



Begründung

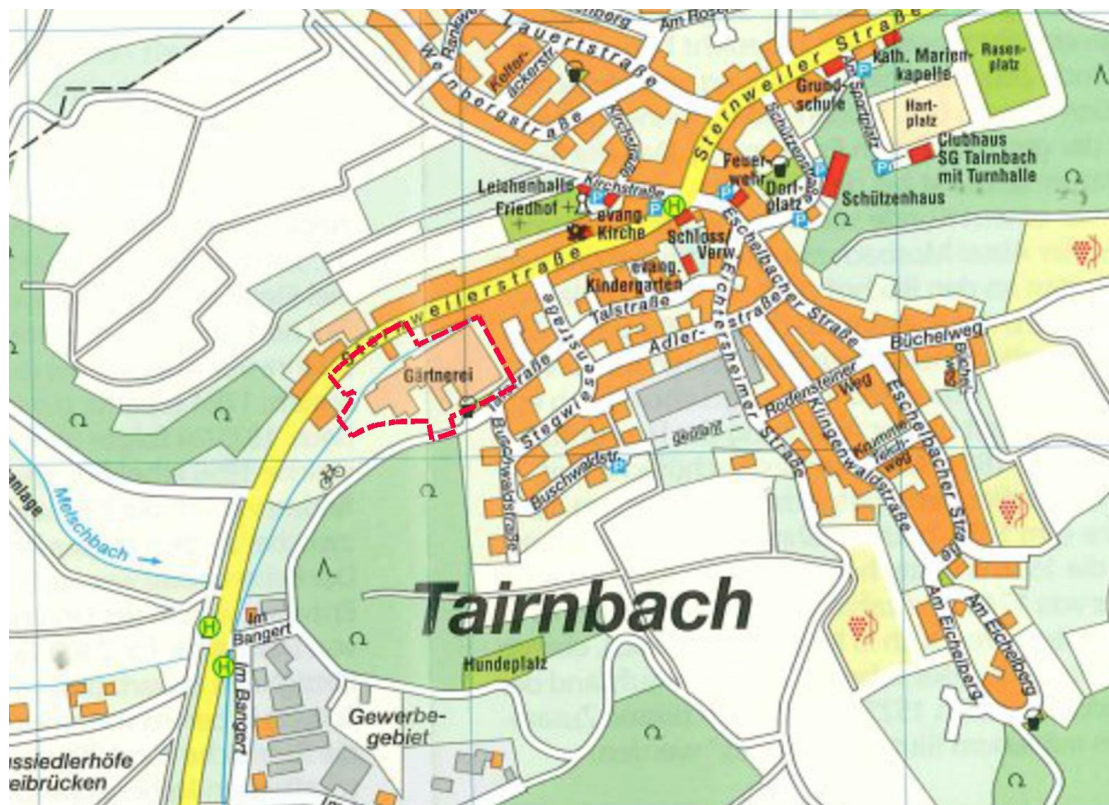
zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Alte Gärtnerei“,
Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Tairnbach

I. Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ beinhaltet die Grundstücksfläche einer brachgefallenen ehemaligen Gärtnereianlage mit zahlreichen Gewächshäusern im Westen des Ortsteiles Tairnbach der Gemeinde Mühlhausen.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die „Sternweiler Straße“, im Süden durch die „Buschwaldstraße“ sowie im Osten durch die Bebauung der „Talstraße“ begrenzt.

Er beinhaltet die bisherigen Flurstücke Nrn. 511/1, 510/7, 510/6, 510/1, 601, 600, 599, 598, 515, 515/3, 151/4, 515/5, 515/6, 515/7, 515/8, 515/9, 515/10 sowie Nr. 1448/2 und Nr. 1448/3.



Auszug aus dem Ortsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches

II. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Nach einer Einstellung des Gärtnereibetriebes auf dem zentrumsnahen Gelände im Ortsteil Tairnbach ist es das Bestreben der Gemeinde Mühlhausen diese freigewordene Fläche zukünftig einer Wohnbebauung zuzuführen. Mit dieser Wiedernutzbarmachung der Fläche soll im Sinne der Innenentwicklung dem bestehenden Bedarf des Ortsteiles Tairnbach an Wohnbauflächen im Sinne der Eigenentwicklung entsprochen werden. Derzeit stehen für diesen Zweck in Tairnbach keine frei verfügbaren Flächen mehr zur Verfügung.

