonstige Flächen (Straßen, Wege, Straßenbankette, private Grünflächen, Bestandsbebauung) umfassen rund 8 % des Plangebiets.

Mit Ausnahme des Naturparks „Obere Donau“ sind keine weiteren nach dem Naturschutzrecht geschützten Gebiete oder Objekt oder sonstige Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Bei Realisierung der Planung werden zukünftig rund 38 % des Plangebiets von Grün- und Freiflächen eingenommen und rund 62 % umfassen künftig überbaute, versiegelte und teilversiegelte Flächen.

Die durch die geplante Bebauung und Nutzungsumwandlung auf die Schutzgüter entstehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Rund 60 % der vorhabenbedingt überplanten Flächen sind für das Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt von untergeordneter Bedeutung. Vorherrschend betroffen sind intensiv genutzten Ackerflächen ohne besondere Artenvorkommen sowie Verkehrsflächen, Straßenbankette, Graswege, private Grünflächen und vorhandene bebaute Flächen u.a. Hier entstehen bau- und anlagebedingt wenig bis unerhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

Erhebliche bis wenig erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch den Verlust von mittelwertigen Biotoptypen die rund 32 % des Plangebiets umfassen. Vorherrschend betroffen sind Fettwiesen (rund 1,4 ha), die jedoch aufgrund ihrer intensiven Nutzung überwiegend artenarm ausgebildet sind. Mit geringen Flächenanteilen werden auch Ackerflächen in Form von angesäten Buntbrachen (rund 0,5 ha) überplant.

Insgesamt sind von dem Vorhaben keine bedeutenden, besonders gut ausgeprägten, nicht oder schwer ersetzbare Biotope oder besondere Artenvorkommen betroffen.

Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets jedoch nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Umweltbericht, Seite 22-23), so dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden (siehe Anlage).

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für das Schutzgut Boden / Fläche durch die unvermeidbaren mit Bauvorhaben verbundenen vollständigen Bodenverluste durch Überbauung und Versiegelungen. Davon betroffen sind im Gebiet vorherrschend mittel- bis geringwertige Böden, die jedoch teilweise für die Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation“ von hoher Bedeutung sind. Anteilig werden auch geringwertige, bereits anthropogen überprägte oder versiegelte Böden beansprucht und neu überplant.

Für die anderen Schutzgüter (Wasser, Klima/ Luft, Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch) sind wenig bis nicht erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten die planintern durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden können.

Für das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild entstehen durch die Ausdehnung des Siedlungskörpers erhebliche bis wenig erhebliche Beeinträchtigungen. Wenig erheblich, da keine landschaftlich besonders hochwertigen und abwechslungsreich gestalteten Landschaftsbestandteile überplant werden bzw. verloren gehen. Erheblich, da zumindest die Siedlungsausdehnung von den umgebenden Höhenlagen aus zu Landschaftsbild verändernden Wirkungen führt, die sich allerdings etwas relativieren da sich die Ausdehnung sinnvoll an die bestehenden Siedlungsflächen angliedert und den Siedlungskörper kompakt abrundet.

Im Nahbereich dürfte die Veränderung des Landschaftsbildes durch das Vorrücken des Ortsrands in die freie Landschaft zu wenig erheblichen Veränderungen gegenüber der derzeitigen Bestandssituation führen und sich in der visuellen Wahrnehmung ähnlich wie der derzeitige Ortsrand darstellen.

Auf eine abschließende Ortsrandeingrünung wurde verzichtet, weil längerfristig eine weitere bauliche Entwicklung nach Nordosten offen gehalten werden soll in deren Rahmen dann eine abschließende Eingrünung / Ortsrandgestaltung erfolgen soll.

6.2 Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotope / biologische Vielfalt ergibt sich für das Plangebiet zusammenfassend ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 502.149 Punkten, der durch planexterne Maßnahmen (siehe Anlage) ausgeglichen wird.

Der Ausgleich kann durch Inanspruchnahme von zwei Öko-Konto-Maßnahmen in einem Gesamtwert von 711.908 Punkten (siehe Anlage) vollzogen werden.

Es verbleibt ein Guthaben von +209.759 Punkten für die Stadt.

Durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag wird die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen sichergestellt.

7 Immissionsschutz

7.1 Gewerbelärm

Durch den benachbarten Sägewerksbetrieb sind weder in dem derzeit geplanten Wohngebiet noch innerhalb einer möglichen Erweiterung des geplanten Wohngebiets unzulässige Geräuschbelastungen zu erwarten.

7.2 Schallimmissionen der L 443

Aufgrund der Nähe des geplanten Wohngebietes zur Landesstraße L 443 wurden die Verkehrsgeräusche untersucht, die auf das Plangebiet einwirken (*Anlage: Geräuschimmissionsprognose, Bericht Nr. 18512 SIS vom 11.01.2018 (Büro RW Bauphysik, Schwäbisch Hall)*)

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Durch die Verkehrsgeräusche auf der Landesstraße L 443 werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [2] auf den geplanten Wohngebietsflächen zur Tages- und Nachtzeit weitgehend eingehalten.

Lediglich auf den straßennahen Flächen des geplanten Wohngebiets sind Überschreitungen zu erwarten. Betroffen sind die Wohngebietsflächen WA 12 / -13 und WA-14. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden hier tags und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die als gesundheitsgefährdend geltende Dauerlärmbelastung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird jedoch nicht überschritten.

Zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen innerhalb des geplanten Wohngebiets sind geeignete Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

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.

Die genauen Anforderungen ergeben sich aus der Geräuschimmissionsprognose des Büros RW Bauphysik, Schwäbisch Hall, Bericht Nr. 18512 SIS vom 11.01.2018.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet „Mühlenösch Erweiterung“ dient der Schaffung von stark nachgefragten Wohnbaugrundstücken.

Es eignet sich aufgrund der Lage und guten Erschließung in besonderem Maße für innerörtliches Wohnen unterschiedlicher Altersgruppen und Lebens-Stielen.

Gleichzeitig möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung sowie gegen nicht störende Handwerksbetriebe sperren. Die Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen soll die vielfältigen Wohnbedürfnisse decken.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, da aufgrund der Lärmimmissionen durch Besucherverkehr und Außengastronomie Konflikte mit der umgebenden

Wohnbebauung zu erwarten sind und diese vorsorglich vermieden werden sollen. Ebenfalls nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, sportliche und kulturelle Zwecke, da im direkten Umfeld des Quartiers eine Vielzahl verschiedener Sport- und Freizeiteinrichtungen bestehen und Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung bereits im Vorfeld vermieden werden sollen.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs und des teilweise hohen Flächenbedarfs im Wohnquartier nicht erwünscht. Zudem können diese Nutzungen auch in anderen Baugebieten gemäß BauNVO angesiedelt werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzenden räumlichen und baulichen Struktur der Wohnbebauung. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche. Im Zufahrtsbereich an der Kolbinger Straße sind Flächen zum Bau von Mehrfamilienhäusern ausgewiesen. Der überwiegende Teil des Wohngebietes wird dem Bau von individuellen Ein- und Zweifamilienhäusern vorbehalten. Dies entspricht der Nachfrage und dem ländlich geprägten Wohnstiel.

8.3 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der bestehenden offenen Bauung mit Einzelhäusern in der Nachbarschaft und der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Durch die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,6 wird eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung ermöglicht und ausreichend Spielraum für die Anordnung von z.B. Fahrradstellplätzen, Nebenanlagen usw. eingeräumt.

Aufgrund der möglichen Versiegelung im Plangebiet ist nur von geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen.

8.4 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet gilt eine 2-geschossige Bebauung. Zur bedarfsgerechten Nutzung der Mehrfamilienhaus-Grundstücke WA-13 und WA-14 sind durch Festsetzung höherer Gebäudehöhen Dach- bzw. Staffelgeschosse möglich und erwünscht.

Es wurde darauf geachtet, dass die zulässigen Gebäudehöhen in einem angemessenen Verhältnis zu den westlich angrenzenden Wohngebäuden stehen.

8.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien und wurden je nach Dachform (Sattel- / Walm- /Pult- / Zelt- und Flachdach differenziert festgesetzt.