Die Ausbildung dieses innerörtlichen Baugebietes soll auch dazu beitragen, die im Ortsteil bestehenden Infrastruktureinrichtungen, wie der Kindergarten und die sich im Bau befindende neue Grundschule, langfristig zu sichern. So ist es das Ziel des Ortschafts- und Gemeinderates, die durch die Nutzung dieser brachgefallene Fläche entstehenden Siedlungspotentiale möglichst effizient zu nutzen.

III. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

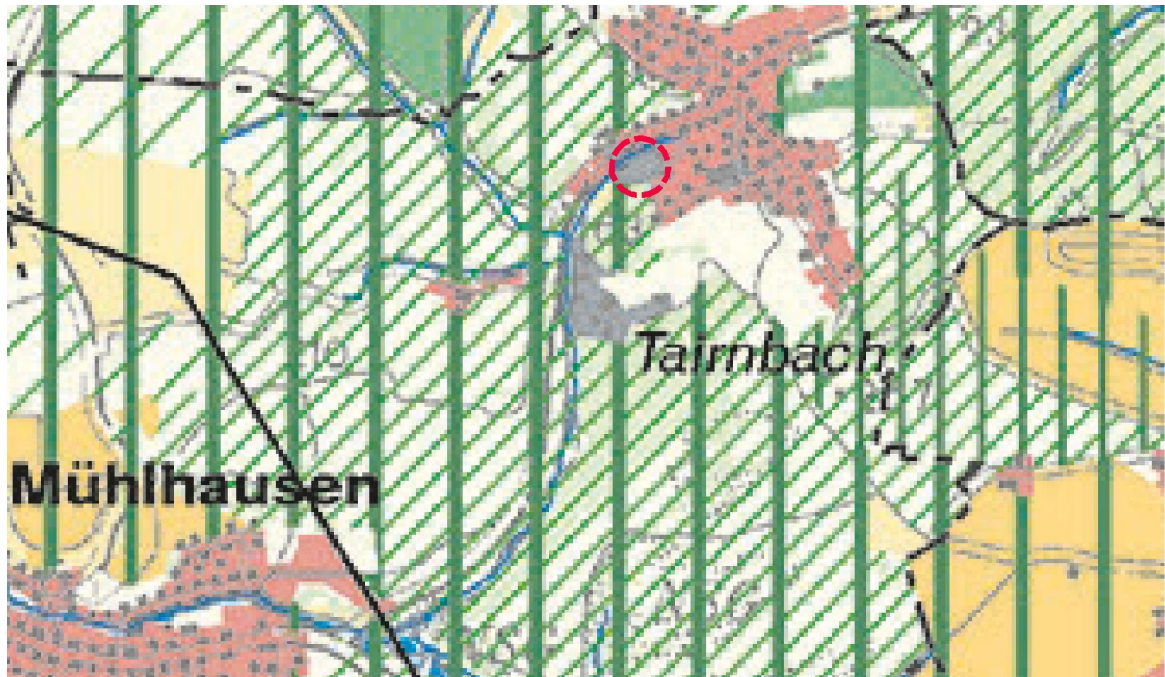
Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 der BauNVO liegt mit ca. 4400 m² deutlich unter dem im § 13a Abs. 1 Satz 2, Ziffer 1 genannten Schwellenwert. Aufgrund dieses Sachverhaltes, aber auch mit Blick auf die deutliche Vorbelastung der überplanten Fläche, kann auf eine überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalles) möglicher Umweltauswirkungen verzichtet werden.

Die geplante Umwidmung der Fläche lässt zukünftig keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch sind von der Planung keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke eines Natura 2000-Gebietes betroffen.

Im näheren Umfeld des Vorhabens befinden sich keine Betriebe, welche in der Liste der Störfallbetriebe des Regierungspräsidiums enthalten sind, so dass bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen, gemäß den Vorgaben des Bundes-Immission Schutzgesetzes zu beachten sind.

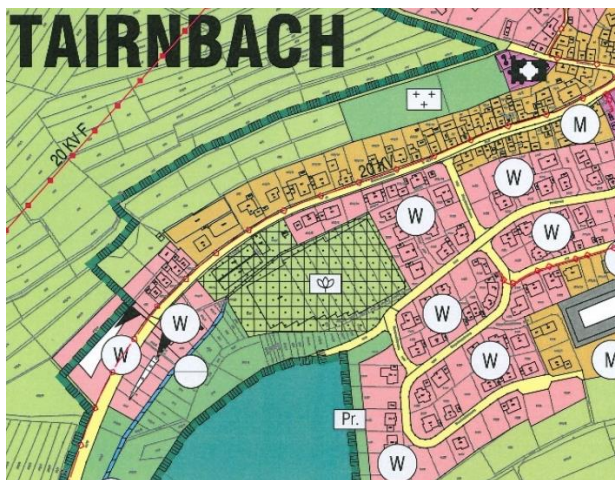
Auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Ausarbeitung eines Umweltberichtes auf der Grundlage des § 2a BauGB wird verzichtet.

Die überplante Fläche ist in der Raumnutzungskarte der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

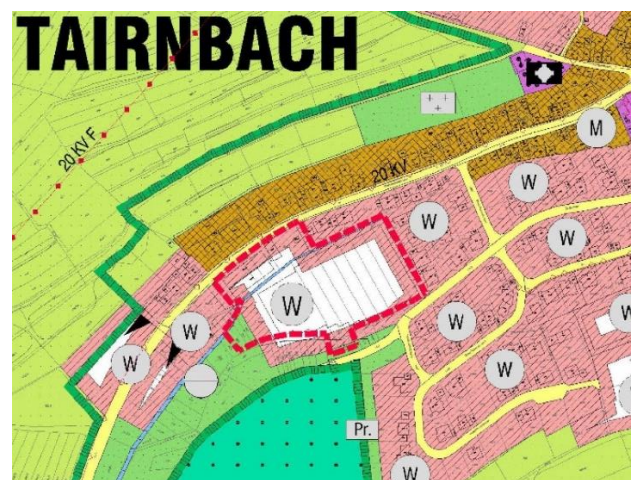


Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar

Die überplante Fläche ist in dem derzeit noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei“ dargestellt. Die vorgesehene Umwidmung dieser Fläche in eine Wohnbaufläche ist ein Bestandteil der 16. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Dieser wurde nach Durchführung des Verfahrens durch die Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt am 02.12.2025 zum Beschluss erhoben und liegt dem Bau-rechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises derzeit zur Genehmigung vor.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



**Flächennutzungsplan-Entwurf
16. Teilfortschreibung**

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), die Verordnung über die

bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) mit Wirkung vom 01.09.2025, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Die Gemeinde Mühlhausen erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25), mit Wirkung vom 28.06.2025.

IV. Inhalte des Bebauungsplanes

Dem Bebauungsplan-Entwurf liegt eine Konzeption zu Grunde, welche es ermöglicht, das Plangebiet weitestgehend mit Hausgruppeneinheiten, bzw. mit Doppelhäusern zu bebauen. Die damit verbundene verdichtete Bauweise mit kleinen, den jeweiligen Gebäuden zugeteilten Grundstücksflächen soll auch jungen Familien die Möglichkeit einräumen, ein eigenes Gebäude in ihrer Heimatgemeinde zu erwerben.



**Städtebauliches Konzept als Grundlage der hieraufhin formulierten
planungsrechtlichen Festsetzungen**

Weitere Elemente des Entwurfes sind die geplante Öffnung des derzeit verdolten „Tairnbächle“ sowie die Ausbildung eines Wohnweges, welcher höhengleich ausgebaut wird und damit eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen soll. Des Weiteren wird das unmittelbar angrenzende bestehende Wohngebiet sowie die im Bestand vorhandene Fuß- und Radwegtrasse, durch einen 3,5 m breiten Fußweg an das Plangebiet angebunden. Diese Wegverbindung gewährleistet die gewünschte Vernetzung des neu entstehenden Quartiers mit den bestehenden Siedlungsflächen des Ortsteiles.