Damit wird auf eine Eingliederung der Bebauung in das Umfeld und die Landschaft besonderer Wert gelegt. Zugleich wird dem Wohnraumbedarf durch eine höhere Nutzung zur Kolbinger Straße hin Rechnung getragen.

Übermäßige Überhöhungen der Gebäude wie auch der Freiflächen durch das Anheben der Erdgeschossfußbodenhöhe, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden. Siehe hierzu Erläuterungen und Begründungen unter Ziffer 5.3.

Haustechnische Anlagen

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch die Anlagen vermieden werden.

Höhenbezug der baulichen Anlagen

Die für alle Baugrundstücke eingetragenen Bezugshöhen (BZ) orientieren sich an der Höhenlage der angrenzenden Straßen. Sie gelten als Erdgeschossfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses.

Die festgesetzten Wand-, First- und Gebäudehöhen orientieren sich an den Bezugshöhen und stellen damit sicher, dass die Gebäude der Topografie angepasst werden.

8.6 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der Bebauung in der Umgebung aus Einzelgebäuden in offener Bauweise und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

8.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als Einzelbaufenster zwischen den Straßenräumen wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt wird und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Quartieren freigehalten werden. Die Größe der Baufenster ermöglicht einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben.

8.8 Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Mit der Begrenzung von max. zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden der Baufelder WA-1 bis WA-12 soll der Charakter des geplanten „Einfamilienhausgebietes“ gewährleistet werden.

Mehrfamilienhäuser und Bauträgerprojekte mit den zu erwartenden Begleiterscheinungen bspw. hinsichtlich des Verkehrsaufkommens sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

8.9 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen

Die Festsetzungen sollen flexibel die Stellplatzversorgung auf den privaten Baugrundstücken in ausreichender Form gewährleisten.

Zur Sicherstellung einer guten Aufenthaltsqualität wird für Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern WA-13 und WA-14 die Anzahl von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports auf 40 % begrenzt.

8.10 Verkehrsflächen

Siehe hierzu Erläuterungen und Begründungen unter Ziffer 5.3 und 5.4.

8.11 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder an Straßeneinmündungen und Freihaltung eines anbaufreien Streifens entlang der L 443 dienen der Verkehrssicherheit.

8.12 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen, bzw. ergeben sich aus der aktuellen Fachgesetzgebung (Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz) und tragen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schutzgüter bei. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen und die Durchgrünung des Wohngebietes zu unterstützen, werden für die Freiflächen der einzelnen Grundstücke sowie im Bereich der öffentlichen Flächen Pflanzgebote festgesetzt.

Befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten.

Die Maßnahmen folgen den Empfehlungen des Umweltberichts. Auf die dort enthaltenen Begründungen wird verwiesen.

8.13 Fläche für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung

Gemäß Ziffer 5.6 der Begründung ist ein Entwässerungskonzept und die Anlage eines Retentionsbeckens ingenieurtechnisch geplant und vorab mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abgestimmt.

Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung mit wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

8.14 Leitungsrecht

Die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes für die jeweiligen Leitungsträger.

8.15 Versorgungsflächen

Es werden Flächen für notwendige Anlagen der Stromversorgung und Kabelführung gesichert.

8.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Durch das Büro RW Bauphysik aus Schwäbisch Hall wurde ein Lärmgutachten zu den Schallauswirkungen der angrenzenden Landstraße L 443 ausgearbeitet.

Die dort vorgeschlagenen und begründeten Maßnahmen zum Schutz betroffener Wohngebäude wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen dem Gesundheitsschutz und der Aufenthaltsqualität im Wohngebiet.

8.17 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Im Umweltbericht sind die Ausgleichsmaßnahmen, einschließlich der zugeordneten Flächen ermittelt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beschrieben.

Neben den entsprechenden Festsetzungen im Plangebiet werden planexterne Kompensationen festgesetzt und durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen dem Land BW und der Stadt Mühlheim a.d.D. gesichert.