1. Erschließung

Zur Erschließung der Bauflächen sieht der Bebauungsplan einen Wohnweg in Form einer Ringschließung vor. Die Straßenquerschnitte weisen Breiten zwischen 4,0m und 6,4m auf. Hierbei soll der Straßenabschnitt am „Tairnbächle“ nur in Richtung Westen befahrbar und ein hierin integriertes kleines „Plätzchen“ mit einer hohen Aufenthaltsqualität zum Verweilen „Tairnbächle“ einladen.

Die 3,5 m breite Wegverbindung zur Buschwaldstraße bleibt Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Sie dient gleichzeitig, für den Fall als Notausfahrt, wenn es in der Zufahrt des Baugebietes zu einer Störung kommt.

Der städtebauliche Entwurf gewährleistet mit der in den Örtlichen Bauvorschriften ausgesprochenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, dass PKW-Stellplätze in der erforderlichen Anzahl auf den privaten Bauflächen angeordnet werden. Zu diesem Zweck sind im geplanten Wohngebiet für Stellplätze und Carports, bzw. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze dargestellt.

Darüber hinaus legt die Gemeinde Mühlhausen großen Wert darauf, auch für Besucher der zukünftigen Bewohner öffentliche Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck wurden im Bebauungsplan, an dezentralen Stellen des Plangebietes, hierfür Flächen festgesetzt.

2. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die Baufläche im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauGB fest.

Der Schwerpunkt der zulässigen Nutzungen liegt damit, entsprechend der Zielsetzung und dem vorhandenen Bedarf, auf dem „Wohnen“.

Zur Vermeidung möglicher Konfliktpotenziale, aber auch zur Stärkung der Ortsmitte, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2. BauNVO genannten Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 3. BauNVO genannten „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“, nicht zugelassen.

Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der Zielsetzung der Planung und werden im Bebauungsplan ebenfalls als „nicht zulässig“ erklärt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch eine Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen formuliert.

In Anlehnung an den im Umfeld vorhandenen Gebäudebestand, lässt der Bebauungsplan eine maximal 2-geschossige Bebauung zu.

Um die Realisierungsmöglichkeiten unterschiedlicher Gebäude- und Dachformen zu ermöglichen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Traufhöhen, auch unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Höhen angrenzender Flächen, zwischen 6,75 m und 8,50 m zugelassen.

Die maximalen Gebäudehöhen werden mit Maßen zwischen 10,50m und 11,50m festgesetzt.

Die im Bebauungsplan zukünftig geltende Obergrenze der zulässigen Traufhöhen bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Damit bleiben die im Sinne des Klimaschutzes gegebenenfalls auf den Dachsparren aufgebrachten Dämmstärken bei dem zu führenden Nachweis über die Einhaltung der Angabe zulässiger Gebäudehöhen unberücksichtigt.

Der Bebauungsplan orientiert sich bei der Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen an den im § 17 der BauNVO genannten Orientierungswerten. Diese beinhalten für ein allgemeines Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4, welche in vorliegendem Entwurf, unter Berücksichtigung der an diese Grundstücke angrenzenden Grünfläche mit einer Entwässerungsmulde, auf einen Wert von 0,5 angehoben wird.

Der Planentwurf soll damit einerseits der effizienten Nutzung der neugeschaffenen Wohnbauflächen entsprechen, andererseits jedoch auch die Ausbildung noch ausreichend großer privater Freiflächen ermöglichen.

4. Bauweise

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf sieht im Sinne eines sparsamen Umganges mit dem „Boden“ für einen Großteil der Flächen die Bebauung mit Hausgruppeneinheiten, bzw. mit Doppelhäusern. Mit diesem Hintergrund formuliert der Bebauungsplan somit auch für große Teile der einzelnen Baufelder die offene Bauweise gemäß dem § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Hier dürfen, neben Einzel- und Doppelhäusern, auch Hausgruppeneinheiten bis zu einer Gesamtlänge von 50 m errichtet werden.

Entlang der Sternweiler Straße sowie im Osten des Plangebietes soll gemäß dem vorliegenden Entwurf eine Bebauung mit Einzelhäusern, bzw. Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Mit diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan für diese Bereiche die offene Bauweise mit der einschränkenden Vorgabe „nur Einzel- oder Doppelhäuser“ fest.

In Verbindung mit hier zukünftig auch zulässigen verdichteten Bauweise wird auf die in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung hingewiesen. So müssen je Gebäude innerhalb von Hausgruppen zwei PKW-Stellplätze in einer für die zukünftigen Eigentümer akzeptablen Entfernung zu ihrem Gebäude nachgewiesen und errichtet werden.

5. Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten

Für die Bauflächen des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ wird die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt. Damit soll in dem Gebiet, welches zukünftig durch eine verdichtete Bauweise geprägt sein wird, eine unvertretbar hohe Anzahl an Wohneinheiten vermieden werden. Mit diesem Hintergrund sind bei Gebäuden innerhalb von Hausgruppen nur jeweils eine Wohneinheit, bei der Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung trägt den reduzierten Straßenquerschnitten und auch der Problematik einer sonst möglicherweise zu geringen Anzahl realisierbarer Stellplätze auf den Privatgrundstücken Rechnung.

6. Flächen für Nebenanlagen, PKW-Stellplätze und Garagen

Die Gemeinde Mühlhausen legt im Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ fest, dass Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind. Eine Ansammlung von mehreren PKW-Stellplätzen in Form einer Gemeinschaftsanlage, lässt der Bebauungsplan demgegenüber nur auf den hierfür im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen zu.

Garagen sowie überdachte PKW-Stellplätze (Stütze der Tragkonstruktion – Mindestabstand 0,5 m) müssen zum Freihalten des Lichtraumprofils, aber auch zur Vermeidung einer unerwünschten räumlichen Wirkung innerhalb des Straßenraumes, Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Auf den im Bebauungsplan dargestellten „Flächen für Stellplätze und Carports“ ist mit dieser Begründung die Errichtung von Garagen unzulässig.

Bei der Errichtung von Hausgruppen, ist eine ordnende Struktur für die Anordnung und die Größe von Nebenanlagen wie Vorgärtenschränke, Gartenhäuser, aber auch Gartenboxen, zur Vermeidung ungeordneter Verhältnisse und Nutzungskonflikten, unumgänglich.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes sollen dazu beitragen, dass bei einer Hausgruppenbebauung ein „geordnetes“ Erscheinungsbild und zusammenhängende unbebaute Freiflächen entstehen.

Neben der Beschränkung zulässiger Nebenanlagen sind im Bebauungsplan Standorte für ein zentrales Technikgebäude und für Abfallsammelstellen ausgewiesen.