8.18 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um die Aufschüttung von Erdhügeln zu vermeiden und dadurch ein massives Erscheinungsbild der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung zu verhindern, wird die Höhe der Aufschüttungen auf maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Abweichend hiervon können höhere Aufschüttungen zur Anschüttung von Sockelgeschossen vorgenommen werden, da dies im nördlichen Planbereich mit stark ansteigendem Gelände erforderlich sein kann.

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

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachformen

Zur Gestaltung der Dachlandschaft sind vielfältige Dachformen zur individuellen Gebäudeplanung im Sinne einer „Baufreiheit“ zulässig.

Dacheindeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die Begrünung der Flachdächer ist aus ökologischen, entwässerungstechnischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Nebenanlagen

Der Abstand mit 0,5 m von Nebenanlagen an öffentlichen Verkehrsflächen ist zweckmäßig, erlaubt das Lagern von Schneerudern und erlaubt Wandbepflanzungen.

Müllbehälter und -stellplätze sollen sich gestalterisch einfügen.

9.2 Stellplatznachweis

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw-Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1 – 2 Stellplätze pro Wohneinheit sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes reduziert werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Sicherung einer auf die durch topographische Vorgaben beruhenden Straßen- und Bauplatzplanung werden Rahmenbedingungen für Geländeänderungen, Stützmauern und Einfriedungen festgesetzt. Hierzu siehe Erläuterungen und Begründungen unter Ziffer 5.3 in Verbindung mit Ziffer 5 im Teil C der textlichen Festsetzungen.

9.4 Werbeanlagen

Der Charakter und die Lage des Plangebiets sollen durch die Festsetzung geschützt werden. Ebenso sind nachbarschaftsschützende Belange des Gebiets berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbevölkerung und der Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

10 **Bebauungsplanverfahren**

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde im Zeitraum vom 20.04.2018 bis einschließlich 22.05.2018 durchgeführt.

Die hierbei eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden geprüft und bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs soweit auf Bebauungsplanebene relevant nach Möglichkeit berücksichtigt.

In der Sitzung am 03.07.2018 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden erfolgte im Zeitraum vom 20.07.2018 bis einschließlich 20.08.2018.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Beteiligungsverfahren keine Belange vorgebracht wurden, die der Aufstellung des Bebauungsplans oder bisherigen städtebaulichen Planungskonzept grundsätzlich entgegenstehen.

Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Hinweise und Anregungen, sowie der Art und Weise, wie diese im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Abwägungsvorlage, die der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.10.2018 beschlossen hat.

Die Vorbereitungen und Verhandlungen zum notwendigen Bauland-Umlegungsverfahren zogen sich bis Ende 2022 hin.

Im Zuge dieser Verhandlungen sowie den parallel erfolgten Erschließungsplanungen wurden geringfügige Anpassungen und Ergänzungen des Bebauungsplans erforderlich:

- Bezugshöhen (BZ) der Wohngebäude
- Abgrabungen und Aufschüttungen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 (GFL-3)
- Korrektur von Grundstücks-Zuschnitten
- Ausweisung der Wegefläche 1 angrenzend an WA-9 als Mischverkehrsfläche (M)
- Aktualisierung des Umweltberichts mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung
- Ergänzung und Aktualisierung der Begründung zum Bebauungsplan

In der „ergänzten Abwägungstabelle“ vom 22.12.2022 wurden die o.g. Punkte aufgenommen und dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt.

10.2 **Verfahrensdaten**

GR-Aufstellungsbeschluss		18.07.2017
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		27.07.2017
Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung		29.03.2018
Öffentliche Information zur Planung im Rahmen der Einwohnerversammlung		12.04.2018
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Behörden- / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom bis	20.04.2018 22.05.2018
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		03.07.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		09.07.2018
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis	20.07.2018 20.08.2018

GR-Abwägung der Stellungnahmen (Offenlage und TÖB-Beteiligung)	09.10.2018
GR – Abwägung zu Planergänzungen	28.02.2023
GR-Satzungsbeschluss	28.02.2023
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung	...

11 Bodenordnung

Zur plangemäßen Bebauung des Wohngebietes und Neuordnung der Grundstücke wird für das Plangebiet ein Umlegungsverfahren nach § 46 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt: Tuttlingen, 22.12.2022

kommunalPLAN GmbH