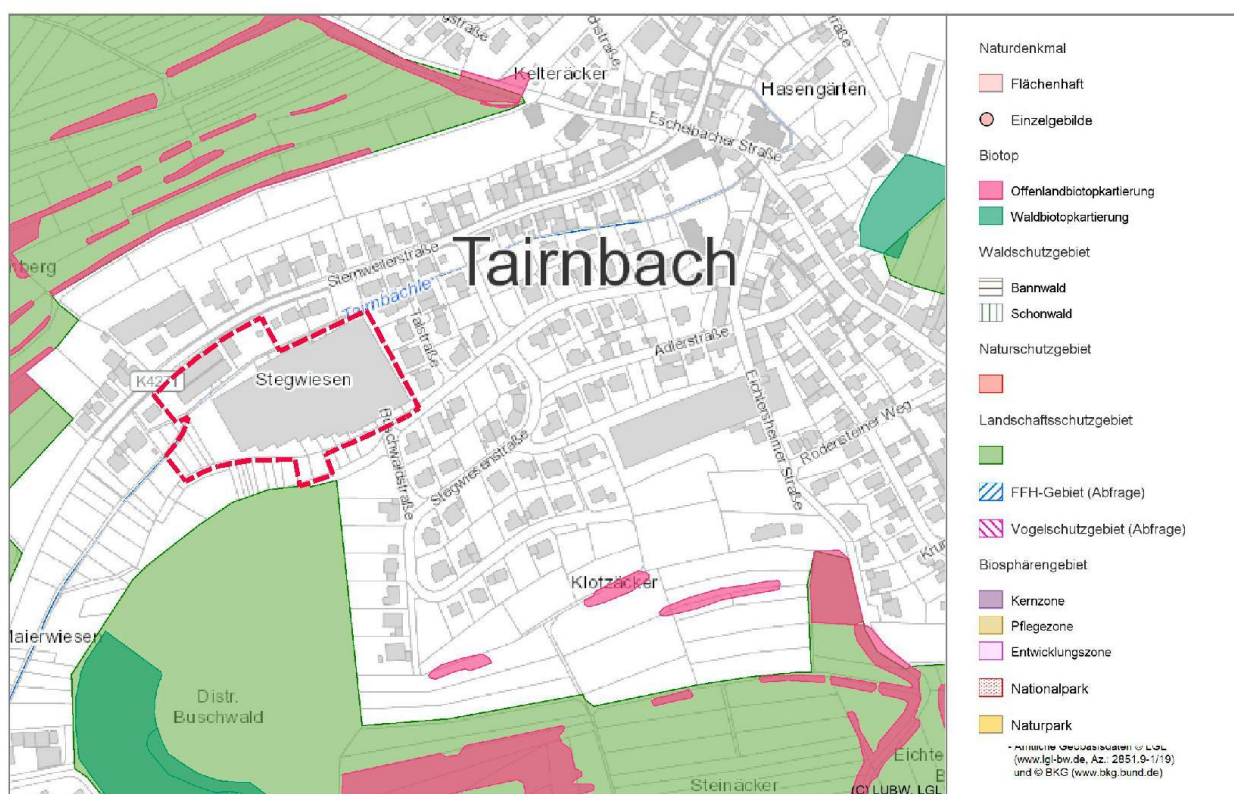
Zur Vermeidung einer zu hohen baulichen Dichte im Inneren des Erschließungsringes, weist der Bebauungsplan eine 390,00 m² große private Grünfläche aus. Diese soll als eine von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gemeinschaftlich zu nutzende Freifläche gestaltet, bepflanzt und gepflegt werden. Sie soll einen gemeinschaftlichen Nutzen haben und gleichzeitig das Erscheinungsbild des Quartiers, sowohl optisch als auch ökologisch, aufwerten.

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt, unmittelbar angrenzend an den zu entdolenden und zu renaturierenden Tairnbach sowie an die Entwässerungsmulde im Süden des Plangebietes, Flächen fest, welche freizuhalten ist von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen. Hiervon ausgenommen sind licht- und luftdurchlässige Einfriedungen. Damit soll der Lage dieser Flächen unmittelbar am Bachlauf, bzw. am Rand des Gebie-

tes Rechnung getragen werden. Die Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und sollen, neben der ökologischen Wertigkeit und dem Schutz des Gewässers, auch dafür Sorge tragen, dass an diesen Standorten keine optischen Beeinträchtigungen am Bachlauf, bzw. zum Außenbereich hin entstehen.

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Flächen des Geltungsbereiches sind nicht Bestandteil festgesetzter Landschafts-, Naturschutz- oder „FFH“-Gebiete. Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach § 32 BNatSchG geschützten Biotope.



Aus dem Kartenwerk der LUBW

Die im Hinblick auf eine Umnutzung neu überplante Fläche des Bebauungsplanes ist in ihrem Bestand geprägt durch einen hohen Versiegelungsgrad in Form der hier derzeit vorhandenen Gewächshäuser. Somit kann zusammenfassend die Feststellung getroffen werden, dass trotz der Anlage neuer Verkehrsflächen und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 – 0,5, der Versiegelungsgrad sich gegenüber dem derzeitigen Zustand reduzieren wird. Darüber hinaus ist ein wesentlicher Bestandteil des Plankonzeptes die Aufhebung der im Bestand vorhandenen Verdolung des „Tairnbächles“ und die in diesem Zusammenhang vorgesehene Bepflanzung des Ufers mit einer standortgerechten Vegetation.

Mit den nachfolgend aufgeführten Vorgaben geht die Gemeinde Mühlhausen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes bzw. des Klimaschutzes ein.

Die Dächer aller Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung $\geq 12^\circ$ sind, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder als Balkon ausgestaltet werden oder ein Glasdach erhalten, auf einem Substrat mit einer Stärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

Die Dächer der Vorgartenelemente, Terrassenschränke und Gartenboxen sind ebenfalls extensiv auf einer mindestens 6 cm starken Substratschicht zu begrünen.

Aufgeständerte Solar-Module sind auf diesen Dachflächen uneingeschränkt zulässig.

Zur Verhinderung eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser und in den Boden, schließt der Bebauungsplan die Verwendung von unbeschichteten Metallen als Dacheindeckung aus.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die befestigten und nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen mit einem Abflussbeiwert von $\geq 0,4$ anzulegen sind (Rasenpflaster, Pflasterbeläge mit Drainfugen u. ä.). Flächen, welche diese Eigenschaften nicht aufweisen, ist das Oberflächenwasser in die angrenzende Oberbodenfläche einzuleiten und über eine belebte, mindestens 30 cm starke Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen.

Das Anlegen flächenhafter Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen ist unzulässig.

Das Verlegen von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien – wie Folien, Vlies usw. – ist lediglich für die Herstellung von Gartenteichen und ähnlichem, nicht jedoch in flächenhafter Form zulässig.

Durch die Aufnahme eines „Pflanzgebotes“ in den Bebauungsplan wird festgelegt, dass je 400 m² Baufläche ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. Zusätzlich werden Standorte für städtebaulich wirksame Einzelbäume ausgewiesen, die einen Beitrag zur Gliederung des Straßenraumes leisten sollen.

Ergänzend sind unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen weitere Hinweise und Empfehlungen hinsichtlich des Artenschutzes, des Bodenschutzes, der Dachbegrünung und der Regenwassernutzung Bestandteile des Bebauungsplanes.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass sich aufgrund der formulierten Festsetzung des Bebauungsplanes, gegenüber dem derzeitigen Zustand, eine deutliche Aufwertung des Gebietes im Hinblick auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes einstellen wird.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Zielsetzung des Bebauungsplanes, wird auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes und damit auf die Untermauerung der ökologischen Aufwertung in Form einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Die Gemeinde Mühlhausen hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen lassen.

Aufgrund des Nachweises streng geschützter Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebietes ist die Durchführung einer CEF-Maßnahme erforderlich. So sind auf einer ca. 7100 m² großen Fläche 29 Refugien für

Mauereidechsen zu errichten und, nach Herstellung der relevanten Habitate eine Umsiedlung der Reptilien durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Des Weiteren sind CEF-Maßnahmen für entfallende Fledermausquartiere sowie Nistkästen für Stare, für den Hausrotschwanz sowie Haussperlinge von Beginn der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

Auf den Bericht über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist, wird verwiesen.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Mühlhausen erlässt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Die hierin formulierten Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Dach- bzw. der Freiflächen sind das Abwägungsergebnis zwischen einem möglichst vielfältigen Gestaltungsspielraum für die Bauherren einerseits und dem Wunsch nach Einfügen der neu entstehenden Bebauung in das Ortsbild andererseits.

Da auch die vorhandene Bebauung im städtebaulichen Umfeld dieser Nachverdichtungsmaßnahme unterschiedliche Dachformen und -neigungen aufweist, ermöglichen die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ ebenfalls die Umsetzung eines größeren Spektrums im Hinblick auf die Gestaltung von Dachflächen. Um zu gewährleisten, dass innerhalb von Hausgruppen und Doppelhäusern alle Gebäudeeinheiten eine gleiche Dachneigung aufweisen, sind für diese Bauformen ausschließlich Satteldächer mit einer zwingend einzuhaltenden Dachneigung von 35° vorgesehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn sichergestellt ist, dass für beide Doppelhaus-Hälften bzw. die gesamte Hausgruppe eine andere einheitliche Dachform/-neigung aufweisen.

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ beinhalten die Vorgabe, dass Einfriedungen im Vorgartenbereich eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten dürfen. Vermieden werden soll hierdurch eine für den Straßenraum einengende Wirkung durch zu hohen, unmittelbar an der Fahrbahnkante errichtete Einfriedungen.

Aufgrund der zu erwartenden hohen baulichen Verdichtung im Plangebiet, legt die Gemeinde Mühlhausen auch in straßenabgewandten Gartenbereichen einen großen Wert auf nicht geschlossene und damit licht- und luftdurchlässige Einfriedungen. Hierdurch soll der visuelle Eindruck zusammenhängender Gartenflächen unterstützt werden. Mit diesem Hintergrund werden ausschließlich Maschendraht, bzw. Stabmattenzäune, bzw. nur luft- und lichtdurchlässige Einfriedungen aus Stahl zugelassen. Zu bevorzugen sind Einfriedungen aus Hecken und Gehölzen aus heimischen Arten.

Um die Privatsphäre der Bewohner zwischen Doppelhaus-Hälften und Einzelhäusern innerhalb von Hausgruppen zu ermöglichen, sind die Trennwände zwischen den Terrassenflächen dieser Gebäude in der Ausführung als geschlossene Wandelemente oder als Terrassenschränk, mit einer maximalen Länge von 3,00 m und einer maximalen Höhe von 2,50 m, zulässig.

Die Gemeinde Mühlhausen macht von der Möglichkeit des § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO Gebrauch, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorzunehmen.

Die statistischen Zahlen belegen, dass im Rhein-Neckar-Kreis und damit auch in der Gemeinde Mühlhausen im Ortsteil Tairnbach, die Anzahl vorhandener PKW je Haushalt sich durchschnittlich bei einem Wert von etwa 1,5 einpendeln werden.

Die konzipierte Erschließungsstraße, aber auch die geplante Anzahl öffentlicher Parkierungsflächen, werden nicht ausreichen das Ansonsten entstehende Defizit an PKW-Stellplätzen, welches sich aus der Diskrepanz zwischen dem tatsächlichen Bedarf und den Vorgaben des § 37 LBO ergeben würde, abzudecken.

Mit diesem Hintergrund formuliert die Satzung über Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Diese verbindlich einzuhaltende Vorgabe wird auch ausformuliert zur Vermeidung eines unvertretbaren Parkierungsdrucks auf die Sternweiler Straße, bzw. eine Überlastung des geplanten Wohnweges. Zu befürchten sind unvertretbare Behinderungen, insbesondere des Rettungswesens. Darüber hinaus ist durch unsachgemäß abgestellte PKWs auf der Fläche des Wohnweges eine Gefährdung der schwächsten Verkehrsteilnehmer, d. h. der Kinder und älteren Menschen, und ein Verlust von Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu befürchten.

Mit dieser Begründung wird die Festsetzung formuliert, dass ab einer Wohnfläche $\geq 50 \text{ m}^2$ 2,0 PKW-Stellplätze je geschaffener Wohneinheit auf den privaten Bauflächen nachzuweisen und zu errichten sind.

VII. Entwässerungskonzeption

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Mühlhausen, dass, trotz der zukünftig hohen baulichen Nutzung des Areals, eine große Teilmenge des auf das Plangebiet auftreffende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und dem Tairnbach zugeführt wird. Die auf diesem Grundsatz abgestimmte Entwässerungskonzeption wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes und im Vorfeld eine Erschließung des Plangebietes mit dem Wasserrechtsamt in Abstimmung gebracht. Im Süden des Plangebietes ist es vorgesehen das auf die Dachflächen auftreffende Oberflächenwasser unmittelbar in die hier angrenzende Versickerungsmulde einzuleiten.

VIII. Flächenbilanz

Wohnbaufläche: 1,09 ha

Verkehrsfläche: 0,22 ha

Öffentliche Grünfläche: 0,31 ha

Gesamtfläche: 1,62 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 16.09.2025 – Föh/GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Jens Spanberger, Bürgermeister

Architekt